

เอกสารแนบ 4 : รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินทรัพย์สิน

เมื่อวันที่ 22-27 ตุลาคม 2563 บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสดท์ แอฟแฟร์ส ซึ่งเป็นบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ได้ทำการประเมินทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยตามเอกสารแนบข้างท้ายรวม 2 แผ่น สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

ทรัพย์สิน ณ 31 ธันวาคม 2563	มูลค่าตามงบการเงินรวม		มูลค่าประเมิน
	ก่อนหัก ค่าเสื่อมฯ	สุทธิ ค่าเสื่อมฯ	
ที่ดิน	1,105.42	1,105.42	1,431.81
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	676.47	267.95	512.87
เครื่องจักรและอุปกรณ์	1,389.14	141.45	389.92
เครื่องมือ เครื่องใช้	196.97	33.34	
เครื่องตกแต่ง เครื่องใช้สำนักงาน	57.38	2.40	
ยานพาหนะ รถบรรทุก	86.07	22.62	47.80
สินทรัพย์ระหว่างก่อสร้างและติดตั้ง	24.18	6.26	-
รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,535.64	1,579.43	2,382.40
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3.31	3.31	870.17
รวม	3,538.95	1,582.74	3,252.57

2011-19: Prime Minister Award, Labour Relation
 2016-17: Good Governance Award, Min of Commerce
 2011: Integrity Award: N'ti Anti-Corruption Commission
 2009: Good Governance Cert., SMEs Institute
 2007: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 2005: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

ที่ AREA. GEN 10/030-033/63(L), GEN 10/035-041/63(L), GEN 10/089/63(M)(R) และ
 GEN 10/103/63(M)(R)

11 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง ขอนำส่งรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 เลขที่ GEN 10/030-033, GEN 10/035-041/63(L), GEN 10/089/63(M)(R) และ
 GEN 10/103/63(M)(R)

เรียน กรรมการผู้จัดการ
 บริษัท สยามภัณฑ์กรุป จำกัด (มหาชน)

ตามที่บริษัท เอเจนซี ฟอรั่ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ได้รับมอบหมายให้ทำการประเมิน
 มูลค่าทรัพย์สินนั้นบัดนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการแล้วเสร็จ โดยได้แสดงรายละเอียด หลักเกณฑ์ สมมติฐาน และ
 เงื่อนไขข้อจำกัด ในการประเมินมูลค่าในครั้งนี้ไว้ในรายงาน และขอแจ้งผลสรุปการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน
 ดังต่อไปนี้

ประเภททรัพย์สิน: ที่ดิน พร้อมอาคารโรงงาน, สิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ และเครื่องจักรของบริษัทในเครือ
 บริษัท สยามภัณฑ์กรุป จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งทรัพย์สิน: บริษัท สยามภัณฑ์กรุป จำกัด มหาชน
 เลขที่ 488 ถนนนครสวรรค์ แขวงสี่แยกมหานาค เขตดุสิต จังหวัดกรุงเทพมหานคร
 เลขที่ 101 หมู่ 2 ถนนสายสามโคก-เสนา (ทล.3111)
 ตำบลคลองควาย อำเภอสามโคก จังหวัดปทุมธานี

บริษัท พรีเมีย ลูบริแคนท์ จำกัด
 เลขที่ 28/13 หมู่ 3 ซอยใจเอื้อ ตำบลบางชะแยง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

บริษัท สยามลูบริแคนท์อินดัสทรี จำกัด
 เลขที่ 28/8 หมู่ 3 ซอยใจเอื้อ ตำบลบางชะแยง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

บริษัท สยามแบดเดอร์อินดัสทรี จำกัด
 เลขที่ 28/7 หมู่ 3 ซอยใจเอื้อ ตำบลบางชะแยง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี

วัตถุประสงค์การประเมิน: เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ

หลักเกณฑ์การประเมิน: กำหนดมูลค่าตลาด

สมมติฐานการประเมิน: ไม่มีสมมติฐานเพิ่มเติมหรือสมมติฐานพิเศษใด ๆ

วิธีการประเมิน : วิธีการต้นทุน (Cost Approach) และวิธีการเปรียบเทียบตลาด (Market Approach)

วันที่ประเมิน : 22-27 ตุลาคม 2563



5/15 Nonsi Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154

Bangkok : Chiang Mai : Khon Kaen : Pattaya : Surat Thani

<http://www.area.co.th> E-mail: area@area.co.th

ISO 9001:2015

The first property consultant firm
 certified for the overall services

1-19: Prime Minister Award, Labour Relation
 6-17: Good Governance Award, Min of Commerce
 1: Integrity Award: N'tl Anti-Corruption Commission
 9: Good Governance Cert., SMEs Institute
 7: Sufficiency Economy Award, Royal Devt Proj Board
 5: PM Award on Ethics, Thai Chamber of Commerce

AGENCY FOR REAL ESTATE AFFAIRS

องค์กรที่ปรึกษา: ประเมินค่าทรัพย์สินและศูนย์วิจัยอสังหาริมทรัพย์ในไทย
 Property Consultants : Valuation and Real Estate Research Centre in Thailand

มูลค่าตลาดที่ประเมินได้เป็นเงินทั้งสิ้น

ประเภททรัพย์สิน	เนื้อที่ดิน (ไร่)	มูลค่าที่ดิน (บาท)	มูลค่าอาคาร/มูลค่าเครื่องจักร (บาท)	มูลค่าตลาดที่ประเมินโดยประมาณ(บาท)
ทรัพย์สินของ บจก. สยามกอล์ฟเทรป (SPG)				
1 อาคารสำนักงานสูง 9 ชั้น พร้อมที่ดิน(GEN 10/030/63(L))	0-2-50.6	100,240,000.00	18,065,198.40	118,305,000.00
2 ที่ดินเปล่า จำนวนรวม 8 แปลง (GEN 10/031/63(L))	71-3-86.8	1,117,050,800.00		1,117,050,800.00
3 ที่ดินเปล่า จำนวน 1 แปลง (GEN10/032/63(L))	1-3-57.0	68,130,000.00		68,130,000.00
4 ที่ดินเปล่า จำนวน 80 แปลง (GEN 10/033/63(R)(L))	27-3-72.2	802,040,390.00		802,040,390.00
5 อาคารสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (GEN 10/035/63 (L))	-		304,085,100.00	304,085,100.00
6 ยานพาหนะและเครื่องใช้สำนักงาน จำนวน 75 รายการ (GEN 10/089/63(M)(R))	-		47,804,530.00	47,804,530.00
7 เครื่องจักรและเครื่องใช้สำนักงาน (GEN 10/103/63(M)(R))	-		18,950,502.00	18,950,502.00
ทรัพย์สินของ บจก. สยามเบตเตอร์อินส์เตอร์ (SB)				
8 ที่ดิน พร้อมอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ (GEN 10/036/63(L))	9-3-39.0	70,902,000.00	49,374,094.40	120,276,000.00
9 เครื่องจักรและอุปกรณ์ (GEN 10/037/63(M)(L))	-		102,611,539.00	102,611,539.00
ทรัพย์สินของ บจก. สยามลุมวิคเค้นท์อินส์เตอร์ (SL)				
10 ที่ดิน พร้อมอาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ (GEN 10/038/63(L))	17-0-39.0	143,619,000.00	45,357,048.48	188,976,048.48
11 เครื่องจักร และอุปกรณ์ (GEN 10/039/63(M)(L))	-		124,851,777.00	124,851,777.00
ทรัพย์สินของ บจก. พรีเมียร์ (PL)				
12 อาคารโรงงาน อาคารสำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ (GEN 10/040/63(L))	-		95,984,246.40	95,984,246.40
13 เครื่องจักร และอุปกรณ์ (GEN 10/041/63(M)(L))	-		143,508,457.00	143,508,457.00
รวมเป็นเงินทั้งสิ้น				3,252,574,389.88

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และผู้ประเมิน ขอรับรองว่า ไม่มีผลประโยชน์ใดๆ เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนี้และได้ปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินด้วยความระมัดระวังตามมาตรฐานและจรรยาบรรณวิชาชีพ

จึงเรียนมาเพื่อโปรดพิจารณา

ขอแสดงความนับถือ

(นางวรรณ ทุนป่าน)
 รองกรรมการผู้จัดการ

ใช้สำหรับรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของ บจก. เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส เท่านั้น



5/15 Nonsi Road, Bangkok 10120, THAILAND Tel.66.2295.3905 Facsimile 66.2295.1154
 Bangkok : Chiang Mai : Khon Kaen : Pattaya : Surat Thani
<http://www.area.co.th> E-mail:area@area.co.th

ISO 9001:2015
 The first property consultant firm
 certified for the overall services