

## เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ปี 2559 บริษัท เกียร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด เข้าทำการซื้อหุ้นใน บริษัท มาสเทค ทูล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ในสัดส่วนร้อยละ 80 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว จำนวน 80,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท จากกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมซึ่งไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับกลุ่มกิจการ ในราคาซื้อขาย รวม 70 ล้านบาท ซึ่งบริษัท มาสเทค ทูล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ขนาดกำลังการผลิตสูงสุด 5.0 เมกะวัตต์ เมื่อวันที่ 6 กันยายน 2559 บริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าเพื่อซื้อหุ้นสามัญจำนวน 40 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินมัดจำ 36 ล้านบาท เพื่อมัดจำซื้อหุ้นจำนวน 48,490 หุ้น และในวันที่ 21 กันยายน 2559 บริษัทได้ชำระเงินค่าหุ้น จำนวน 14 ล้านบาท และได้โอนหุ้นดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ส่วนเงินมัดจำอีก 4 ล้านบาท บริษัทได้วางเงินมัดจำสำหรับซื้อหุ้นจำนวน 31,510 หุ้น ซึ่งบริษัทจะต้องชำระเงินส่วนที่เหลืออีก 16 ล้านบาทในวันโอนกรรมสิทธิ์หุ้นคืนหลังจาก 3 ปี จากการจ่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์แล้ว และซื้อหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนจำนวน 1,000 หุ้นในราคาหุ้นละ 100 บาท เป็นเงินจำนวน 100,000 บาท มีผลทำให้บริษัท เกียร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีสิทธิได้รับเงินปันผลในอัตราร้อยละ 80 รวมทั้งมีสิทธิออกเสียงในที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้นคิดเป็น 80.19% จากข้อมูลข้างต้น ส่งผลให้ในวันที่ 21 กันยายน 2559 (วันซื้อกิจการ) บริษัท เกียร์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด มีอำนาจการควบคุมในบริษัท มาสเทค ทูล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด ซึ่งหลังจากการจ่ายชำระเงินตามข้อตกลงในสัญญาซื้อขายจะมีผลทำให้บริษัทมีสัดส่วนในการลงทุนในหุ้นสามัญร้อยละ 48.49 และมีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายชำระค่าหุ้นสามัญให้กับผู้ถือหุ้นเดิมอีกจำนวน 16 ล้านบาท ทั้งนี้ก่อนตัดสินใจทำการซื้อหุ้นได้ว่าจ้างให้ บริษัท ดิสคัฟเวอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จัดทำรายงานการประเมินมูลค่ายุติธรรมของการลงทุนในโครงการโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ โดยมีรายละเอียดทรัพย์สินหลัก คือ สัญญาซื้อขายไฟฟ้าโครงการผลิตไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์แบบติดตั้งบนพื้นดินอยู่ที่ หมู่ 10 ตำบลวังม่วง อำเภอวังม่วง จังหวัดสระบุรี ของบริษัท มาสเทค ทูล แอนด์ เซอร์วิส จำกัด จากการคำนวณแล้วมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนเท่ากับร้อยละ 9.15 ต่อปี บริษัทจึงเห็นควรลงทุน

ปี 2557 บริษัท ปิยะชาติ จำกัด ได้ซื้อหุ้นของบริษัท เลอ อันดามัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 250,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท เลอ อันดามัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 25.00 ล้านบาท และจะต้องจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นของ บริษัท เลอ อันดามัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตามมูลค่าที่ปรากฏในงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 แต่ไม่เกินวงเงินจำนวน 22.00 ล้านบาท และเข้าสวมสิทธิในการเป็นเจ้าหนี้เงินกู้ยืมระยะสั้นแทนเจ้าหนี้เดิม ซึ่งบริษัท เลอ อันดามัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ตกลงรับภาระเป็นลูกหนี้ของ บริษัท ปิยะชาติ จำกัด ต่อไป ซึ่ง บริษัท ปิยะชาติ จำกัด ได้ว่าจ้างให้ บริษัท บรุค เรียลเอสเตท จำกัด เป็นผู้ประเมินทรัพย์สินของบริษัท เลอ อันดามัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และว่าจ้างให้ บริษัท เอส.เค. แอคเคาน์แต้นท์ เซอร์วิสเชส จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งมีรายละเอียดทรัพย์สินหลัก คือ ที่ดิน และโครงการอาคารชุดพักอาศัย 3 ชั้น และ 17 ชั้น (จะทำการก่อสร้าง) เป็นที่ดินที่ติดทะเลและมีทำเลอยู่ที่ ตำบลชากพง อำเภอแกลง จังหวัดระยอง ซึ่งมูลค่ายุติธรรมที่ได้ทำการประเมินทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัท เลอ อันดามัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด นั้นมีมูลค่า 86.00 ล้านบาท ซึ่งราคาทรัพย์สินมีมูลค่าสูงกว่าเงินลงทุนของบริษัทและบริษัท จำเป็นต้องมีโครงการพัฒนาอย่างต่อเนื่อง บริษัทจึงเห็นควรลงทุน

ปี 2556 บริษัทได้ซื้อหุ้นของบริษัท ปิยะชาติ จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 49,998 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ปิยะชาติ จำกัด รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 120.00 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ว่าจ้างให้ บริษัท บรุค เรียลเอสเตท จำกัด เป็นผู้ประเมินทรัพย์สินของบริษัท ปิยะชาติ จำกัด และว่าจ้างให้บริษัท แคปปิตอล แอดวานเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งมีรายละเอียดทรัพย์สินหลัก คือ

1. โครงการอาคารพาณิชย์ บริเวณหมู่บ้านนวนคร เลคไซด์ มีทำเลอยู่ใกล้ศูนย์นิคมอุตสาหกรรมนวนคร ซึ่งเป็นย่านอุตสาหกรรม และชุมชนขนาดใหญ่ที่มีศักยภาพในการเติบโตอย่างรวดเร็ว
2. โครงการ Seesan Ratchada ซึ่งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก เป็นโครงการโฮมออฟฟิศ ที่มีทำเลติดกับโครงการของบริษัทซึ่งประสบความสำเร็จในการขายในเฟสที่ 1 แล้วทั้งหมด

ซึ่งมูลค่ายุติธรรมที่ได้ทำการประเมินทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัท ปิยะชาติ จำกัด นั้นมีมูลค่าระหว่าง 120.00 – 147.24 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลดีของบริษัทและบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ความเหมาะสมทางด้านราคาแล้วเห็นควรให้ทำรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน