

-Translation-

Summary of the Appraisal Reports

The REIT Manager of AIM Commercial Growth Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust (“AIMCG”) has engaged 2 appraisal companies approved by the Office of the Securities and Exchange Commission (the “Office of the SEC”), namely Edmund Tie and Company (Thailand) Company Limited (“EDMUND”) and Quality Appraisal Company Limited (“QA”), to appraise the value of 2 cases, which are: (1) in case of the Ownership of Porto Chino Project Assets and (2) in case of the remaining Leasehold Rights over Porto Chino Project Assets currently invested by AIMCG. The summary of appraised value of the assets in the Porto Chino Project and the summary of appraisal assumptions using income approach method are as follows:

Summary of Appraised Value of the Assets in the Porto Chino Project

Appraisal using income approach method

<i>Value of the Assets in the Porto Chino Project (Unit : Baht)</i>	EDMUND ¹	QA ¹
Case 1: Ownership of Porto Chino Project Assets	632,000,000	651,900,000
Case 2: Remaining Leasehold Rights over Porto Chino Project Assets Currently Invested by AIMCG	526,400,000	549,500,000

Remarks: /1 The valuation as at 1 Jan 2026, whereby the first year of EDMUND and QA starts from 1 Jan 2026 – 31 Dec 2026

Summary of the Key Assumptions of Appraisal using Income Approach Method

In conducting appraisal, EDMUND and QA considered electing income approach method as the basis for preparing the appraisal report of the aforementioned assets. The main assumptions adopted by the appraisers in the appraisal of assets can be summarized as follows:

Case 1: Ownership of Porto Chino Project Assets

In appraising the value of the Ownership of Porto Chino Project Assets under the income approach method, the appraisers referred to the assumptions based on D-Land’s outstanding debt restructuring plan through the transfer of the Ownership of Porto Chino Project Assets. The key differences from the case of the remaining Leasehold Rights over Porto Chino Project Assets are detailed as follows:

- Revenue from the areas under the existing Leaseback Agreements:** The revenue projections are based on the actual historical operating performance and the market rental rate due to the termination of the

Leaseback Agreements which enables AIMCG to administrate and manage the areas and receive the actual revenue on the areas according to the Leaseback Agreements.

2. **Administrative expenses, repair and maintenance expenses, and marketing expenses:** The expense projections are based on the actual historical operating performance and the market expense rate due to the termination of the Master Lease Agreements which results in the cessation of D-Land's responsibility for the expenses on the administration and management and AIMCG assuming the responsibility for such expenses upon receiving the transfer of the Ownership of Porto Chino Project Assets.
3. **Revenue and expenses on the common utility system :** The revenue and expense projections are based on the actual historical operating performance due to the termination of the Master Lease Agreements which results in the cessation of D-Land's responsibility for the revenue and expenses on the maintenance of the common utility system and AIMCG becoming entitled to such revenue and assuming the responsibility for such expenses upon receiving the transfer of the Ownership of Porto Chino Project Assets.
4. **Revenue and expenses on the land and building taxes:** The revenue and expense projections are based on the actual historical operating performance due to the termination of the Master Lease Agreements which results in the cessation of D-Land's responsibility for such revenues and expenses and AIMCG becoming entitled to the said revenues and assuming the responsibility for such expenses upon receiving the transfer of the Ownership of Porto Chino Project Assets.

Assumptions	EDMUND ²	QA ²
General Leased Area – Fixed Rental Rate		
Occupancy Rate	Year 1: 65 percent Year 2: 75 percent Year 3 onwards: 85 percent	Year 1: 65 percent Year 2: 75 percent Year 3 onwards: 90 percent
Initial Average Rental Fee	Baht 520 per square meter per month	Baht 466 per square meter per month
Rental Growth Rate	Year 2 onwards: 3.0 percent	Year 2 – 4: 6.0 percent Year 5 onwards: 3.0 percent
GP Leased Area		
Occupancy Rate	Year 1: 98 percent Year 2: 97 percent Year 3 onwards: 95 percent	Year 1: 100 percent Year 2 onwards: 95 percent
Initial Average Rental Fee	Baht 200 per square meter per month	Baht 158 per square meter per month
Rental Growth Rate	Year 2 onwards: 2.0 percent	Year 2 onwards: 2.0 percent

Assumptions	EDMUND ²	QA ²
Starbucks Leased Area		
Occupancy Rate	100 percent after the termination of lease agreement	95 percent after the termination of lease agreement
Initial Average Rental Fee	Based on the average of historical rental fee	Based on the average of historical rental fee
Rental Growth Rate	Year 2 onwards: 2.0 percent	Year 2 onwards: 2.5 percent
McDonald's Leased Area		
Occupancy Rate	100 percent after the termination of lease agreement	95 percent after the termination of lease agreement
Initial Average Rental Fee	Based on the average of historical rental fee	Based on the average of historical rental fee
Rental Growth Rate	Year 2 onwards: 2.0 percent	Year 2 onwards: 2.0 percent
Leased Area under the Leaseback Agreements		
Occupancy Rate	Year 1: 65 percent Year 2 onwards: 75 percent	Year 1: 30 percent Year 2: 50 percent Year 3 onwards: 70 percent
Initial Average Rental Fee	Baht 260 per square meter per month	Baht 277 per square meter per month
Rental Growth Rate	Year 2 onwards: 3.0 percent	Year 2 – 3: 8.0 percent Year 4 – 5: 5.0 percent Year 6 onwards: 3.0 percent
Other Revenue	56 percent of rental income	Year 1: approximately Baht 26 million with a growth rate of 3.0 percent per annum
Expense Assumptions		
Administrative Expenses	8.0 percent of total revenue	Year 1: 10.0 percent of total revenue with a growth rate of 3.0 percent per annum
Administrative System Service Fees	Expense rate under the Administrative System Service Agreement	Expense rate under the Administrative System Service Agreement

Assumptions	EDMUND ²	QA ²
Common Utility System Maintenance Cost	50 percent of rental income	Year 1: approximately Baht 23 million with a growth rate of 3.0 percent per annum
Repair and Maintenance Expenses	2.5 percent of total revenue	2.0 percent of total revenue
Other Expenses	Other expenses comprise insurance fee, marketing expenses, and land and building taxes	Other expenses comprise insurance fee, marketing expenses, and land and building taxes
Investment Reserves	2.0 percent of total revenue	2.0 percent of total revenue
Discount Rate	9.0 percent	9.0 percent
Investment Yield	7.0 percent	7.0 percent

Remarks: /2 Valuation as at 1 Jan 2026, whereby the first year of EDMUND and QA starts from 1 Jan 2026 – 31 Dec 2026

Leaseback Agreements refer to the Leaseback Agreement in relation to the Porto Chino Project dated 5 July 2019, and the Leaseback Agreement in relation to the Porto Chino Project dated 2 September 2022 between AIMCG and D-Land

Master Lease Agreements refer to (1) Lands and Buildings Lease Agreement in relation to the Porto Chino Project (Title Deed No. 117042) dated 5 July 2019, Lands and Buildings Lease Agreement in relation to the Porto Chino Project (Title Deed No. 117043) dated 5 July 2019, and Lands and Buildings Lease Agreement in relation to the Porto Chino Project (Title Deed No. 120935) dated 5 July 2019 between AIMCG and D-Land with a lease period of 30 years starting from the date of agreement and (2) Lands and Buildings Lease Agreement in relation to the Porto Chino Project (Title Deed No. 117042 117043 and 120935) dated 2 September 2022 between AIMCG and D-Land with a lease period of 5 years, starting from 5 July 2049

Case 2: Remaining Leasehold Rights over Porto Chino Project Assets Currently Invested by AIMCG

Assumptions	EDMUND ²	QA ²
General Leased Area – Fixed Rental Rate		
Occupancy Rate	Year 1: 65 percent Year 2: 75 percent Year 3 onwards: 85 percent	Year 1: 65 percent Year 2: 75 percent Year 3 onwards: 90 percent
Initial Average Rental Fee	Baht 520 per square meter per month	Baht 466 per square meter per month
Rental Growth Rate	Year 2 onwards: 3.0 percent	Year 2 – 4: 6.0 percent Year 5 onwards: 3.0 percent
GP Leased Area		
Occupancy Rate	Year 1: 98 percent Year 2: 97 percent Year 3 onwards: 95 percent	Year 1: 100 percent Year 2 onwards: 95 percent
Initial Average Rental Fee	Baht 200 per square meter per month	Baht 158 per square meter per month
Rental Growth Rate	Year 2 onwards: 2.0 percent	Year 2 onwards: 2.0 percent
Starbucks Leased Area		
Occupancy Rate	100 percent after the termination of lease agreement	95 percent after the termination of lease agreement
Initial Average Rental Fee	Based on the average of historical rental fee	Based on the average of historical rental fee
Rental Growth Rate	Year 2 onwards: 2.0 percent	Year 2 onwards: 2.5 percent
McDonald's Leased Area		
Occupancy Rate	100 percent after the termination of lease agreement	95 percent after the termination of lease agreement
Initial Average Rental Fee	Based on the average of historical rental fee	Based on the average of historical rental fee
Rental Growth Rate	Year 2 onwards: 2.0 percent	Year 2 onwards: 2.0 percent
Leased Area under the Leaseback Agreements		
Leased Area under the Leaseback Agreements	Calculation based on the Leaseback Agreements	Calculation based on the Leaseback Agreements

Assumptions	EDMUND ^{1/2}	QA ²
Expense Assumptions		
Management and Administrative Expenses	Expense rate under the Master Lease Agreements	Expense rate under the Master Lease Agreements
Administrative System Service Fees	Expense rate under the Administrative System Service Agreement	Expense rate under the Administrative System Service Agreement
Common Utility System Maintenance Cost	Expense rate under the Master Lease Agreements	Expense rate under the Master Lease Agreements
Other Expenses	Other expenses comprise insurance fee and marketing expenses	Other expenses comprise insurance fee and marketing expenses
Investment Reserves	2.0 percent of total revenue	2.0 percent of total revenue
Discount Rate	10.0 percent	10.0 percent

รายงานเลขที่ VR041/2025

วันที่ 4 มิถุนายน 2568

เรื่อง การประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

เรียน บริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้นที่ 7-8

เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

ตามที่ท่านได้มอบหมายให้ บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แบ่งเป็น 2 กรณี ดังนี้ กรณีที่ 1 สิทธิการเช่า บนที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้า เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่าประมาณ 14-0-60.0 ไร่ พร้อมอาคารศูนย์การค้า กรณีที่ 2 กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ บนที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้า เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่าประมาณ 15-1-60.0 ไร่ พร้อมอาคารศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ โดยทรัพย์สิน มีพื้นที่เช่ารวมประมาณ 14,361.81 ตารางเมตร พร้อมงานระบบที่เกี่ยวข้อง ในการดำเนินโครงการศูนย์การค้า ภายใต้ชื่อ “ฟอร์โต้ ชีโน” เลขที่ 99/120-124 หมู่ที่ 4 ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร บริษัทฯ เข้าใจว่า การประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งนี้ เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ของบริษัท เอไอเอ็ม เรียลเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

บริษัทฯ ได้ทำการสำรวจรวบรวมข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน มีความเห็นว่า มูลค่าทรัพย์สิน ณ วันที่ 1 มกราคม 2569 ภายใต้ข้อจำกัดและขอบเขตความรับผิดชอบตามหัวข้อ 2.7 ควรมีมูลค่าทรัพย์สินตามหัวข้อ 5.4

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์เกี่ยวข้องไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมกับทรัพย์สินที่ทำการประเมินมูลค่า

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท เอ็ดมันด์ ไท แอนด์ คอมพานี (ประเทศไทย) จำกัด



(พรณี ศรีบุญลักษณ์)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

1. บทสรุปผู้บริหาร

- ชื่อลูกค้า** : บริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
- วัตถุประสงค์** : เพื่อต้องการทราบมูลค่าตลาดตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน ในสภาพที่ไม่มีภาระผูกพันใดๆ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ของบริษัท เอไอเอ็ม เรียวเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด เท่านั้น
- ที่ตั้งทรัพย์สิน** : เลขที่ 99/120-124 ภายในโครงการ "พอร์โต้ ซิโน" หมู่ที่ 4 ถนนพระราม 2 ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
- พิกัดภูมิศาสตร์** : Lat 13.569660 Lon 100.289257 (WGS-1984)
- รายละเอียดทรัพย์สิน** : **กรณีที่ 1** ประกอบด้วยสิทธิการเช่า ที่ดินพร้อมอาคารศูนย์การค้า เนื้อที่ดินตามสัญญาเช่า ประมาณ 14-0-60.0 ไร่ (5,660.00 ตารางวา) พร้อมอาคารศูนย์การค้า
- กรณีที่ 2** ประกอบด้วยกรรมสิทธิ์สมบูรณ์ ที่ดิน พร้อมอาคารศูนย์การค้า เนื้อที่ดินที่ประเมินมูลค่า 15-1-60.0 ไร่ (6,160.0 ตารางวา) พร้อมอาคารศูนย์การค้า และอาคารจอดรถ
- ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า มีพื้นที่เข้ารวมประมาณ 14,361.81 ตารางเมตร

รายละเอียดเอกสารสิทธิที่ดิน

- กรณีที่ 1
- สิทธิการเช่า**

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ตามสัญญาเช่า		
				ไร่	งาน	ตารางวา	ไร่	งาน	ตารางวา
1	117042	211	5152	0	0	84.90	0	0	84.90
2	117043	212	5153	3	1	55.80	3	1	55.80
3	120935	266	7124	11	3	19.30	10	2	19.30
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมด				15	1	60.00	14	0	60.00

ลักษณะกรรมสิทธิ์

- : กรรมสิทธิ์สมบูรณ์ (ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน)
- สิทธิการเช่า (ผู้เช่าที่ดิน)

ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน

- : บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ภาระผูกพัน

- : 1. ไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใดๆ
2. มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 35 ปี (30 ปี + 5 ปี) ให้กับบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท คงเหลือสัญญาเช่าประมาณ 28.5 ปี

- กรณีที่ 2
- กรรมสิทธิ์สมบูรณ์**

ลำดับที่	โฉนดที่ดินเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ตามเอกสารสิทธิ			เนื้อที่ดิน (ตร.ว.)
				ไร่	งาน	ตารางวา	
1	9327	91	736	0	2	13.30	213.30
2	117042	211	5152	0	0	84.90	84.90
3	117043	212	5153	3	1	55.80	1,355.80
4	120935	266	7124	11	3	19.30	4,719.30
รวมเนื้อที่ดินทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ				15	3	73.30	6,373.30
หัก ที่ดิน ที่มีสภาพเป็นถนน				0	2	13.30	213.30
คงเหลือเนื้อที่ประเมินมูลค่า				15	1	60.00	6,160.00

ลักษณะกรรมสิทธิ์	: กรรมสิทธิ์สมบูรณ์
ผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดิน	: บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ภาระผูกพัน	: 1. ไม่มีภาระผูกพันติดจำนองกับสถาบันการเงินใด ๆ 2. โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935 มีภาระผูกพันการเช่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 35 ปี (30 ปี + 5 ปี) ให้กับบริษัท หลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรทคงเหลือสัญญาเช่าประมาณ 28.5 ปี 3. โฉนดที่ดินเลขที่ 9327 (ไม่ประเมินมูลค่า) ตกอยู่ภายใต้ภาระติดพันในอสังหาริมทรัพย์ มีกำหนด 5 ปี มีผลบังคับนับตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2592 ถึงวันที่ 4 กรกฎาคม 2597
ผู้ถือกรรมสิทธิ์สิ่งปลูกสร้าง	: บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
สิทธิการใช้ทางเข้า-ออก	: ถนนพระราม 2 เป็นทางสาธารณประโยชน์
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	: 1. อาคารพลาซ่า สูง 2 ชั้น (อาคาร A, B) พื้นที่ 13,301.05 ตารางเมตร 2. อาคารร้านอาหาร (สตาร์บัค) สูง 2 ชั้น พื้นที่ 390.00 ตารางเมตร 3. อาคารร้านอาหาร (แมคโดนัลด์) สูง 2 ชั้น พื้นที่ 411.52 ตารางเมตร 4. อาคารร้านอาหาร (MK) สูง ชั้นเดียว พื้นที่ 259.24 ตารางเมตร 5. อาคารจอดรถ สูง 5 ชั้น พื้นที่ 9,610.40 ตารางเมตร
ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร	: เลขที่ 123/2554 เลขที่ 087/2556 เลขที่ 110/2559 เลขที่ 146/2559 และเลขที่ 076/2561 (ดูรายละเอียดในรายงาน)
ใบรับรองอาคาร (ฉ.6)	: เลขที่ 002/2556 เลขที่ 002/2559 และเลขที่ 003/2559 (ดูรายละเอียดในรายงาน)
ข้อกำหนดและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	: <u>ข้อกำหนดของผังเมือง</u> ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตที่ดินประเภทชุมชน “พื้นที่สีชมพู” (บริเวณ 1.3) ตามประกาศกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร พ.ศ.2560 <u>เทศบัญญัติเทศบาลอ่าวอนาคี</u> เรื่อง กำหนดบริเวณห้ามก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคารบางชนิดหรือบางประเภทในท้องที่เทศบาลตำบลอ่าวอนาคี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร <u>กฎหมายควบคุมอาคารและอื่นๆ</u> ทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าตั้งอยู่ในเขตเทศบาลตำบลอ่าวอนาคี จังหวัดสมุทรสาคร การก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคารอยู่ภายใต้พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522
สาธารณูปโภค	: สาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบระบายน้ำเสีย ระบบไฟส่องทาง และทางเดินเท้า
การเวนคืน	: ไม่มีการเวนคืนที่ดินในบริเวณใกล้เคียงที่ส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า
โครงการพัฒนาของรัฐในบริเวณใกล้เคียง	: โครงการทางหลวงพิเศษระหว่างเมือง สายบางขุนเทียน - บ้านแพ้ว (M82)

- การใช้ประโยชน์สูงสุด : ใช้ประโยชน์เพื่อพาณิชย์กรรม
- วิธีการประเมินมูลค่า : วิธีคำนวณมูลค่าปัจจุบันของรายได้ที่เป็นกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method) เพื่อ
ที่เลือกใช้ กำหนดมูลค่าทรัพย์สิน และวิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (Depreciated Replacement Cost Method)
เพื่อสอบทานมูลค่า
- วันที่สำรวจทรัพย์สิน : 9 พฤษภาคม 2568
- วันที่ประเมินมูลค่า : 1 มกราคม 2569
- มูลค่าทรัพย์สิน
- กรณีที่ 1 สิทธิการเช่า : 526,400,000 บาท (ห้าร้อยยี่สิบหกล้านบาทถ้วน)
 - กรณีที่ 2 กรรมสิทธิ์ : 632,000,000 บาท (หกกร้อยสามสิบล้านบาทถ้วน)
- สมบูรณ์

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

ผู้สำรวจและผู้ประเมินมูลค่า

Tharadol A.

นายธราดล สังขบุรี (วส.2828)

Sukanta Chamaphol.

นางสาวสุกฤตา ชะนาผล (วส.3504)

ตรวจสอบรายงาน

ผู้ประเมินหลักทรัพย์อนุญาต-กลต.



Natthak.

นางสาวนันทรัตน์ เจริญภักดีกุล (วฒ.204)



เรียน กรรมการผู้จัดการ

บริษัท เอไอเอ็ม เรียดเอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท

เรื่อง นำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ตามที่ บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน บัดนี้บริษัทฯ ได้ดำเนินการตามวัตถุประสงค์เสร็จเรียบร้อยแล้ว โดยได้แสดงรายละเอียดหลักเกณฑ์ สมมติฐาน และเงื่อนไขข้อจำกัดในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังต่อไปนี้

ชื่อลูกค้า	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม คอมเมอร์เชียล โกรท
ประเภททรัพย์สิน	1.ที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค 2.สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารพาณิชย์ และงานระบบสาธารณูปโภค ระยะเวลาการเช่า 30+5 ปี
ที่ตั้งทรัพย์สิน	โครงการฟอร์โต้ ชีโน เลขที่ 99/120 - 99/124 ถนนพระราม 2 (ทางหลวงหมายเลข 35) ตำบลนาดี อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร
เอกสารสิทธิที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 120935 และ 9327 จำนวน 4 แปลง เนื้อที่รวมตามโฉนดประมาณ 15-3-73.3 ไร่ หรือ 6,373.3 ตารางวา หักส่วนที่เป็นทางเข้าออก 2 งาน 13.3 ตารางวา คงเหลือเนื้อที่ดินที่ประเมินราคา 15-1-60.0 ไร่ หรือ 6,160.0 ตารางวา โดยเป็นเนื้อที่ดินเช่าประมาณ 14-0-60.0 ไร่ หรือ 5,660 ตารางวา
อาคารสิ่งปลูกสร้าง	อาคารคอมมูนิตีมอลล์ภายในโครงการฟอร์โต้ชีโน พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 25,435 ตารางเมตร
ผู้ถือกรรมสิทธิที่ดิน	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ผู้ถือกรรมสิทธิสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ดี-แลนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ภาระผูกพันที่มีการจดทะเบียน	โฉนดที่ดินเลขที่ 117042, 117043 และ 120935 ติดสัญญาเช่าและสัญญาแบ่งเช่าช่วง(ดูรายละเอียดในข้อมูลที่ดิน)
ข้อกำหนดผังเมือง	ตามประกาศผังเมืองรวมจังหวัดสมุทรสาคร ผังเมืองสีชมพู ประเภทชุมชน
วัตถุประสงค์การประเมิน	เพื่อสาธารณะ
หลักเกณฑ์การประเมิน	เพื่อกำหนดมูลค่าตลาด
วิธีการประเมิน	1.วิธีต้นทุน (Cost Approach) 2.วิธีรายได้ (Income Approach) แบบวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Method)
วันที่ประเมิน	23 พฤษภาคม 2568
มูลค่าทรัพย์สินที่ประเมิน	ณ วันที่ 1 มกราคม 2569
-สิทธิการเช่า	เป็นเงิน 549,500,000.-บาท (ห้าร้อยสี่สิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)
-กรรมสิทธิ์สมบูรณ์	เป็นเงิน 651,900,000.-บาท (หกร้อยห้าสิบล้านเก้าแสนบาทถ้วน)

บริษัท ควอลิตี้ แอปพรaisal จำกัดและผู้ประเมินขอรับรองว่าไม่มีผลประโยชน์ใด ๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้ และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐาน และจรรยาบรรณวิชาชีพอย่างเต็มที่

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา



ขอแสดงความนับถือ

(นายจักรกริช ลำพูน)

กรรมการผู้จัดการ