

บริษัท เอส.เอ.เอฟ. สเปเชียล สตีล จำกัด (มหาชน)
S.A.F. SPECIAL STEEL PUBLIC COMPANY LIMITED

เอกสารแนบ 4

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน
1. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

รายละเอียดทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ (โปรดดูรายละเอียด ในหมวด A การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน ข้อ 7 ลักษณะการประกอบธุรกิจ)

2. รายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัทได้ซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจำนวน 2 แห่ง กับ (1) คุณลีนา อริยเดชวณิช และ (2) คุณพิศิษฐ์ อริยเดชวณิชและคุณพิศาล อริยเดชวณิช ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท เพื่อใช้เป็นที่ตั้งสำนักงาน โรงงาน และคลังสินค้าของบริษัท โดยบริษัทจึงได้จ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 1 ราย ได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ซึ่งบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”) และผู้ประเมินหลักที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าวสามารถสรุปรายละเอียดได้ดังนี้

ลำดับที่	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน
1.	ประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ ที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารสำนักงาน และอาคารเก็บสินค้าของบริษัท ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 38253 เนื้อที่ 2-0-25 ไร่ (825 ตารางวา) สิ่งปลูกสร้าง : เลขที่ 110 ซอยเทียนทะเล 24 ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร - อาคารสำนักงาน 2 ชั้น - อาคารเก็บสินค้า - ส่วนโค้งหลังคาคลุม (จอดรถ) - ถนนและส่วนโค้งรอบอาคาร - รั้วและประตูรั้ว ภาวะผูกพัน : จำนวนเป็นหลักประกันกับธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายรัชช บันไสว (สม.1583) ผู้ตรวจสอบ/ประเมินหลัก : นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์ (วฒ.084) นายวัฒนา จำปาวลัยย์ (วฒ.011) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	22 ก.พ .2562	เพื่อวัตถุประสงค์ ใช้เป็นข้อมูลประกอบการซื้อ-ขาย	38,800,000 บาท

ลำดับที่	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน
2	ประเมินมูลค่าที่ดิน ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 113737 เนื้อที่ 2-1-55 ไร่ (955 ตารางวา) ที่ดินจำนวน 1 แปลง : เลขที่ 112/2 ซอยไม่ปรากฏชื่อ แยกจากที่ดินทะเล 24 ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ภาระผูกพัน : จำนองเป็นหลักประกันกับธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายรัชช บันไสว (สม.1583) ผู้ตรวจสอบ/ประเมินหลัก : นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์ (วฒ.084) นายวัฒนา จำปาวัดย์ (วฒ.011) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	22 ก.พ. 2562	เพื่อวัตถุประสงค์การใช้เป็นข้อมูลประกอบการซื้อขาย	30,600,000 บาท

นอกจากนี้ ในปี 2565 บริษัทได้เข้าทำสัญญาจะซื้อขายที่ดิน จำนวน 1 แห่ง กับ (1) คุณสินา อริยเดชาภิณี และ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ กรรมการและผู้บริหารของบริษัท เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงงาน และคลังสินค้าของบริษัท โดยบริษัทได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ 2 ราย ได้แก่ บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด และ บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอปพร้าซัล จำกัด ซึ่งบริษัทผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (“VAT”) และผู้ประเมินหลักได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. โดยรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินดังกล่าว ดังต่อไปนี้

ลำดับที่	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน
1.	ประเมินมูลค่าที่ดินว่างเปล่า ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 113744 เนื้อที่ 2-0-00 ไร่ (800 ตารางวา) สิ่งปลูกสร้าง : ซอยที่ดินทะเล 24 ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันจดทะเบียน	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายรัชช บันไสว (สม.1583) ผู้ตรวจสอบ/ประเมินหลัก : นายยงยุทธ ศรีตุลานนท์ (วฒ.084) นายวัฒนา จำปาวัดย์ (วฒ.011) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	31 ม.ค. 2565	เพื่อวัตถุประสงค์การใช้เป็นข้อมูลประกอบการพิจารณาซื้อ และวัตถุประสงค์สาธารณะ	30,400,000 บาท

ลำดับที่	ทรัพย์สินที่ประเมิน	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน	วัตถุประสงค์การประเมิน	ราคาประเมิน
2	ประเมินมูลค่าที่ดินว่างเปล่า ที่ดิน : โฉนดที่ดินเลขที่ 113744 เนื้อที่ 2-0-00 ไร่ (800 ตารางวา) สิ่งปลูกสร้าง : ซอยเทียนทะเล 24 ถนนบางขุนเทียน-ชายทะเล แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร ภาระผูกพัน : ไม่มีภาระผูกพันจดทะเบียน	บริษัท เอ็น แอนด์ เอ แอฟโฟร ซัล จำกัด ผู้สำรวจและประเมินมูลค่า : นายปกณัฏ กฤตบุญญวัฒน์) ผู้ตรวจสอบ/ประเมินหลัก : นางสาววาสนา ดารินทร์ (วฒ.143) นายทินกร รัตนพิชญชัย (วฒ.010) ซึ่งเป็นผู้ประเมินที่ได้รับความ เห็นชอบจากสำนักงาน คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์	1 ก.พ. 2565	เพื่อวัตถุประสงค์ สาธารณะ	28,000,000 บาท