

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน**1) หุ้นสามัญของบริษัท แมคทริก จำกัด**

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2556 เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำการซื้อหุ้นของบริษัท แมคทริก จำกัด จำนวน 800,000 หุ้น หรือสัดส่วน 32.65 % ของทุนจดทะเบียน ในราคา รวม 184,000,000 บาท จากบริษัท Twin Glory Investment Ltd.

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนและการชำระมูลค่า

บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทนด้วยวิธีต่างๆ โดยอ้างอิงจากฐานะทางการเงิน วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของบริษัท แมคทริก จำกัด ดังนี้

- ก. มูลค่าตามบัญชี (Book value)
- ข. วิธีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ทั้งนี้ มูลค่าหุ้นของ บริษัท แมคทริก จำกัด ตามเกณฑ์ต่างๆ สรุปได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าบริษัท (ล้านบาท)	มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)	109.20	109.20
2. วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)	-	224 - 247

สรุปสมมติฐาน และประมาณการทางการเงินของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

(หน่วย: ล้านบาท)	2556F	2557F	2558F	2559F	2560F	2561F
สินทรัพย์รวม	470.31	673.38	892.51	1,003.87	1,125.82	1,257.31
หนี้สินรวม	317.86	373.00	503.89	521.30	543.41	569.02
ส่วนของผู้ถือหุ้น	152.41	300.35	388.59	482.54	582.37	688.25
รายได้รวม	962.00	1,331.46	1,878.38	1,972.30	2,070.92	2,174.46
ต้นทุนขาย และบริการ	889.36	1,217.76	1,699.41	1,784.38	1,873.60	1,967.28
ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร	57.74	62.00	67.62	69.93	72.32	74.80
กำไรสุทธิ	6.96	39.19	88.24	93.94	99.84	105.88
อัตรากำไรขั้นต้น	6.99%	7.98%	8.98%	8.98%	8.98%	8.98%
อัตรากำไรสุทธิ	0.73%	2.98%	4.75%	4.82%	4.88%	4.92%

สมมติฐาน**1) รายได้รับเหมาก่อสร้าง**

- รายได้ปี 2556 จะอ้างอิงจากงานที่ได้มีการลงนามในสัญญาแล้ว โดยบางส่วนเป็นงานต่อเนื่องจากปี 2555 แบ่งเป็น 2 ประเภทหลัก ได้แก่ งานก่อสร้างสำหรับโครงการผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ (“Solar Farm”) 387.98 ล้านบาท และงานก่อสร้างวางระบบทั่วไปประมาณ 563.30 ล้านบาท

- รายได้ปี 2557 บริษัทจะมีงานก่อสร้างวางระบบทั่วไปต่อเนื่องจากปี 2556 และงานที่คาดว่าจะได้สัญญาหลายงาน รวมมูลค่าประมาณ 816.63 ล้านบาท และคาดว่าจะได้รับงานก่อสร้างสำหรับโครงการ Solar Farm ที่ประเทศพม่า รวมมูลค่าประมาณ 1,000 ล้านบาท โดยคาดว่าจะเริ่มงานได้ปลายปี 2556 และรับรู้รายได้ในปี 2557 ประมาณ 500 ล้านบาท และต้นปี 2558 ประมาณ 500 ล้านบาท (ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเจรจา)
- รายได้ปี 2558 ในส่วนงานก่อสร้างวางระบบทั่วไป จะมีการรับรู้รายได้จากงานตามสัญญาระยะยาวของโครงการอสังหาริมทรัพย์ แห่งหนึ่งบริเวณถนนเพลินจิต ประมาณ 560 ล้านบาท ต่อเนื่องจากปี 2557 (มูลค่างานรวมประมาณ 940 ล้านบาท ระยะเวลาโครงการ 3 ปีตั้งแต่ปี 2557 - 2559) และคาดว่าจะมีงานก่อสร้างอื่นๆ อีก จึงกำหนดให้มีการเติบโตของรายได้ก่อสร้างทั่วไปประมาณร้อยละ 5 จากปี 2557 ส่วนรายได้จากงานก่อสร้างสำหรับงาน Solar Farm คาดว่าจะมีรายได้จากโครงการที่ประเทศพม่า 500 ล้านบาท และงาน Solar Farm ในประเทศเพิ่มอีกประมาณ 500 ล้านบาท
- รายได้ปี 2559 - 2561 คาดว่ารายได้งานก่อสร้างวางระบบทั่วไปจะเติบโตประมาณร้อยละ 5 ต่อปีจากงานต่อเนื่องของโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริเวณถนนเพลินจิตอีกประมาณ 188 ล้านบาทในปี 2559 งานก่อสร้างสาขาใหม่ของห้างสรรพสินค้าโลตัส และงานอื่นๆ ส่วนงาน Solar คาดว่าจะมีรายได้เพิ่มขึ้นเป็น 1,200 ล้านบาทต่อปี จากการพัฒนาโครงการผลิตไฟฟ้าด้วยพลังงานแสงอาทิตย์ที่เพิ่มขึ้นในประเทศไทย และเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ โดยบริษัทมั่นใจว่ามีความสามารถในการก่อสร้างโครงการ Solar เนื่องจากประสบความสำเร็จในการก่อสร้างโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ในอดีต ทำให้สามารถรองรับความต้องการก่อสร้าง Solar Farm ที่น่าจะมีเพิ่มขึ้นมากตามนโยบายของรัฐบาล ตามแผนพัฒนาพลังงานทดแทน และพลังงานทางเลือกให้ได้ 25% ในปี 2564 โดยมีเป้าหมายพัฒนา Solar Farm ให้ได้ 2,000 เมกกะวัตต์ (มูลค่าโครงการรวมประมาณ 120,000 – 140,000 ล้านบาท: สมมติฐานมูลค่าก่อสร้างประมาณ 60 - 70 ล้านบาทต่อเมกกะวัตต์) ภายในปี 2564

2) ต้นทุนรับเหมาก่อสร้าง

- ปี 2556 กำหนดให้ต้นทุนรับเหมาก่อสร้างคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 93 ของรายได้รับเหมาก่อสร้างใกล้เคียงกับปี 2555 และค่าเฉลี่ยปี 2553 – 2555 โดยในปี 2554 - 2555 บริษัทมีสัดส่วนของต้นทุนรับเหมาก่อสร้างเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 94.5 และร้อยละ 93.5 ของรายได้รับเหมาก่อสร้าง ตามลำดับเนื่องจากประสบวิกฤติน้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 และการปรับค่าแรงขั้นต่ำในปี 2555 ในขณะที่ราคารับเหมาตามสัญญาส่วนใหญ่มีการกำหนดไว้แล้ว ทำให้ไม่สามารถปรับขึ้นได้
- ปี 2557 คาดว่าสัดส่วนของต้นทุนรับเหมาก่อสร้างจะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 92 ของรายได้รับเหมาก่อสร้าง จากการปรับเพิ่มราคารับเหมาก่อสร้าง (สำหรับงานใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการปรับค่าแรงขั้นต่ำในปี 2554 - 2555) และสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของงานรับเหมาก่อสร้างโครงการ Solar Farm ซึ่งมีกำไรขั้นต้นที่สูงกว่างานก่อสร้างวางระบบทั่วไปประมาณร้อยละ 2-3

- ปี 2558 เป็นต้นไป กำหนดให้สัดส่วนของต้นทุนรับเหมาก่อสร้างจะลดลงเหลือประมาณร้อยละ 91 ของรายได้รับเหมาก่อสร้าง จากสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของงานรับเหมาก่อสร้างโครงการผลิตไฟฟ้าด้วยพลังงานแสงอาทิตย์

3) ค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหาร

- ค่าใช้จ่ายในการขาย กำหนดให้เท่ากับร้อยละ 0.75 ของรายได้จากการรับเหมาก่อสร้าง และรายได้จากการขาย เท่ากับค่าเฉลี่ยข้อมูลในอดีตปี 2554 - 2555
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร กำหนดให้ปรับเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 3 ต่อปี (จากปี 2555) ตามประมาณการอัตราเงินเฟ้อประเทศไทย โดยธนาคารแห่งประเทศไทย

4) ค่าใช้จ่ายลงทุน

บริษัทได้มีการลงทุนใดๆ ที่มีนัยสำคัญ กำหนดให้มีค่าใช้จ่ายลงทุนประมาณ 1 ล้านบาทต่อปี เพื่อปรับปรุงเครื่องมือและอุปกรณ์

5) WACC

WACC ของบริษัทอยู่ระหว่างร้อยละ 13.01 – 13.36 ต่อปี โดยคำนวณจาก

Risk Free Rate (R_f) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 47 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 4.75 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 8 กรกฎาคม 2556)

Beta (β) = 0.58 โดยอ้างอิงจากค่าความแปรปรวน ระหว่างผลตอบแทนรายวันของตลาดหลักทรัพย์ฯ กับราคาปิดของหุ้นของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบกับหมวดรับเหมาก่อสร้าง จำนวน 15 บริษัท (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี ถึงวันที่ 8 กรกฎาคม 2556) โดยคำนวณ Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนที่นำมาเปรียบเทียบกับแล้วคำนวณกลับด้วยอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของบริษัท

R_m = อัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 28 ปี ตั้งแต่ปี 2528 – เดือนกรกฎาคม 2556 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 19.59 ต่อปี

K_d = อัตราดอกเบี้ยเงินกู้เฉลี่ยของบริษัท ซึ่งอยู่ระหว่างร้อยละ 7 – 7.28 ต่อปี

R_c = ร้อยละ 13.36 ต่อปี

ซึ่งบริษัทที่ปรึกษาการเงินได้กำหนดราคาที่เหมาะสมโดยได้ประเมินราคาเท่ากับ 224 - 247 บาทต่อหุ้น แต่บริษัทได้ทำการต่อรองราคาซื้อหุ้นดังกล่าวแล้วในราคาหุ้นละ 230 บาท ผู้ขายตกลงขายในราคารวมที่ 184 ล้านบาท ซึ่งอยู่ในระดับราคาประเมินมูลค่าหุ้นที่ที่ปรึกษาการเงินประเมินมูลค่าหุ้น

คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากเป็นราคาอยู่ระหว่างมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดที่ประเมินโดยที่ปรึกษาการเงินอิสระ (บริษัท สีส้ม แอ็ดไวเซอร์รี่ จำกัด)

2) หุ้นสามัญของบริษัท ชันเทค เมทัลส์ จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจนเนอรัล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 16/2556 เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทเข้าทำการซื้อหุ้นของบริษัท ชันเทค เมทัลส์ จำกัด จำนวน 32,600,000 หุ้น หรือสัดส่วน 100 % ของทุนจดทะเบียน ในราคารวม 459,359,992 บาท จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 6 ราย

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนและการชำระมูลค่า

บริษัทได้กำหนดเกณฑ์การพิจารณามูลค่าสิ่งตอบแทนด้วยวิธีต่างๆ โดยอ้างอิงจากฐานะทางการเงิน วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ของบริษัท ชันเทค เมทัลส์ จำกัด ดังนี้

- ก. มูลค่าตามบัญชี (Book value)
- ข. วิธีมูลค่าปรับมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value)

ทั้งนี้ มูลค่าหุ้นของ บริษัท ชันเทค เมทัลส์ จำกัด ตามเกณฑ์ต่างๆ สรุปได้ดังนี้

วิธีการประเมินมูลค่าหุ้น	มูลค่าบริษัท (ล้านบาท)	มูลค่าหุ้น (บาทต่อหุ้น)
1. วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)	120.452	3.694
2. วิธีปรับมูลค่าตามบัญชี (Adjusted Book Value Approach)	566.046	17.363

คณะกรรมการได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมและสามารถยอมรับได้ เนื่องจากเป็นราคาที่ต่ำกว่ามูลค่าที่ปรับมูลค่าทางบัญชีที่ประเมินทรัพย์สินโดยบริษัทประเมินอิสระคือ บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท.

บริษัทได้นำราคาประเมินทรัพย์สิน ซึ่งประเมินโดยบริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัด มูลค่ารวม 631,660,000 บาทมาปรับในมูลค่าสินทรัพย์บริษัท ชันเทค เมทัลส์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ซึ่งประกอบด้วย

- 1) ที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่รวม 120-0-57 ไร่ หรือ 48,057 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง โดยใช้วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 491,200,000 บาท
- 2) เครื่องจักรตามรายการทรัพย์สินทางบัญชี ประกอบด้วยเครื่องจักร 57 รายการ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งมีมูลค่าประเมินเท่ากับ 140,460,000 บาท

การประเมินมูลค่าที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง

บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัดได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติมพิเศษ หรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมินเพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้าง อันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัด เลือก ใช้วิธีการ

ประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีวิเคราะห์จากต้นทุน (Cost Approach) โดยได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงจำนวน 11 ข้อมูล เพื่อทำการวิเคราะห์ ดังนี้

ข้อมูลที่	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาเสนอขาย (บาท/ตารางวา)
1	ที่ดินว่างเปล่า	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี	40,000	8,250
2	ที่ดินว่างเปล่า	นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี เฟส 2	32,000	8,250
3	ที่ดินว่างเปล่า	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	4,400	16,250
4	ที่ดินว่างเปล่า	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	20,000	8,000
5	ที่ดินว่างเปล่า	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	8,000	8,000
6	ที่ดินว่างเปล่า	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	2,000	8,000
7	ที่ดินว่างเปล่า	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้	10,000	7,500
8	ที่ดินว่างเปล่า	นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด	20,000	7,000
9	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนสายแหลมฉบัง-หุบบอน	9,600	10,000
10	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนสายชะเงว่น-หาดใหญ่	159,200	12,500
11	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนสายชะเงว่น-หาดใหญ่	16,413	17,500

หมายเหตุ: บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ จำกัด ได้ประเมินมูลค่าตลาดของที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่ 48,057 ตารางวา ของบริษัท ชัน เทค เมทลส์ จำกัด ตารางวาละ 8,000 บาท และมูลค่าตลาดของสาธารณูปโภคบนที่ดินตารางวาละ 1,500 บาท พร้อมทั้งสิ่งปลูกสร้างจำนวน 17 รายการบนที่ดิน มูลค่า 34,658,000 บาท รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 491,200,000 บาท (ปัดเศษ)

การประเมินมูลค่าเครื่องจักรจำนวน 57 รายการ

บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ จำกัด พิจารณาถึงข้อมูลตลาดในการซื้อขายทรัพย์สิน ที่มีรายการใกล้เคียงในตลาดมือสอง แล้วทำการปรับค่าความแตกต่างในการซื้อขายเปลี่ยนมือซึ่งจะได้วันที่ซื้อขาย และความแตกต่างของรายการทรัพย์สินที่มีการซื้อขายเปลี่ยนมือ ซึ่งการประเมินมูลค่าตลาด ตามสภาพการใช้ประโยชน์ปัจจุบัน และมูลค่าบังคับขาย ได้ทำการรวบรวมและวิเคราะห์การซื้อขายเปลี่ยนมือในหลายรูปแบบเพื่อให้ได้มูลค่าประเมิน ณ กรณีที่มีข้อมูลการเปลี่ยนมือในตลาดเพียงพอ ผู้ประเมินได้ทำการเปรียบเทียบ ระหว่างทรัพย์สินที่ประเมินราคากับข้อมูลเปรียบเทียบก็จะได้มูลค่าที่ระบุ ในกรณีที่ไม่มีข้อมูลตลาดที่สามารถเปรียบเทียบได้โดยตรง ทางผู้ประเมินได้ทำการเปรียบเทียบมูลค่าตลาดตามสัดส่วนของมูลค่าทดแทนของทรัพย์สินที่ประเมินราคา กับสัดส่วนราคาของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบในตลาดมือสองกับราคาใหม่ ในการเปรียบเทียบดังกล่าวจะตั้งอยู่บนสมมติฐานว่ารายการทรัพย์สินมีรายการเหมือนหรือมีรายละเอียดใกล้เคียงกับรายการที่มีอยู่ในตลาด และจะถือว่าเป็นมูลค่าตลาดที่เหมาะสมของทรัพย์สิน อนึ่งมูลค่านี้นับรวมค่าใช้จ่ายทั้งโดยตรงและโดยอ้อมทั้งหมด เช่น ค่าขนส่ง ค่าประกอบและติดตั้งฯ เพื่อให้เครื่องจักรและอุปกรณ์ทำงานได้เต็มประสิทธิภาพ มูลค่าดังกล่าวจึงเป็นมูลค่าของเครื่องจักรและอุปกรณ์ซึ่งมีการใช้งานอย่างต่อเนื่อง โดยการประเมินครั้งนี้ บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าได้จากการวิเคราะห์เปรียบเทียบราคาตลาดของเครื่องจักร แบบและรุ่นเดียวกัน หรือเครื่องจักรที่สามารถใช้แทนกันได้ โดยสอบถามผู้ผลิตหรือตัวแทนจำหน่าย โดยใช้สูตรคำนวณหาค่าเสื่อมราคา ดังนี้

FMV	=	RCN x P x F x E
P	=	(1-n/N) x C
FMV	=	มูลค่าตลาด (Fair Market Value)
RCN	=	ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)
P	=	ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration)
F	=	ค่าเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย (Functional Obsolescence)
E	=	ค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจ (Economic Obsolescence)
n	=	อายุตามระยะเวลาการใช้งาน (Chronological Age)
N	=	อายุการใช้งานทางกายภาพ (Physical Life)
C	=	ปัจจัยทางสภาพ (Condition Factor)

และทางบริษัทนำราคาประเมิน มาใช้ปรับมูลค่าทางบัญชี ดังนี้

	ล้านบาท
มูลค่าหุ้นตามบัญชี	120.45
หัก ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	186.07
บวก มูลค่าประเมินทรัพย์สิน	631.66
มูลค่าบริษัท (Adjusted Book Value Approach)	566.04

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สุทธิ ของบริษัท ชันเทค เมทัลส์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	ล้านบาท
▪ ที่ดิน	129.30
▪ อาคารและส่วนปรับปรุง	10.33
▪ เครื่องจักรและอุปกรณ์	45.70
▪ อุปกรณ์สำนักงาน	0.54
▪ ยานพาหนะ	0.20
รวม	186.07

ทั้งนี้เนื่องจากบริษัทเข้าทำการซื้อหุ้นของบริษัท ชันเทค เมทัลส์ จำกัด สัดส่วน 100% จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 6 ราย ประกอบกับราคาประเมินของบริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัด นั้น เป็นราคาประเมินทรัพย์สินไม่ใช่ว่าการประเมินราคาหุ้น ดังนั้นบริษัทจึงจำเป็นต้องนำราคาประเมินทรัพย์สินดังกล่าวมาปรับมูลค่าหุ้นตามบัญชีเพื่อให้ทราบถึงมูลค่าที่เหมาะสมของหุ้นดังกล่าว ซึ่งเหตุผลที่บริษัทใช้วิธีนี้เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา เนื่องจากวัตถุประสงค์ของบริษัทคือ ต้องการที่จะซื้อสินทรัพย์ที่เป็นสินทรัพย์หลักของบริษัท Suntech คือ ที่ดิน และเครื่องจักร แต่เนื่องจากทางบริษัทต้องการประหยัดต้นทุนค่าธรรมเนียมโอน และประกอบกับ Suntech มีสิทธิประโยชน์ทางภาษี (Tax shield) เหลืออยู่เป็นจำนวนมาก ในกรณีบริษัท Suntech มีผลประกอบการกำไรในอนาคต ดังนั้นทางบริษัทจึงตัดสินใจซื้อบริษัท Suntech แทน จึงได้ใช้วิธีการปรับมูลค่าทางบัญชี เป็นเกณฑ์ในการพิจารณา

3) ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 6 แปลง เนื้อที่รวม 109-2-92.0 ไร่ หรือ 43,892.00 ตารางวา

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เจนเนอรัล เอนจิเนียริง จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 16/2556 เมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2556 ได้มีมติอนุมัติให้คณะกรรมการบริหาร และ/หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริหารมอบหมายเป็นผู้มีอำนาจในการเจรจา จัดทำ ลงนาม เอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อที่ดินว่างเปล่าจำนวน 6 แปลง เนื้อที่รวม 109-2-92.0 ไร่ หรือ 43,892.00 ตารางวา โฉนดที่ดินเลขที่ 4024, 11741, 11742, 11745, 11746, และ 11747 ตั้งอยู่ที่ ถนนคลองวัดพลับ ถนนสายศูนย์ศิลปาชีพบางไทร (ทล.347) ตำบลเชิงรากน้อย อำเภอสามโคก จังหวัดปทุมธานี รวมถึงมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น และ/หรือเกี่ยวเนื่องกับการซื้อที่ดินดังกล่าว โดยมีเงื่อนไขว่า ราคาซื้อ/ขายจะต้องไม่เกินกว่าราคาประเมินที่ดินที่ประเมินโดยบริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริหาร ครั้งที่ 3/2556 เมื่อวันที่ 4 พฤศจิกายน 2556 ได้มีมติอนุมัติการซื้อที่ดินดังกล่าว ในราคาไร่ละ 4 ล้านบาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 438.92 ล้านบาท จากนางสาวภัสสนันท์ ศตเชียววิทย์

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทนและการชำระมูลค่า

ที่ดินเปล่า 6 แปลง รวมพื้นที่ทั้งหมด 109-2-92.0 ไร่ หรือ 43,892 ตารางวา บนถนนคลองวัดพลับ ถนนสายศูนย์ศิลปาชีพบางไทร (ทล.347) ตำบลเชิงรากน้อย อำเภอสามโคก จังหวัดปทุมธานี โดยมีรายละเอียดสรุปดังนี้

รายละเอียด	เนื้อที่ (ไร่)	เนื้อที่ (ตารางวา)	ราคาต่อหน่วย	มูลค่าประเมิน	ภาระผูกพัน
โฉนดเลขที่ 4024	1-1-27.0	527.0	10,750.00 บาท/ตารางวา	5,665,250	ไม่มี
โฉนดเลขที่ 11741	25-3-52.0	10,352.0	10,750.00 บาท/ตารางวา	111,284,000	ไม่มี
โฉนดเลขที่ 11742	14-0-54.0	5,654.0	10,750.00 บาท/ตารางวา	60,780,500	ไม่มี
โฉนดเลขที่ 11745	22-3-03.0	9,103.0	10,000.00 บาท/ตารางวา	91,030,000	ไม่มี
โฉนดเลขที่ 11746	21-0-76.0	8,476.0	10,000.00 บาท/ตารางวา	84,760,000	ไม่มี
โฉนดเลขที่ 11747	24-1-80.0	9,780.0	10,000.00 บาท/ตารางวา	97,800,000	ไม่มี
รวม	109-2-92 ไร่	43,892.0	-	* 451,300,000 (ปัดเศษ)	-

หมายเหตุ * มูลค่าที่ดินตามราคาประเมินโดยบริษัท เค ที แอฟไพร์ซัล จำกัด (“ผู้ประเมินอิสระ”) ตามรายงานเลขที่ KT 5610036 ลงวันที่ 30 ตุลาคม 2556

การประเมินมูลค่าที่ดิน

บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัด ได้ตรวจสอบและพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า เช่น ลักษณะสิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน ความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ หรือนำไปพัฒนาใช้ประโยชน์ สภาพการตลาดทั่วไป พร้อมเงื่อนไขข้อจำกัดต่างๆ และสมมติฐานเพิ่มเติม/พิเศษหรือเงื่อนไขพิเศษเฉพาะการประเมิน เพื่อเลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ที่ได้รับการว่าจ้างอันเป็นเงื่อนไขสำคัญที่จะนำไปสู่การให้ความเห็นอย่างเป็นระบบและสรุปมูลค่าทรัพย์สินในขั้นสุดท้ายของการประเมินเพื่อกำหนดมูลค่าตลาด โดยในการประเมินครั้งนี้ บริษัท เค.ที.แอฟไพร์ซัล จำกัด เลือกใช้วิธีการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับลักษณะของทรัพย์สิน คือ วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) โดยผู้ประเมินได้ทำการสำรวจข้อมูลตลาดเปรียบเทียบในบริเวณใกล้เคียงเพื่อทำการวิเคราะห์จำนวน 7 ข้อมูล ดังนี้

ข้อมูลราคาตลาดเปรียบเทียบในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน				
ลำดับ	ประเภททรัพย์สิน	ที่ตั้ง	เนื้อที่ดิน	ราคาเสนอขาย (บาท/ตร.ว.)
ข้อมูลที่ 1	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนสายศูนย์ศิลป์ปาริพบางไทร (ทล.347)	3,054 ตารางวา	30,000 บาท/ตร.ว.
ข้อมูลที่ 2	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนสายศูนย์ศิลป์ปาริพบางไทร (ทล.347)	8,000 ตารางวา	13,750 บาท/ตร.ว.
ข้อมูลที่ 3	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนสายศูนย์ศิลป์ปาริพบางไทร (ทล.347)	1,316 ตารางวา	16,250 บาท/ตร.ว.
ข้อมูลที่ 4	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนบ้านปากอาจ	17,300 ตารางวา	11,250 บาท/ตร.ว.
ข้อมูลที่ 5	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนคลองเปรมประชากร	8,000 ตารางวา	10,000 บาท/ตร.ว.
ข้อมูลที่ 6	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนคลองเปรมประชากร	3,600 ตารางวา	13,750 บาท/ตร.ว.
ข้อมูลที่ 7	ที่ดินว่างเปล่า	ถนนคลองเปรมประชากร	8,000 ตารางวา	16,900 บาท/ตร.ว.