

รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า
ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟ्रीเทรดโซน 1
(Bangkok Free Trade Zone 1 : BFTZ1)
ซอยการเคหะแห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี (สป.1006)
ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ

เสนอ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า
อสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

เอกสารอ้างอิงเลขที่ : 66-1-2383-GL-1



จัดทำโดย :

SIMS PROPERTY CONSULTANTS CO., LTD.

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด
อาคารลูมฟินี ทาวเวอร์ วิภาวดี-จตุจักร อาคารบี ชั้น 17
เลขที่ 6/92, 6/97 ซอยร่วมศิริมิตร ถนนวิภาวดีรังสิต
แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร

Tel.: +66 (2) 530 4333

เอกสารอ้างอิงเลขที่ 66-1-2383-GL-1

วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 18 ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ถนนรัชดาภิเษก

แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

เรียน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ พรอสเพค โลจิสติกส์และอินดัสเทรียล
และธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้รับมอบหมายจากท่านให้เสนอความคิดเห็นซึ่งเป็นมูลค่าตลาดของ
ทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าช่วงที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า ประกอบด้วย ที่ดิน เอกสารสิทธิโฉนดที่ดินเลขที่
36059 (4495) และ 4496 รวมเนื้อที่เช่าตามสัญญา 241-1-79.15 ไร่ หรือเท่ากับ 96,579.15 ตารางวา พร้อมอาคารโรงงาน
และคลังสินค้า จำนวนรวม 63 หลัง (185 ยูนิต) พื้นที่อาคารรวมประมาณ 219,116.00 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่า 19
ปี 4 เดือน 5 วัน สัญญาเริ่มต้นวันที่ 18 สิงหาคม 2563 สิ้นสุดวันที่ 22 ธันวาคม 2582 คงเหลืออายุสัญญาเช่า 15.89 ปี (15
ปี 10 เดือน 22 วัน) ตั้งอยู่ภายในโครงการบางกอกฟรีเมเทรดโซน 1 (Bangkok Free Trade Zone 1 : BFTZ1) ซอยการเคหะ
แห่งชาติบางพลี ถนนเคหะบางพลี (สป.1006) ตำบลบางเสาธง อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ โดยรายงานฉบับนี้ได้ถูก
จัดทำขึ้นโดยเฉพาะสำหรับลูกค้า/ผู้ว่าจ้าง เพื่อวัตถุประสงค์ และข้อสมมติฐานในการประเมินมูลค่าตามที่ระบุไว้ในรายงานฉบับ
นี้เท่านั้น

บริษัทฯ ได้ดำเนินการทำการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2567 และได้ศึกษาค้นคว้าข้อมูลต่างๆ ที่
เกี่ยวข้องกับการประเมินฯ ทรัพย์สินนี้ตามขั้นตอนแล้ว บริษัทฯ มีความเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่าควรมีมูลค่า ดังนี้

- **มูลค่าทรัพย์สิน : 3,199,300,000 บาท (สามพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)**

ณ วันที่ 31 มกราคม 2567 ภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ 15.89 ปี

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด และข้าพเจ้าผู้มีอำนาจลงนามกระทำการแทนบริษัทฯ ขอรับรองไม่มี
ผลประโยชน์ใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่า และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้
ประเมินค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวัง และรักษาจรรยาบรรณในวิชาชีพอย่างสูงสุด

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด



นายวรศักดิ์ โชติแจ่มสกุลชัย

กรรมการผู้จัดการ

ตารางวิเคราะห์มูลค่าพื้นที่เช่าอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน (WF) โดยใช้วิธี ADJUSTMENT GRID ANALYSIS

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 5
ขนาดเนื้อที่ดิน	(ตรม.)	589 - 3,580.00	2,000.0	2,600.0	1,285.0	5,000.0
โครงการ		บางกอกฟรียเทรตโซน	เฟอร์เซอร์ (บางพลี 3)	TIP 5	TIP 8	WHA กม. 21
สภาพถนนด้านหน้า	ถนน / เมตร	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 24 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.	คอนกรีต 12 ม.
รูปแบบอาคาร		โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน	โรงงาน/สำนักงาน
การใช้ประโยชน์	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม

รายการ	หน่วย	ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1	ข้อมูล 2	ข้อมูล 3	ข้อมูล 5
ราคาเสนอขาย	(บาท/ตรม)	-	170.00	215.00	185.00	170.00
อัตราต่อรอง/ราคาที่เหมาะสม	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	180.00	165.00
ราคาซื้อ/ขาย	(บาท/ตรม)	-	-	-	-	-
วันที่มีการซื้อขาย	(ว/ด/ป)	-	-	-	-	-
ปรับปัจจัยด้านระยะเวลา	(เปอร์เซ็นต์)	-	-	-	-	-
ราคาซื้อ/ขายหลังการปรับปัจจัยระยะเวลา	(บาท/ตรม)	-	-	-	-	-
ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	180.00	165.00

ปัจจัยเชิงคุณภาพที่พิจารณาเปรียบเทียบ	หน่วย	คะแนนปัจจัยที่ทำการพิจารณา												
		ทรัพย์สิน	ข้อมูล 1		ข้อมูล 2		ข้อมูล 3		ข้อมูล 5					
ทำเลที่ตั้ง / คุณภาพโครงการ	%		-3%	-	4.95	-10%	-	20.00	-3%	-	5.40	-15%	-	24.75
การคมนาคมเข้าออกและถนนด้านหน้า	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและรูปร่างของที่ดิน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
ขนาดและพื้นที่อาคาร	%		10%	16.50	10%	20.00	0%	-	20%	33.00				
รูปแบบและความทันสมัยของอาคาร	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
การใช้ประโยชน์ของอาคาร / พื้นที่ส่วนควบ	%		0%	-	-3%	-	6.00	0%	-	0%	-	0%	-	-
สภาพคล่องในการปล่อยเช่า	%		0%	-	-10%	-	20.00	0%	-	0%	-	0%	-	-
สภาพแวดล้อม	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
โครงสร้างพื้นฐาน	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
แนวโน้มความเจริญในอนาคต	%		0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
รวมผลต่างจากปัจจัยที่มีผลต่อมูลค่าทรัพย์สิน			7%	11.55	-13%	-	26.00	-3%	-	5.40	5%	8.25		

ราคาที่ดินที่เหมาะสมก่อนปรับปัจจัย	(บาท/ตรม)	-	165.00	200.00	180.00	165.00
อัตราส่วนบวก/ลบ (Adjust Ratio)	(เปอร์เซ็นต์)		7.00%	-13.00%	-3.00%	5.00%
อัตราส่วนบวก/ลบ เปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)		176.55	174.00	174.60	173.25
ระดับความใกล้เคียงเมื่อเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน	(บาท/ตรม)	372.00%	93.00%	87.00%	97.00%	95.00%
ระดับความสำคัญของข้อมูลเปรียบเทียบ	(เปอร์เซ็นต์)	100%	25.00%	23.39%	26.08%	25.54%
มูลค่าหลังการปรับอัตราเปรียบเทียบ	(บาท/ตรม)	174.60	44.14	40.69	45.53	44.24
มูลค่าต่อหน่วยที่เหมาะสมของที่ดินทรัพย์สิน	ตารางเมตรละ		176.00	บาท/เดือน		

หมายเหตุ : ค่าเช่าต่อหน่วยข้างต้น เป็นค่าเช่าของพื้นที่อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF) ส่วนค่าเช่าพื้นที่ในส่วนของอาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC) ทางบริษัทฯ ปรับเพิ่ม 15% ในเรื่องการใช้ประโยชน์เท่ากับ (พิเศษ) 200 บาท/ตารางเมตร/เดือน ค่าเช่าพื้นที่อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF) ทางบริษัทฯ ปรับเพิ่ม 3% ในเรื่องขนาดและการใช้ประโยชน์ เท่ากับ (พิเศษ) 180 บาท/ตารางเมตร/เดือน และค่าเช่าพื้นที่ส่วนอาคาร Built-to-Suit (BTS) ทางบริษัทฯ ได้พิจารณาเท่ากับอาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป เท่ากับ 175 บาท/ตารางเมตร/เดือน

และทางบริษัทฯ ได้ทำการกำหนดค่าเช่าในปัจจุบัน เพื่อนำไปสู่ค่าเช่าในช่วงเวลาที่ 2 หลังจากหมดสัญญาเช่าในปัจจุบัน โดยการเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดบริเวณใกล้เคียง และประมาณการปรับอัตราค่าเช่าที่ 1.75% ทุกๆ ปี เนื่องจากโดยส่วนใหญ่การปรับค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ที่ประมาณ 1.50% ถึง 3.00% ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสภาพการตลาดและคู่แข่งในแต่ละช่วงเวลา และประมาณอัตราการเช่าได้ดังนี้

ตารางสรุปพื้นที่ค่าเช่าทรัพย์สินฯ

โซน	ลักษณะอาคาร	ค่าเช่า บาท/ตารางเมตร/เดือน	อัตราการปรับค่าเช่า ทุกๆ ปี
F'Z	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	175.00	1.75%
F'Z	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	200.00	1.75%
F'Z	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	180.00	1.75%
F'Z	อาคาร Built-to-Suit (BTS)	175.00	1.75%
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	175.00	1.75%
GZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	200.00	1.75%
GZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	180.00	1.75%

ประมาณอัตราการเช่า โดยทางบริษัทฯ ประมาณการอัตราการเช่าไว้ในปีที่ 1-6 เท่ากับ 95% - 100% และในปีที่ 7-10 เท่ากับ 95% ของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

ตารางสรุปอัตราการเช่าพื้นที่ทรัพย์สินฯ

โซน	ลักษณะอาคาร	อัตราการเช่าพื้นที่	
		ปีที่ 1-6	ปีที่ 7-ปีที่ สิ้นสุดการเช่า
F'Z	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	95.00%	95.00%
F'Z	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	100.00%	95.00%
F'Z	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	95.00%	95.00%
F'Z	อาคาร Built-to-Suit (BTS)	100.00%	95.00%
GZ	อาคารคลังสินค้าสำเร็จรูป (WF)	100.00%	95.00%
GZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูป (FC)	100.00%	95.00%
GZ	อาคารโรงงานสำเร็จรูปขนาดเล็ก (MF)	95.00%	95.00%

รายได้อื่นๆ ผู้ประเมินมีความเห็นว่ารายได้ในส่วนนี้ มีสัดส่วนอยู่ในเกณฑ์ประมาณ 0.30 เปอร์เซนต์ ของรายรับรวมทั้งหมด

8.1.2 แหล่งที่มาของค่าใช้จ่ายสามารถจำแนกได้ดังนี้

รายจ่ายในการดำเนินงานและบริหาร

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายการบริหารทั่วไปที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดอัตรารายจ่ายในการดำเนินงานและบริหารดังนี้

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอก ฟ्रीเทรตโซน) ดังต่อไปนี้
 - ประมาณร้อยละ 4 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้ไม่เกิน 500,000,000 บาท
 - ประมาณร้อยละ 3 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้เกิน 500,000,000 บาท แต่ไม่เกิน 750,000,000 บาท
 - ประมาณร้อยละ 2 ของรายได้ค่าเช่าและค่าบริการในส่วนนี้เกิน 750,000,000 บาท
- ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 2.50% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด
- ค่าใช้จ่ายในด้านการตลาด ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 1% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด
- ค่าบริการสาธารณูปโภค (ผู้ให้บริการ บริษัท ชัยนันท์ - บางพลี พาร์คแลนด์ จำกัด) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาตกลงกระทำการ ชัยนันท์-บางพลี (โครงการบางกอก ฟ्रीเทรตโซน) วันเริ่มต้นการเช่า ถึง 30 มิถุนายน 2566 อัตราที่เรียกเก็บ 7 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และพิจารณาปรับเพิ่ม 15% ทุกๆ 3 ปี
- ค่าบริการที่ดิน และถนนส่วนกลาง และถนนเส้นรอง (ผู้ให้บริการ บริษัท พรอสเพค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่าย ตามสัญญาบริการที่ดินถนนส่วนกลาง และถนนเส้นรอง (โครงการบางกอก ฟ्रीเทรตโซน) วันเริ่มต้นการเช่า ถึง 30 มิถุนายน 2564 อัตราที่เรียกเก็บ 1.32 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และพิจารณาปรับเพิ่ม 3% ทุกๆปี
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายในส่วนนี้อยู่ที่ประมาณ 0.20% จากรายรับรวม โดยพิจารณาจากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงาน และคลังสินค้า โดยประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด

รายจ่ายอื่นๆ

พิจารณาจากข้อมูลค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่ผู้ประเมินได้สำรวจและวิจัย สามารถกำหนดได้ดังนี้

- ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ทางบริษัทฯ ได้กำหนดสัดส่วนค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างในส่วนที่กองที่ทำเช่าช่วงที่ดิน และอาคารโรงงาน คลังสินค้า โดยอ้างอิงตามงบการเงินที่ได้รับจากทางลูกค้า ปีที่ 1 ถึงปีที่ 6 เท่ากับ 12% ของยอดภาษีเต็มจำนวน และปีที่ 07 ถึงสิ้นสุดสัญญา เท่ากับ 14% ของยอดภาษีเต็มจำนวน
- ค่าประกันภัยทางธุรกิจ และค่าประกันภัย ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงตามงบการเงินที่ได้รับจากทางลูกค้า และปรับเพิ่ม โดยปีที่ 1 เท่ากับ 794,300 บาท (ปรับเพิ่มปีละ 3 เปอร์เซ็นต์)
- ค่าตอบแทนเพื่อสร้างแรงจูงใจในการบริหาร (Incentive Fee) ค่าใช้จ่ายส่วนนี้ทางบริษัทฯ ได้อ้างอิงค่าใช้จ่ายตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (โครงการบางกอก พรีเมียดโซน) ดังต่อไปนี้
 - ร้อยละ 4 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เกิน 600,000,000 บาท
 - ร้อยละ 5 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่เกิน 400,000,000 บาท
 - ร้อยละ 6 ของผลการบริหารอสังหาริมทรัพย์ส่วนที่ไม่เกิน 400,000,000 บาท
- เงินสำรองสำหรับการปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในอนาคต ทางบริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายส่วนนี้ไว้ประมาณปีละ 2.5% ของรายรับรวมโดยพิจารณา จากข้อมูลตลาดของอุตสาหกรรมอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยประกอบกับงบการเงิน พบว่าอยู่ในเกณฑ์ตลาด

อัตราคิดลดกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน ณ ปีที่มีหามูลค่าทรัพย์สิน

ทางบริษัทฯ พิจารณาอัตราคิดลด สำหรับทรัพย์สินภายใต้สิทธิการเช่า 15.89 ปี (Leasehold) ที่อัตรา 9.5% ซึ่งพิจารณาจาก อัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold โดยทั่วไปจะอยู่ที่ 9%-10% ทางบริษัทฯ จึงพิจารณาอัตราคิดลดสำหรับทรัพย์สินประเภท Leasehold ที่อัตรา 9.5%

โดยได้พิจารณาจากความสามารถในการสร้างรายได้ ตลาดคู่แข่ง ความสามารถในการลดต้นทุนการบริหาร การทำตลาด และแนวโน้มการแข่งขันของตลาดทางด้านอุปสงค์และอุปทานในอนาคตรวมไว้ด้วยแล้ว นอกจากนี้บริษัทฯ ได้ทำการเปรียบเทียบความเสี่ยงจากการลงทุนในทรัพย์สินแต่ละประเภท เพื่อให้เห็นถึงความเสี่ยงของการดำเนินกิจการจากความเสี่ยงต่ำไปหาความเสี่ยงสูง

8.1.3 สรุปการประเมินมูลค่าโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสด

บริษัท ซิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลแทนท์ จำกัด ได้ทำการวิเคราะห์ข้อมูลของทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นทั้งทางด้านรายรับและรายจ่ายต่างๆ แล้วนำมาทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบแยกตามหมวดรายได้และค่าใช้จ่าย รวมถึงค่าใช้จ่ายการบริหารต่างๆ กับข้อมูลเปรียบเทียบที่มีการดำเนินกิจการเช่นเดียวกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เพื่อทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ รวมถึงสัดส่วนของรายได้และค่าใช้จ่าย ตามรายละเอียดในข้อสมมติฐานการประเมินมูลค่าดังกล่าวข้างต้น เมื่อนำมาทำการวิเคราะห์ตามกระบวนการวิธีรายได้แล้วสามารถกำหนดเป็นมูลค่าทรัพย์สินภายใต้อายุสัญญาเช่าคงเหลือ **15.89 ปี (ณ วันที่ 31 มกราคม 2567) เท่ากับ 3,199,300,000 บาท (สามพันหนึ่งร้อยเก้าสิบล้านสามแสนบาทถ้วน)**

“ตารางการคำนวณมูลค่าทรัพย์สินโดยวิธีรายได้/วิเคราะห์คิดลดกระแสเงินสดแสดงไว้ในภาคผนวก”

นอกเหนือจากกำหนดมูลค่าทรัพย์สินของโครงการโดยรวมแล้ว ทางบริษัทฯ ได้รับมอบหมายให้ทำการแยกมูลค่าออกเป็นรายยูนิต ซึ่งสามารถสรุปมูลค่ารายยูนิตได้ดังนี้