

เอกสารแนบ 4 รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ในปี 2563 บริษัท ปิยะชาติ จำกัด ได้นำอาคารพาณิชย์จำนวน 3 คูหา ให้ลูกค้าทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเดิมอาคารทั้งหมดรับรู้รายได้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายและวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ด้วยราคา 14.27 ล้านบาท เมื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของอาคารพาณิชย์ 3 คูหาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าตามสัญญา โดยมีรายงานจากผู้ประเมินอิสระเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 18.90 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการโอนสินทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 4.63 ล้านบาท และ ณ สิ้นปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยได้ทบทวนมูลค่ายุติธรรมจากอาคารพาณิชย์ทั้งหมดที่รับรู้เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 15 คูหา และได้รับรู้ขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมลดลงจำนวน 8.80 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัท เกียร์ทู คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เข้าลงทุนใน บริษัท มิตรรา คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยเข้าซื้อ หุ้นสามัญในบริษัท มิตรรา คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 1,368,304 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52.63 ของจำนวนหุ้นที่ชำระแล้ว จากผู้ขายซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้องกัน โดยการเข้าทำรายการดังกล่าวเป็นผลให้บริษัทได้มาซึ่งหุ้นของบริษัท มิตรรา คอร์ปอเรชั่น จำกัด จำนวน 52.63% ซึ่งบริษัทดำเนินธุรกิจการถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัท พีจี แอนด์ ซี 5714 จำกัดในสัดส่วน 99% ซึ่งประกอบธุรกิจโรงไฟฟ้าจากเชื้อเพลิงขยะอุตสาหกรรม ตั้งอยู่ที่ นิคมอุตสาหกรรมสหรัตนนคร จังหวัดพระนครศรีอยุธยา โดยเป็นโรงไฟฟ้า ระบบพาสมา แก๊สลิฟิเคชัน ในการเผาและผลิตไฟฟ้า กำลังในการผลิตไฟฟ้าทั้งสิ้น 3 MW และสามารถกำจัดขยะได้สูงสุดถึง 60 ตันต่อวัน และสามารถขยายธุรกิจเป็นสถานที่กำจัดขยะอุตสาหกรรมต่อไป ซึ่งทางการไฟฟ้าจะเป็นผู้รับซื้อไฟฟ้าพิเศษจากขยะอุตสาหกรรมในรูปแบบ Feed-in Tariff (FIT) และบริษัท มิตรรา คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ถือหุ้นในบริษัท ถึง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ในสัดส่วน 99% เช่นกัน เพื่อดำเนินกิจการโรงงานคัดแยกขยะมูลฝอยและโรงผลิต RDF ประกอบธุรกิจแปรรูปขยะเป็นวัสดุรีไซเคิลและเชื้อเพลิง RDF ตั้งอยู่ที่อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา สามารถกำจัดขยะอุตสาหกรรมและขยะชุมชน ด้วยการคัดแยกและแปรรูปโดยขายวัสดุจากการดำเนินการมีกำลังในการดำเนินการเพิ่มกำลังการผลิต 300 ตันต่อวัน ซึ่งเป็นธุรกิจที่เกี่ยวข้องและต่อเนื่องซึ่งกันและกันในการส่งวัตถุดิบให้กับโรงไฟฟ้าในการผลิตกระแสไฟฟ้า โดยกำหนดมูลค่าตอบแทนจากการถือหุ้นเป็นจำนวนรวมไม่เกิน 291 ล้านบาท

บริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ได้รับโอนจากการซื้อธุรกิจของบริษัท มิตรรา คอร์ปอเรชั่น จำกัด โดยได้แต่งตั้งผู้ประเมินราคาอิสระภายนอกซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (SEC) ซึ่งได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุได้ โดยพิจารณาว่ามูลค่าของสินทรัพย์และคำนึงถึงความเป็นไปได้ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากสินทรัพย์อย่างน่าเชื่อถือ พบว่าสินทรัพย์ที่ระบุได้แต่ละรายการไม่มีความแตกต่างอย่างเป็นนัยสำคัญระหว่างมูลค่าตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อกิจการ ยกเว้นรายการสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินอาคารและอุปกรณ์ดังกล่าวพิจารณาตามวิธีต้นทุน (Cost Approach) อ้างอิงตามต้นทุนเปลี่ยนแปลง ณ ปัจจุบัน (Current Replacement Cost) โดยประมาณมูลค่าตามระยะเวลาคงเหลือของอายุการให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจของแต่ละสินทรัพย์แต่ละประเภทที่มีลักษณะการใช้งานคล้ายคลึงกัน โดยตามวิธีประเมินดังกล่าวพบว่ามีมูลค่ายุติธรรมของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีเป็นจำนวน 8 ล้านบาท

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนที่ได้จากการรับโอนจากการซื้อธุรกิจ ได้แก่ สัญญาซื้อขายไฟฟ้า (PPA) กับการไฟฟ้าส่วนภูมิภาค (กฟภ.) มูลค่า 192 ล้านบาท ที่กำลังการผลิตตามสัญญา 2.5 เมกกะวัตต์ เป็นระยะเวลา 20 ปี คือ โดย บริษัท พีจี แอนด์ ซี 5714 จำกัด คาดว่าจะเริ่มจำหน่ายไฟฟ้าเชิงพาณิชย์ (COD) ได้ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2582 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญา รวมถึงข้อตกลงการขายเชื้อเพลิงขยะ (RDF) ให้แก่ บริษัท พีจี แอนด์ ซี 5714 จำกัด โดย บริษัท ถึง คอร์ปอเรชั่น จำกัด ซึ่งมีรายได้จากการรับคัดแยกขยะและผลิต RDF มูลค่า 255 ล้านบาทโดยมีระยะเวลาประมาณ 21 ปี สิ้นสุดระยะเวลวันที่ 31 ธันวาคม 2582 ซึ่งเป็นวันสิ้นสุดสัญญา PPA ของบริษัท พีจี แอนด์ ซี 5714 จำกัด

บริษัท ปิยะชาติ จำกัด ได้นำอาคารพาณิชย์จำนวน 4 คูหา ให้ลูกค้ำทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเดิมอาคารทั้งหมดรับรู้ภายใต้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายและวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ด้วยราคา 33.85 ล้านบาท เมื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของอาคารพาณิชย์ 4 คูหาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าตามสัญญา โดยมีรายงานจากผู้ประเมินอิสระเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 39.40 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการโอนสินทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 5.55 ล้านบาท

ณ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ทีดับบลิวแชนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ปิยะชาติ จำกัด นำอาคารพาณิชย์ซึ่งเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เคยประเมินราคาไว้มูลค่า 111.10 ล้านบาท ประเมินราคาใหม่โดยมีรายงานจากผู้ประเมินอิสระเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 104.80 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีผลขาดทุนจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 6.20 ล้านบาท

ปี 2561 บริษัท ทีดับบลิวแชนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้เช่าอสังหาริมทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินจากบริษัท ปิยะชาติ จำกัด สำหรับอาคารเลขที่ 269 ถนนรัชดาภิเษก แขวงรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร มีอายุสัญญา 14 ปี สิ้นสุดวันที่ 31 กรกฎาคม 2574 เป็นอาคารสำนักงาน โดยมีรายงานจากผู้ประเมินอิสระเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 74.00 ล้านบาท

บริษัท ทีดับบลิวแชนด์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) และ บริษัท ปิยะชาติ จำกัด ได้นำอาคารพาณิชย์จำนวน 3 คูหา ให้ลูกค้ำทำสัญญาเช่าเป็นระยะเวลา 3 ปี ซึ่งเดิมอาคารทั้งหมดรับรู้ภายใต้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขายและวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ด้วยราคา 17.93 ล้านบาท เมื่อเปลี่ยนวัตถุประสงค์ของอาคารพาณิชย์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพื่อการหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าตามสัญญา โดยมีรายงานจากผู้ประเมินอิสระเกี่ยวกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมเป็นจำนวนเงิน 24.2 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีกำไรจากการโอนสินทรัพย์เป็นจำนวนเงิน 6.27 ล้านบาท