

**ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ  
เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และ  
รายการที่เกี่ยวข้องกัน**

(ประกอบการพิจารณาวันที่ 1-4 ของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563)

ของ



**บริษัท ศรีตรังโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ



**บริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด**

28 พฤศจิกายน 2563

ที่ 100/2563

วันที่ 28 พฤศจิกายน 2563

เรื่อง ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัท ศรีดริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เรียน ผู้ถือหุ้น  
บริษัท ศรีดริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เอกสารแนบ: 1) ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด  
2) ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด  
3) สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้  
ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของบริษัท ศรีดริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) อยู่ในข้อ 5 ของสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ของบริษัทฯ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

- อ้างอิง:
- 1) มติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ศรีดริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 6/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563
  - 2) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ศรีดริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563
  - 3) สารสนเทศเกี่ยวกับรายการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ศรีดริง แอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563
  - 4) แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกของบริษัท ศรีดริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
  - 5) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ศรีดริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และงบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
  - 6) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) ของบริษัท ศรีดริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562
  - 7) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท ศรีดริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และงบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
  - 8) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด โดยบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-209 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563, เลขที่ 63-FSCR-GR-210 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 และเลขที่ 63-FSCM-GR-211 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ

- 9) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
- 10) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด โดยบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-145 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 11) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
- 12) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด โดยบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 13) งบการเงินที่ตรวจสอบแล้วโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 – 2562 และงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563
- 14) รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) โดยบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์สาธารณะ
- 15) รายงานการตรวจสอบสถานะทางการเงิน กฎหมาย และทางภาษีของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด โดยที่ปรึกษาทางการเงิน ทีมงานฝ่ายกฎหมาย และทีมงานฝ่ายบัญชีและภาษีอากรของบริษัทฯ
- 16) รายงานการตรวจสอบสถานะทางกฎหมายและทางภาษีของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด โดยทีมงานฝ่ายกฎหมาย และทีมงานฝ่ายบัญชีและภาษีอากรของบริษัทฯ
- 17) ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด และร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด
- 18) ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด และร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
- 19) หนังสือรับรอง หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อมูล และเอกสารอื่นๆ ตลอดจนการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้องของบริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) บริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด บริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด และบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด

Disclaimers: 1) ผลการศึกษาของบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “CapAd”) ในรายงานฉบับนี้ อยู่บนพื้นฐานของข้อมูลและสมมติฐานที่ได้รับจากผู้บริหารของบริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) บริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด บริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด และบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด และข้อมูลที่เปิดเผยแก่สาธารณะ ในเว็บไซต์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ([www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ([www.set.or.th](http://www.set.or.th))

- 2) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะไม่รับผิดชอบต่อผลกำไรหรือขาดทุน และผลกระทบต่างๆ อันเกิดจากการทำรายการในครั้งนี้
- 3) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการศึกษาโดยใช้ความรู้ ความสามารถ และความระมัดระวัง โดยตั้งมั่นอยู่บนพื้นฐานเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ
- 4) ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาและให้ความเห็น ภายใต้สถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน หากสถานการณ์และข้อมูลมีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลกระทบต่อผลการศึกษาของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "STGT") ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 เพื่อพิจารณานุมัติวาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นการเข้าทำรายการกับบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ("STA") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของ STA ดังนี้ (*อ้างอิงจากวาระของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ*)

- วาระที่ 1 พิจารณานุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด ("PSE") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PSE<sup>1</sup> จำนวน 499,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9992 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PSE ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,120.00 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ("STA") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จำนวน 419,996 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.9992 และ (2) บริษัท รับเบอร์แลนด์โปรดักส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA<sup>2</sup> จำนวน 80,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.00 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจหลักของ PSE ("ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE" หรือ "รายการที่ 1")
- วาระที่ 2 พิจารณานุมัติการเข้าลงทุนในบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด ("PS") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PS<sup>3</sup> จำนวน 399,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9985 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PS ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 147.00 ล้านบาท จากบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ("ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS" หรือ "รายการที่ 2")
- วาระที่ 3 พิจารณานุมัติการเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 34 ไร่ 1 งาน 0.70 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 69.21 ล้านบาท จากบริษัท อันวารพาราเวด จำกัด ("ANV") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA<sup>4</sup> โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ("ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV" หรือ "รายการที่ 3")

<sup>1</sup> ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2563 PSE มีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

<sup>2</sup> ณ วันที่ 29 เมษายน 2563 STA ถือหุ้นใน RBL คิดเป็นร้อยละ 99.99996 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ RBL

<sup>3</sup> ณ วันที่ 23 กันยายน 2563 PS มีทุนจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

<sup>4</sup> ณ วันที่ 23 กันยายน 2563 STA ถือหุ้นใน ANV คิดเป็นร้อยละ 99.94 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ ANV

วาระที่ 4 พิจารณานุมัติการเข้าซื้อที่ดิน จำนวน 12 แปลงต่อเนื่องกัน (โดยมีลำห้วยสาธารณประโยชน์และทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่างแปลง) เนื้อที่รวม 334 ไร่ 6.2 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 177.47 ล้านบาท จากบริษัท ศรีตรังแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ (“ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA” หรือ “รายการที่ 4”)

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่ 1 และ 2 ข้างต้นเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่ได้แก้ไขเพิ่มเติม (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป”) โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.86 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน<sup>5</sup> อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และเมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (“หนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ”) ของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ จนถึงก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมิตอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติการเข้าทำรายการในครั้ง นี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดรวมเท่ากับร้อยละ 4.35 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 3 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ รายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นสมควรให้นำเสนอรายการที่ 1 และ 2 ข้างต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณานุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่ 1 และ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้

ส่วนรายการที่ 3 และ 4 ไม่ถือว่าเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากได้รับอนุมัติแผนการลงทุนขยายกำลังการผลิตสำหรับปี 2563 – 2569 สำหรับ 5 โครงการ โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 19,846 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงการลงทุนโครงการขยายกำลังการผลิตสาขาสะเดาและสาขาชุมพร จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ซึ่งเป็นการประชุมก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ และได้มีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 ดังกล่าว ยังไม่ได้มีการกำหนดรายละเอียดของผู้ขายที่ดิน ดังนั้น การที่บริษัทฯ จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV และ STA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้อยู่เป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) เนื่องจาก STA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

<sup>5</sup> ที่มาของการคำนวณขนาดรายการ ปรากฏในส่วนที่ 1 ข้อ 1 รายการที่ 1 ถึง 4 ในข้อย่อย 6) ของรายงานฉบับนี้

ซึ่งถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 56.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ บริษัท<sup>6</sup> และมีกรรมกร่วมกันกับบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 6.17 ของมูลค่าสินทรัพย์ ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ กับ STA ที่เกิดขึ้นย้อนหลังนับตั้งแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ จนถึงก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 9.15 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของ มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการ ที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงิน อิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความ เหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ทั้งนี้ CapAd ได้ศึกษาข้อมูลในสารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ของบริษัทฯ แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อ ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกของบริษัทฯ รวมถึงข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและฝ่ายจัดการของบริษัทฯ รวมทั้งเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ เช่น งบการเงิน แผนการดำเนินงานธุรกิจ ประเมินการทางการเงิน การศึกษาความ เป็นไปได้ของโครงการ รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน สัญญาและเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการ ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจีเนียริง จำกัด ร่างสัญญาซื้อขายหุ้นบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของบริษัทฯ อันวารพาราวูด จำกัด และร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของบริษัท ศรีดรีมแอโกลด์อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) รวมทั้งข้อมูลที่เผยแพร่ต่อสาธารณะทั่วไป ข้อมูลที่เปิดเผยในเว็บไซต์ของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาด หลักทรัพย์ ("สำนักงาน ก.ล.ต.") และข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ เป็นต้น เพื่อพิจารณาให้ความเห็นต่อการ ทำรายการดังกล่าว

ความเห็นของ CapAd ในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่ ถูกต้องตามความเป็นจริงและสมบูรณ์ตามที่ผู้บริหารของบริษัทฯ จัดเตรียมให้กับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ทั้งนี้ CapAd ไม่สามารถรับรองหรือรับประกันความถูกต้องหรือความสมบูรณ์ของข้อมูลได้ และการให้ความเห็นนี้ CapAd พิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีการ เปลี่ยนแปลงใดๆ หรือมีเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานธุรกิจของ PSE และประเมินการทางการเงินของโครงการต่างๆ และการประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการได้มาซึ่งหลักทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นได้

<sup>6</sup> ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2563 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

ในการให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นในครั้งนี CapAd ได้ศึกษาและวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ ตามที่กล่าวข้างต้น โดยพิจารณาถึงความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประกอบกับปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกัน โดย CapAd ได้พิจารณาข้อมูลดังกล่าวด้วยความรอบคอบและสมเหตุสมผลตามมาตรฐานของผู้ประกอบวิชาชีพพึงกระทำ และได้คำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

เอกสารแนบท้ายรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระฉบับนี้ ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายงานความเห็นและเป็นข้อมูลที่ผู้ถือหุ้นควรพิจารณาร่วมกับรายงานความเห็นฉบับนี้ด้วย

CapAd ได้พิจารณาและศึกษาข้อมูลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยสามารถสรุปข้อมูลและผลการศึกษาได้ดังต่อไปนี้

**คำนิยาม (Abbreviation)**

“บริษัทฯ” หรือ “STGT”	บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
“STA”	บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
“RBL”	บริษัท รับเบอร์แลนด์โปรดักส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA
“กลุ่ม STA”	STA บริษัทย่อย และบริษัทรวม
“โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา”	โครงการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา กำลังการผลิตติดตั้งประมาณ 10,161 ล้านชิ้นต่อปี ประกอบด้วยโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 (รายการที่ 2) และโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 2
“NBR”	ถุงมือยางสังเคราะห์ (Nitrile Butadiene Rubber Glove)
“NR”	ถุงมือยางธรรมชาติแบบมีแป้ง (Natural Rubber Glove)
“NRPF”	ถุงมือยางธรรมชาติแบบไม่มีแป้ง (Natural Rubber Powder Free Glove)
<b>รายการที่ 1:</b>	
“รายการที่ 1”	การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นเจเนียร์ริง จำกัด (PSE) เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจหลักของ PSE
“ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE”	
“PSE”	บริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นเจเนียร์ริง จำกัด บริษัทย่อยของ STA ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มาตามรายการที่ 1
<b>รายการที่ 2:</b>	
“รายการที่ 2” หรือ “ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS”	การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด (PS) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา (โรงงานสาขาสะเดา 1)
“PS”	บริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มาตามรายการที่ 2
“โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1” หรือ “โรงงานสาขาสะเดา 1” หรือ “โครงการ STGT สาขาสะเดา 1”	โครงการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา กำลังการผลิตติดตั้งประมาณ 2,903 ล้านชิ้นต่อปี ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา
<b>รายการที่ 3:</b>	
“รายการที่ 3” หรือ “ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV”	การเข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท อันวารพาราเวด จำกัด (ANV) เพื่อใช้สนับสนุนโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา จังหวัดสงขลา (สนับสนุนโรงงานสาขาสะเดา 1 และสาขาสะเดา 2)
“ANV”	บริษัท อันวารพาราเวด จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA
“โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 2” หรือ “โรงงานสาขาสะเดา 2”	โครงการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา กำลังการผลิตติดตั้งประมาณ 7,258 ล้านชิ้นต่อปี ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา (โรงงานสาขาสะเดา 2 ไม่ได้ขออนุมัติใดๆ ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้)
<b>รายการที่ 4:</b>	
“รายการที่ 4” หรือ “ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA”	การเข้าซื้อที่ดินของบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร
“โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาชุมพร” หรือ “โรงงานสาขาชุมพร” หรือ “โครงการ STGT สาขาชุมพร”	โครงการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร กำลังการผลิตติดตั้งประมาณ 10,161 ล้านชิ้นต่อปี (โรงงานสาขาชุมพร)
<b>อื่นๆ</b>	
“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ” หรือ “CapAd”	บริษัท แคปปิตอล แอดวานเทจ จำกัด

*P.N.*



"สำนักงาน ก.ล.ด."	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
"ตลาดหลักทรัพย์ฯ"	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
"ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป"	ประกาศของคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน"	ประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 และที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม
"ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ"	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด
"หนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ"	หนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรกของบริษัทฯ
"IPO"	การออกและเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก
"IRR"	อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return)
"NPV"	มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value)
"NTA"	สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net Tangible Assets)
"Payback Period"	ระยะเวลาคืนทุน
"WACC"	อัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital)

**สารบัญ**

บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary).....	10
<b>ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน</b> .....	21
1. <b>ลักษณะและรายละเอียดของรายการ</b> .....	21
1.1 <b>วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ</b> .....	21
<b>รายการที่ 1: ธุรกรรมการซื้อหุ้นในบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด (PSE)</b> .....	27
<b>รายการที่ 2: ธุรกรรมการซื้อหุ้นในบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด (PS)</b> .....	34
<b>รายการที่ 3: ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด (ANV)</b> .....	41
<b>รายการที่ 4: ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก บมจ. ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี (STA)</b> .....	45
1.2 <b>แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการ</b> .....	50
1.3 <b>เงื่อนไขในการเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการ</b> .....	50
1.4 <b>บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน</b> .....	50
2. <b>ข้อมูลของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา</b> (อ้างอิงเอกสารแนบ 1).....	50
3. <b>ข้อมูลของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา</b> (อ้างอิงเอกสารแนบ 2).....	50
4. <b>สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้</b> (อ้างอิงเอกสารแนบ 3).....	50
<b>ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน</b> .....	51
<b>รายการที่ 1: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE</b> .....	54
<b>รายการที่ 2 – 4: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS, การซื้อที่ดินจาก ANV และการซื้อที่ดินจาก STA</b> .....	58
<b>เปรียบเทียบประโยชน์และข้อต่อระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก</b> .....	67
<b>สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน</b> .....	69
<b>ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน</b> .....	75
<b>รายการที่ 1: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE</b> .....	76
<b>รายการที่ 2: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS</b> .....	106
<b>รายการที่ 3: ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV</b> .....	123
<b>รายการที่ 4: ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA</b> .....	127
<b>ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน</b> (อ้างอิงบทสรุปผู้บริหาร).....	140
เอกสารแนบ 1: ข้อมูลของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา	
เอกสารแนบ 2: ข้อมูลของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา	
เอกสารแนบ 3: สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้	

*P.N.*

**บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "STGT") ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติวาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นการเข้าทำรายการกับบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ("STA") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยของ STA ดังนี้ (อ้างอิงจากวาระของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ)

วาระที่ 1 พิจารณามติการเข้าลงทุนในบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด ("PSE") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PSE จำนวน 499,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9992 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PSE ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,120.00 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ("STA") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จำนวน 419,996 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.9992 และ (2) บริษัท รัมเบอร์แลนด์โปรดักส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA จำนวน 80,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.00 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจหลักของ PSE ("ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE" หรือ "รายการที่ 1")

วาระที่ 2 พิจารณามติการเข้าลงทุนในบริษัท สะเดา พี.เอส.รัมเบอร์ จำกัด ("PS") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PS จำนวน 399,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9985 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PS ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 147.00 ล้านบาท จากบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ("ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS" หรือ "รายการที่ 2")

วาระที่ 3 พิจารณามติการเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 34 ไร่ 1 งาน 0.70 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 69.21 ล้านบาท จากบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด ("ANV") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ("ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV" หรือ "รายการที่ 3")

วาระที่ 4 พิจารณามติการเข้าซื้อที่ดิน จำนวน 12 แปลงต่อเนื่องกัน (โดยมีลำห้วยสาธารณประโยชน์และทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่างแปลง) เนื้อที่รวม 334 ไร่ 6.2 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 177.47 ล้านบาท จากบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ("ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA" หรือ "รายการที่ 4")

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่ 1 และ 2 ข้างต้นเข้าข่ายเป็นการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทเอกชนมาเป็นของบริษัทฯ ตามมาตรา 107 (2) (ข) แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 และที่ใดแก้ไขเพิ่มเติมซึ่งกำหนดให้บริษัทฯ ต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน และเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การ

เปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และที่แก้ไขเพิ่มเติม ("ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป") โดยมีขนาดรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 3.86 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 และเมื่อรวมกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ที่เกิดขึ้นนับตั้งแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก ("หนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ") ของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ จนถึงก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมิมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการสูงสุดรวมเท่ากับร้อยละ 4.35 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการประเภทที่ 3 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป กล่าวคือ รายการดังกล่าวมีมูลค่าต่ำกว่าร้อยละ 15 ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ เห็นสมควรให้นำเสนอรายการที่ 1 และ 2 ข้างต้น เพื่อให้ผู้ถือหุ้นพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้ดำเนินการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่ 1 และ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์และได้นำส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมฉบับนี้

ส่วนรายการที่ 3 และ 4 ไม่ถือว่าเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ เนื่องจากได้รับอนุมัติแผนการลงทุนขยายกำลังการผลิตสำหรับปี 2563 – 2569 สำหรับ 5 โครงการ โดยมีมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 19,846 ล้านบาท ซึ่งรวมถึงการลงทุนโครงการขยายกำลังการผลิตสาขาสะเดาและสาขามุขพร จากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ซึ่งเป็นการประชุมก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ และได้มีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป อย่างไรก็ตาม ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 ดังกล่าว ยังไม่ได้มีการกำหนดรายละเอียดของผู้ขายที่ดิน ดังนั้น การที่บริษัทฯ จะซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV และ STA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน") เนื่องจาก STA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งถือหุ้นรวมกันทั้งทางตรงและทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 56.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ<sup>7</sup> และมีกรรมกร่วมกันกับบริษัทฯ โดยมีขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันเท่ากับร้อยละ 6.17 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 และเมื่อรวมกับรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ กับ STA ที่เกิดขึ้นย้อนหลังนับตั้งแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ จนถึงก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทฯ จะมิมติอนุมัติให้บริษัทฯ เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะมีขนาดรายการรวมเท่ากับร้อยละ 9.15 ซึ่งสูงกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องเปิดเผยสารสนเทศเกี่ยวกับการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ตลอดจนขออนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยต้องได้รับคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับสวนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

<sup>7</sup> ข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) ของบริษัทฯ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2563 จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท แคปิตอล แอ็ดแวนเทจ จำกัด เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ("ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ" หรือ "CapAd") เพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผล และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ศึกษาและทำการวิเคราะห์ข้อมูลต่างๆ แล้ว มีความเห็นเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของการทำรายการที่ 1 – 4 ดังต่อไปนี้

บริษัทฯ เป็นบริษัทหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม STA ในการประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง โดยใช้วัตถุดิบหลักคือน้ำยางข้นจาก STA และบริษัทย่อย

บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายถุงมือยางรายใหญ่ของประเทศและของโลก<sup>8</sup> มีเป้าหมายที่จะลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด และรองรับการเติบโตของธุรกิจถุงมือยางในตลาดโลกที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ที่จะมุ่งเน้นการขยายกำลังการผลิตและพัฒนาผลิตภัณฑ์ถุงมือยางธรรมชาติ (NR) เป็นหลักควบคู่ไปกับการรักษาสัดส่วนกำลังการผลิตของถุงมือยางไนไตรล์อย่างเหมาะสม (NBR) เนื่องจากบริษัทฯ มีข้อได้เปรียบเหนือคู่แข่งของบริษัทฯ รายอื่นหลายประการ อาทิ (ก) ข้อได้เปรียบด้านต้นทุนวัตถุดิบหลัก จากการมีท่าเลที่ตั้งเชิงยุทธศาสตร์ในแหล่งปลูกยางพาราสำคัญของประเทศไทยและในภูมิภาค ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนน้ำยางข้นต่ำกว่าคู่แข่งของบริษัทฯ (ข) ข้อได้เปรียบด้านความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางธรรมชาติ เนื่องจากผู้ผลิตถุงมือยางรายใหญ่อื่นๆ มุ่งเน้นการขยายกำลังการผลิตและพัฒนาถุงมือยางไนไตรล์เป็นหลัก ในขณะที่บริษัทฯ มุ่งเน้นการขยายกำลังการผลิตและพัฒนาถุงมือยางธรรมชาติมาอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการรักษาสัดส่วนกำลังการผลิตของถุงมือยางไนไตรล์อย่างเหมาะสม และ (ค) ข้อได้เปรียบจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจต้นน้ำและกลางน้ำที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ยางธรรมชาติ

ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เพิ่มกำลังการผลิตอย่างต่อเนื่องจากกำลังการผลิตติดตั้งที่ 15,130 ล้านชิ้นต่อปี ในปี 2558 เป็น 27,153 ล้านชิ้นต่อปี ในปี 2562 และเพิ่มขึ้นเป็น 32,619 ล้านชิ้นต่อปี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีที่ร้อยละ 19.8 ในช่วงปี 2558 – เดือนกันยายน 2563 โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะขยายกำลังการผลิตติดตั้งของถุงมือยางของบริษัทฯ ให้เกินกว่า 50,000 ล้านชิ้นต่อปีภายในปี 2567 เกินกว่า 70,000 ล้านชิ้นต่อปีภายในปี 2569 และไม่ต่ำกว่า 100,000 ล้านชิ้นต่อปีภายในปี 2575 โดยผ่านการลงทุนขยายกำลังการผลิตในพื้นที่โรงงานผลิตปัจจุบันของบริษัทฯ หรือพื้นที่ใหม่อื่นๆ รวมไปถึงการควบรวมหรือเข้าซื้อกิจการอื่นเพื่อสร้างการเติบโตให้กับธุรกิจอย่างมั่นคงและแข็งแกร่ง

บริษัทฯ จึงมีแผนที่จะเริ่มลงทุนเพื่อเพิ่มกำลังการผลิตถุงมือยางในช่วงปี 2563 – 2566 ตามที่เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงการในอนาคตในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ จำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วย (1) โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี (2) โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา (3) โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาตรัง และ (4) โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขามุพร รวมทั้งหมด 98 สายการผลิต โดยมีกำลังการผลิตติดตั้ง (Installed Capacity) รวม 35,199 ล้านชิ้นต่อปี และประมาณการกำลังการผลิตที่สามารถผลิตได้ (Technical Capacity) เท่ากับ 32,735 ล้านชิ้นต่อปี ทั้งนี้ อัตราการใช้กำลังการผลิต (Utilization Rate) ของบริษัทฯ ย้อนหลังในปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 90.3 ร้อยละ 89.9 และร้อยละ 88.6

<sup>8</sup> บริษัทฯ เทียบกับกำลังการผลิตติดตั้งของผู้ผลิตถุงมือยาง 5 อันดับแรกของโลก ซึ่งประกอบด้วย Top Glove Corporation Bhd., Hartalega Holdings Bhd., Supermax Corporation Bhd., Kossan Rubber Industries Bhd., และบริษัทฯ (ที่มา: หนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ)

ตามลำดับ จึงทำให้บริษัทฯ ต้องขยายกำลังการผลิตเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจถุงมือยางในตลาดโลกที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

### **เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการที่ 1 - 4**

#### **ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE (รายการที่ 1)**

เป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม STA เพื่อให้บริษัทฯ สามารถว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ ได้สะดวก รวดเร็ว และลดค่าใช้จ่าย รวมทั้งลดจำนวนและปริมาณรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ และ STA ในอนาคต

ทั้งนี้ PSE ประกอบธุรกิจหลักคือ ธุรกิจวิศวกรรมบริการ ที่ดำเนินการออกแบบ ผลิต ติดตั้งเครื่องจักร และบำรุงรักษาให้แก่โรงงานผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ และกลุ่ม STA โดย PSE รับจ้างเหมาบริการผลิตและติดตั้งเครื่องจักรในการผลิตถุงมือยางพร้อมระบบอุปกรณ์แบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ให้แก่ทั้ง 3 โรงงานผลิตถุงมือยางในปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการบำรุงรักษาเครื่องจักรด้วย ณ ปัจจุบัน PSE อยู่ระหว่างผลิตและติดตั้งเครื่องจักรเพื่อการขยายกำลังการผลิตของโรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี 2 และ 3

#### **ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS, ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV และธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA (รายการที่ 2 - 4)**

การซื้อที่ดินเป็นขั้นตอนเริ่มต้นของโครงการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ

เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย และแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ข้างต้น อีกทั้งเพื่อเป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม STA ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น ลดอุปสรรคในกระบวนการทำงาน และเอื้อต่อการขยายกำลังการผลิตอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องของ STGT ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

#### **รายการที่ 1: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE**

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 1:

- (1) เป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม STA ให้เอื้อต่อการดำเนินงานตามแผนการขยายกำลังการผลิตและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้มีความคล่องตัว สะดวก รวดเร็ว และลดค่าใช้จ่ายในการว่าจ้าง PSE อีกทั้งยังรักษาไว้ซึ่งความลับของเทคโนโลยีการผลิต เครื่องจักรที่ใช้ในการผลิต และกระบวนการผลิตถุงมือยางไว้ในบริษัทฯ แทน STA เนื่องจากปัจจุบัน PSE ถือหุ้นโดย STA ร้อยละ 99.9992 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PSE ในขณะที่ STA ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 56.18 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งภายหลังจากการเข้าทำรายการ ข้อมูลต่างๆ ของ PSE จะอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ เป็นหลัก อันจะเป็นการลดความเสี่ยงจากการรั่วไหลของข้อมูลที่นอกเหนือจากการควบคุมของบริษัทฯ อาทิ การลดสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ของ STA ในอนาคต และ/หรือ มีพันธมิตรทางธุรกิจรายอื่นเข้ามาใน STA ดังนั้น การทำรายการที่ 1 จึงเป็นการสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

- (2) ลดจำนวนและปริมาณของรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และลดการพึ่งพิง STA เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงว่าจ้าง PSE ในการออกแบบ ผลิต ติดตั้งและดูแลรักษาซ่อมบำรุงเครื่องจักรอย่างต่อเนื่อง โดยมีปริมาณงานตามแผนงานขยายกำลังการผลิตและโครงการในอนาคต ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE (รายการที่ 1) ในครั้งนี้ จึงเป็นการลดจำนวนและปริมาณของรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และเป็น การลดการพึ่งพิงกลุ่ม STA
- (3) ลดขั้นตอนและระยะเวลาในการว่าจ้าง PSE เพื่อก่อสร้างโรงงาน และติดตั้งสายการผลิตใหม่ในอนาคต โดยเปลี่ยนจากการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการทำการรายการกับบริษัทย่อยของบริษัทฯ การว่าจ้าง PSE ภายหลังจากการทำรายการที่ 1 จะเหลือเฉพาะขั้นตอนการพิจารณาตามอำนาจอนุมัติภายในบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น ส่งผลให้เกิดความรวดเร็วและคล่องตัวในการทำงานและการขยายกำลังการผลิตของ บริษัทฯ อันจะเป็นการลดการเสียโอกาสทางธุรกิจและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ อีก ด้วย
- (4) เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ทันที และมีภาระหนี้สินทางการเงินต่ำ
- (5) รับรู้รายได้และกำไรของ PSE ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ทันที เสมือนเป็นการลดต้นทุนในการพัฒนา โครงการใหม่ของบริษัทฯ ในทางอ้อม ซึ่งเดิมรายได้และกำไรดังกล่าวจะอยู่ในงบการเงินรวมของ STA
- (6) PSE มีบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์สูง มีความคุ้นเคยกับบริษัทฯ มายาวนาน มีวัฒนธรรม องค์การที่คล้ายคลึงกัน ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารงาน PSE ได้อย่างราบรื่นและต่อเนื่อง
- (7) ทำเลที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ PSE อยู่ใกล้กับสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ทำให้การประสานงานในด้านต่างๆ มีความคล่องตัว สะดวก และรวดเร็ว

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 1 มีข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

- (1) เป็นการลงทุนในบริษัทที่อาจจะมีข้อจำกัดในการเติบโต เนื่องจาก PSE เน้นการรับงานหลักเฉพาะในกลุ่ม STA เท่านั้น ยกเว้นจะมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายของ PSE ให้รับงานจากบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้นในอนาคต
- (2) เป็นการลงทุนในบริษัทที่ทำธุรกิจด้านวิศวกรรมบริการ (Engineering Service) ประเภทรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และติดตั้งเครื่องจักรเฉพาะทาง ของสายการผลิตของผลิตภัณฑ์ยางแผ่น น้ายางชั้น และผลิตภัณฑ์ ถูมือยางเป็นหลักเท่านั้น มิได้มีความเชี่ยวชาญหรือประสบการณ์ตรงที่หลากหลายในอุตสาหกรรมอื่นๆ
- (3) การลงทุนในหุ้นของ PSE ที่มีทิศทางของธุรกิจไปทางเดียวกันกับทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ เป็นการลงทุนที่ไม่ได้กระจายความเสี่ยงจากปัจจัยเสี่ยงเดิม (มี Rubber Glove Market Risk Exposure เหมือนกันกับบริษัทฯ) เพราะผลการดำเนินงานของ PSE ขึ้นอยู่กับการเติบโตและการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ เป็นหลัก
- (4) ความเสี่ยงที่เกิดจากภาระภาษีในอดีต และ/หรือ หนี้สินภายนอกงบการเงินของ PSE ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการจัดทำรายงานการตรวจสอบสถานะทางการเงิน ภาษี และกฎหมาย (Financial, Tax and Legal Due Diligence) ของ PSE แล้ว นอกจากนี้ ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ PSE มีเงื่อนไขการรับรองและรับประกัน (Representation & Warranties) เรื่องภาระภาษีในอดีต และเรื่องไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายการสินทรัพย์และหนี้สิน จากผู้ขาย

**รายการที่ 2 – รายการที่ 4: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS ธุรกรรมการซื้อที่ดินจาก ANV และธุรกรรม การซื้อที่ดินจาก STA**

ทั้งนี้ การพิจารณาซื้อหุ้นสามัญใน PS แทนการซื้อที่ดิน เนื่องจาก PS หยุดประกอบธุรกิจและผู้ขายมีความ ประสงค์ที่จะขายหุ้นสามัญของ PS ให้แก่บริษัทฯ เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุนในการซื้อขาย มากกว่าการให้ PS ขาย

*P.N.*

ที่ดินให้แก่บริษัทฯ โดยตรง โดยบริษัทฯ และ STA ต้องการที่จะลดค่าใช้จ่ายจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเช่นกัน โดยค่าใช้จ่ายและภาษีที่คาดว่าจะบริษัทฯ และกลุ่ม STA จะประหยัดได้ประมาณ 29.09 ล้านบาท (ประกอบด้วย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน) ในขณะที่การซื้อขายเป็นหุ้นสามัญของ PS ทาง STA จะไม่ต้องชำระภาษีเพิ่มเติม เนื่องจากสามารถนำกำไรจากการขายเงินลงทุนไปหักออกจากขาดทุนสะสมทางภาษีได้

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 2 - 4:

- (1) เพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนการขยายกำลังการผลิตและปริมาณการผลิต ของโครงการในอนาคต ที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ ซึ่งจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว เนื่องจากการขยายกำลังการผลิตและปริมาณการผลิตตามรายการที่ 2 - 4 จะทำให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโรงงานผลิตถุงมืออย่างทั้งสองแห่ง
- (2) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ เหมาะสมต่อการใช้เป็นที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมืออย่างแห่งใหม่ ได้แก่ โรงงานสาขาสะเดา 1 (รายการที่ 2) และโรงงานสาขามพร (รายการที่ 4) เนื่องจากมีขนาดและรูปทรงที่ดินที่เหมาะสมต่อการวางแผนสายการผลิต อยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ อยู่ใกล้แหล่งผลิตน้ำยางชั้นซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักในกระบวนการผลิตถุงมืออย่าง อยู่ติดกับแหล่งน้ำธรรมชาติเนื่องจากกระบวนการผลิตถุงมืออย่างมีความจำเป็นต้องใช้น้ำในปริมาณมาก อยู่ติดถนนสายหลัก และอยู่ไม่ไกลจากท่าเรือ รวมทั้งได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษจาก BOI เพิ่มเติมจากปกติอีกด้วย  
และเป็นการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายการที่ 3) ที่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ (ที่จะเป็นที่ตั้งของโรงงานสาขาสะเดา 2 ที่กำลังจะเริ่มก่อสร้าง) โดยจะใช้เป็นศูนย์กลางการซ่อมบำรุงรักษา และเป็นบ้านพักพนักงาน ของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา 1 และ 2
- (3) เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา 1 และ 2 อันจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว รวมทั้งก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) อีกด้วย เนื่องจากการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมืออย่างสาขาสะเดา 1 และโรงงานผลิตถุงมืออย่างสาขาสะเดา 2 จะทำให้บริษัทฯ มีฐานการผลิตขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในโซนเดียวกัน ภายใต้การบริหารจัดการโรงงานแบบรวมศูนย์โดยทีมงานของบริษัทฯ ซึ่งนับว่าเป็นการบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ อีกด้วย
- (4) กระจายที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมืออย่าง ไปยังพื้นที่ต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากภัยธรรมชาติ รวมทั้งความเสี่ยงอื่นใดนอกเหนือจากการควบคุม/คาดการณ์ของบริษัทฯ อันอาจจะส่งผลกระทบต่อทำให้หยุดชะงักสายการผลิตได้
- (5) บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำรายการที่ 2 - 4 และพัฒนาโรงงานสาขาสะเดา 1 และสาขามพร โดยใช้จ่ายเงินภายในของบริษัทฯ และเงินที่ได้รับจาก IPO ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง (เฉพาะรายการเงินสดและเงินฝากธนาคาร) จำนวน 16,967.45 ล้านบาท
- (6) โรงงานผลิตถุงมืออย่างสาขาสะเดา 1 ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 แล้ว ส่วนโรงงานผลิตถุงมืออย่างสาขามพรเป็นโครงการที่เข้าข่ายได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เช่นกัน
- (7) ราคาซื้อหุ้น PS ราคาซื้อที่ดินจาก ANV และราคาซื้อที่ดินมพรจาก STA เป็นไปตามราคาประเมินของที่ดิน และการวิเคราะห์การลงทุน (Feasibility Studies) ของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา 1 (รายการที่ 2 + 3) และสาขามพร (รายการที่ 4) มีความเหมาะสม



- อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 2 – รายการที่ 4 มีข้อต่อและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้
- (1) ทำให้เงินสดและสภาพคล่องของบริษัทฯ ลดลง ซึ่งภายหลังจากการเข้าลงทุนในรายการที่ 2 - 4 จะทำให้เงินสดของบริษัทฯ ลดลงประมาณ 7,839 ล้านบาท และบริษัทฯ จะมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วลดลงจาก 5.17 เท่า เหลือ 3.50 เท่า (หากรวมการเข้าลงทุนในรายการที่ 1 จำนวน 1,120 ล้านบาท อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วจะลดลงเหลือ 3.19 เท่า)
  - (2) ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการใหม่ และความเสี่ยงทางธุรกิจ
    - (2.1) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เป็นต้น
    - (2.2) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากความล่าช้าในการก่อสร้างโรงงาน และ/หรือ ความล่าช้าจากการปรับแผนทางธุรกิจ
    - (2.3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนการก่อสร้างโรงงานเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)
    - (2.4) การขยายกำลังการผลิตมีอย่างของบริษัทฯ และผู้ผลิตที่มีรายอื่นๆ อาจส่งผลให้เกิดปริมาณการผลิต (Supply) ล้นตลาดในอนาคตได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ และผ่านวงจรธุรกิจ (Business Cycle) ของผู้ผลิตมาแล้วหลายครั้ง ผู้บริหารบริษัทฯ มีความมั่นใจว่าเทคโนโลยีการผลิต การควบคุมต้นทุนการผลิต การควบคุมคุณภาพการผลิต ฐานลูกค้า และเครือข่ายจัดจำหน่ายของบริษัทฯ ในปัจจุบัน จะสามารถทำให้บริษัทฯ ก้าวข้ามผ่านสภาวะปริมาณการผลิต (Supply) ล้นตลาด (หากเกิดขึ้นในอนาคต) ได้ โดยได้รับผลกระทบไม่มากนัก
  - (3) ความเสี่ยงที่เกิดจากภาระภาษีในอดีต และ/หรือ หนี้สินภายนอกงบการเงินของ PS ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการจัดทำรายงานการตรวจสอบสถานะทางภาษีและกฎหมาย (Tax and Legal Due Diligence) ของ PS แล้ว นอกจากนี้ ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ PS ได้มีการระบุเงื่อนไขการรับรองและรับประกัน (Representation & Warranties) เรื่องภาระภาษีในอดีต และเรื่องไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายการสินทรัพย์และหนี้สิน จากผู้ขายไว้ด้วย

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

- (1) ได้มาซึ่งหุ้นและธุรกิจของ PSE ที่เป็นบริษัทวิศวกรรมครบวงจรไทยเพียงรายเดียว ที่สามารถรับเหมาออกแบบก่อสร้าง และติดตั้งเครื่องจักรสำหรับโรงงานผลิตถุงมือยางได้ตามรูปแบบและมาตรฐานที่บริษัทฯ ต้องการ โดย PSE มีความเชี่ยวชาญทางด้านงานวิศวกรรมบริการของธุรกิจถุงมือยางและการแปรรูปยางดิบอย่างครบวงจร มายาวนานกว่า 26 ปี จึงสามารถเลือกใช้เครื่องจักรที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุดให้แก่บริษัทฯ ควบคู่ไปกับการวางสายการผลิตเพื่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด และเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด ณ ปัจจุบัน ยังไม่มีบริษัทในประเทศไทยที่รับงานได้เทียบเท่ากับมาตรฐานของ PSE ซึ่งเป็นมาตรฐานที่เทียบเท่ากับต่างประเทศ โดยเปรียบเทียบจากปริมาณการผลิต ขนาดของรายได้ และเทคโนโลยี เช่น ความเร็วในการผลิต และการเพิ่มประสิทธิภาพของการผลิต (Productivity) ให้กับโรงงานผลิตถุงมือยาง เป็นต้น
- (2) บริษัทฯ ได้รับโอกาสในการเลือกซื้อที่ดินที่ STA ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ในธุรกิจต้นน้ำหรือกลางน้ำในปัจจุบัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจที่ดินของบุคคลอื่นในอำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา และอำเภอปะทิว จังหวัดชุมพรแล้ว บริษัทฯ ไม่พบที่ดินที่มีขนาดใหญ่และตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมในการตั้งโรงงานของ บริษัทฯ เทียบเท่าที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด

- (3) ระยะเวลาในการรวบรวมที่ดินที่มีศักยภาพและอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้รับความรวดเร็ว ครบถ้วนและรวดเร็ว จึงสามารถพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินได้ในทันที โดยไม่ต้องใช้เวลาในการดำเนินการ เช่นการติดต่อกับบุคคลภายนอก

โดยมีข้อดีและความเสี่ยงระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

- (1) เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการขยายกำลังการผลิตอย่างรวดเร็ว จึงจำเป็นต้องทำรายการที่ 2 – 4 กับ STA และ ANV จึงอาจจะทำให้เสียโอกาสในการค้นหาที่ดินที่อาจจะมีศักยภาพมากกว่า และ/หรือ มีราคาถูกกว่า
- (2) ความเสี่ยงในการพึ่งพิง STA ในด้านการจัดหาที่ดินเพื่อสร้างโรงงานใหม่ ในกรณีที่ระยะเวลาจำกัด ซึ่งบริษัทฯ อาจจำเป็นต้องจัดหาที่ดินเพื่อสร้างโรงงานใหม่อย่างเร่งด่วนภายในระยะเวลาที่จำกัด จึงมีโอกาสมากที่จะพึ่งพิง STA ในด้านการจัดหาที่ดินในการสร้างโรงงานใหม่ เนื่องจาก STA มีการครอบครองที่ดินขนาดใหญ่ในพื้นที่ที่มีการปลูกยางพาราเป็นจำนวนมาก
- (3) การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน จึงทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน และว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มของบริษัทฯ เมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อด้อย ประโยชน์ และ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ เป็นการสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนของบริษัทฯ ในอนาคต เพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาว อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย และความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงในการทำธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัทฯ ดังนั้น การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ **มีความสมเหตุสมผล**

ในการพิจารณาความเหมาะสมด้านราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นดังนี้

**รายการที่ 1: ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE**

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของ PSE ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ ดังนี้

PSE	ราคาหุ้น PSE (บาท/หุ้น)	Firm Equity Value ของ PSE (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น PSE <sup>1/</sup> (ล้านบาท)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อหุ้น PSE	
				(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
				(4) = (2)-(3)	(5) = (4)/(3)
วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	1,113.97	556.98	1,120.00	(563.02)	(50.27)%
วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	1,262.29	631.14	1,120.00	(488.86)	(43.65)%
วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	n.a.	n.a.	1,120.00	n.a.	n.a.
วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	1,097.35 – 1,390.87	548.68 – 695.44	1,120.00	(571.32) – (424.56)	(51.01)%-(37.91)%
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	412.58 – 1,598.37	206.29 – 799.19	1,120.00	(913.71) – (320.81)	(81.58)%-(28.64)%
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	2,326.04 – 2,762.19	1,163.02 – 1,381.10	1,120.00	43.02 – 261.10	3.84% - 23.31%

*P.N.*

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PSE จำนวนหุ้นทั้งหมด 499,996 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 99.9992 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ PSE ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,120,000,000 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ PSE ในครั้งนี้ เนื่องจากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดสามารถสะท้อนความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของ PSE ในขณะที่วิธีอื่นไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคต โดยสรุป **CapAd** เห็นว่ามูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของหุ้น PSE เท่ากับ **1,163.02 – 1,381.10** ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาซื้อหุ้น PSE เท่ากับ **43.02 – 261.10** ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ **3.84 – 23.31** ของราคาซื้อหุ้น ดังนั้น ราคาซื้อหุ้นสามัญของ PSE ที่ **1,120.00** ล้านบาท เป็นราคาที่**เหมาะสม**

**รายการที่ 2: ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS**

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของ PS ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ ดังนี้

PS	ราคาหุ้น PS (บาท/หุ้น) (1)	Firm Equity Value ของ PS (ล้านบาท) (2)	ราคาซื้อหุ้น PS <sup>1/</sup> (ล้านบาท) (3)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อหุ้น PS	
				(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
				(4) = (2)–(3)	(5) = (4)/(3)
วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	239.44	95.78	147.00	(51.22)	(34.85)%
วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	367.47	146.99	147.00	(0.01)	(0.01)%

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PS จำนวนหุ้นทั้งหมด 399,994 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 99.9985 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ PS ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 147,000,000 บาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ PS ในครั้งนี้ เนื่องจาก PS ไม่ได้ดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและเหลือสินทรัพย์ส่วนใหญ่ได้แก่ ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ประกอบกับ วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วสามารถสะท้อนถึงมูลค่าพื้นฐานทรัพย์สิน และเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงินของ PS ได้ ส่วนวิธีการประเมินอื่นๆ จะเหมาะสมสำหรับใช้ประเมินธุรกิจที่ยังคงประกอบการอยู่ (On Going Basis) โดยสรุป **CapAd** เห็นว่ามูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของหุ้น PS เท่ากับ **146.99** ล้านบาท ดังนั้น ราคาซื้อหุ้นสามัญของ PS ที่ **147.00** ล้านบาท เป็นราคาที่**เหมาะสม**

**รายการที่ 3: ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของธุรกรรมการซื้อที่ดินจาก ANV**

ตารางสรุปเปรียบเทียบ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ กับราคาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ANV	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะได้มา (ล้านบาท) (1)	ราคาซื้อทรัพย์สิน (ล้านบาท) (2)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
			(3) = (1) – (2)	(4) = (3)/(2)
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง: ANV	69.21	69.21	-	-

หมายเหตุ:

1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัทฯ ที่ปรึกษา เพ็รสเตอร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) และประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

*P.N.*

จะเห็นได้ว่ามูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV ที่จะได้มาในครั้งนี้ จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 69.21 ล้านบาท เท่ากับราคาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV ที่จำนวนไม่เกิน 69.21 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

**ความเหมาะสมของการลงทุนโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 + ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก ANV**

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 และศูนย์ซ่อมบำรุงและบ้านพักคนงานบนที่ดินจาก ANV ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ จะเท่ากับ 238.99 – 668.99 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 10.02 – 13.29 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราส่วนลด (WACC) ที่เท่ากับร้อยละ 9.70 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 8.21 – 9.51 ปี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าซื้อหุ้น PS จำนวน 147.00 ล้านบาท + เงินลงทุนอาคารและเครื่องจักร จำนวน 1,657.63 ล้านบาท + ค่าซื้อที่ดิน ANV จำนวน 69.21 ล้านบาท + งบลงทุนบนที่ดิน ANV จำนวน 48.00 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนไม่เกิน 1,921.84 ล้านบาท **มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม**

**รายการที่ 4: ความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของธุรกรรมการซื้อที่ดินจาก STA**

ตารางสรุปเปรียบเทียบ มูลค่าที่ดินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ กับราคาซื้อที่ดิน ดังนี้

ขุมพร	มูลค่าที่ดินของทรัพย์สินที่จะได้มา (ล้านบาท)	ราคาซื้อทรัพย์สิน (ล้านบาท)	สูงกว่า (ต่ำกว่า)	
			ราคาซื้อสูงกว่ามูลค่าที่ดิน	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (1) – (2)	(4) = (3)/(2)
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง: ขุมพร	177.47	177.47	-	-

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ดินของที่ดิน รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา ฟิรอสสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) และประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

จะเห็นได้ว่ามูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA ที่จะได้มาในครั้งนี้ จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 177.47 ล้านบาท เท่ากับราคาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA ที่จังหวัดชุมพร ที่จำนวนไม่เกิน 177.47 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

**ความเหมาะสมของการลงทุนโครงการ STGT สาขาชุมพร**

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาชุมพร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ จะเท่ากับ 1,606.75 - 3,159.07 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 13.07 – 15.94 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราส่วนลด (WACC) ที่ร้อยละ 9.70 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 8.38 – 9.40 ปี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่า การเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก STA จำนวน 177.47 ล้านบาท และงบพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 5,650.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่ารวมโครงการเท่ากับ 5,827.47 ล้านบาท **มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม**

*P.N.*

จากการพิจารณาราคาและเงื่อนไขในการทำรายการที่ 1 – 4 ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ **มีความเหมาะสม**

เมื่อพิจารณาความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และความเหมาะสมของราคาและเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้นแล้ว **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควร อนุมัติ การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่ 1 – 2) และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่ 3 – 4) ในครั้งนี้**

ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

โดยรายละเอียดประกอบความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นดังต่อไปนี้

**ส่วนที่ 1: รายละเอียดโดยทั่วไปของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน****1. ลักษณะและรายละเอียดของรายการ****1.1 วัตถุประสงค์ของรายการและที่มาของรายการ**

ตามที่ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ" หรือ "STGT") ครั้งที่ 6/2563 เมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 เพื่อพิจารณาอนุมัติวาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน คือ บริษัท ศรีตริง แอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ("STA") (ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ) และบริษัทย่อยของ STA ดังนี้

**รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่ 1 – 2)**

**รายการที่ 1:** การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด (PSE) เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจหลักของ PSE (ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE)

การเข้าลงทุนในบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด ("PSE") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ PSE<sup>9</sup> จำนวน 499,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9992 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PSE มูลค่าหุ้นละ 2,240.02 บาท ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,120.00 ล้านบาท (1) บริษัท ศรีตริง แอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) ("STA") ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จำนวน 419,996 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 83.9992 และ (2) บริษัท รับเบอร์แลนต์โปรดักส์ จำกัด ("RBL") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA จำนวน 80,000 หุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 16.00 ("ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE" หรือ "รายการที่ 1") (ตามวาระที่ 1 ของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ)

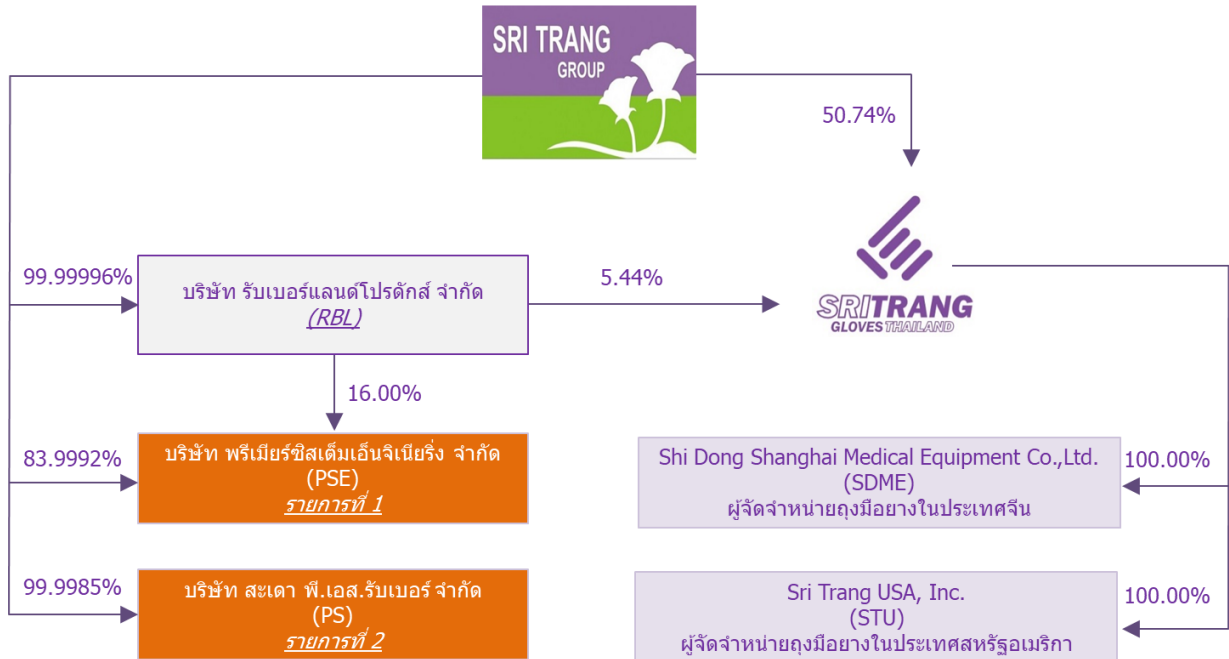
ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้สามารถบริหารงานและวางแผนการขยายกำลังการผลิตร่วมกับ PSE ซึ่งประกอบธุรกิจหลักคือ ธุรกิจวิศวกรรมบริการ ที่ดำเนินการออกแบบ ผลิต ติดตั้งเครื่องจักร และบำรุงรักษาให้แก่โรงงานผลิตยางมือยางของบริษัทฯ และกลุ่ม STA จึงมีความเชี่ยวชาญเรื่องเครื่องจักรที่เกี่ยวข้องกับการผลิตยางมือยาง เนื่องจากบริษัทฯ มีแผนที่จะขยายกำลังการผลิตจากกำลังการผลิตติดตั้งปัจจุบันที่ 32,619 ล้านชิ้นต่อปี ไปสู่กำลังการผลิตติดตั้ง 70,000 ล้านชิ้นต่อปีภายในปี 2567 ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องทำการก่อสร้างโรงงาน ซ่อมและติดตั้งเครื่องจักรเพิ่มเติมอีกเป็นจำนวนมาก รวมทั้งต้องเข้าทำสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการขยายกำลังการผลิตดังกล่าว

การที่บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE จะส่งผลให้การขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ มีความคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น เป็นการจัดโครงสร้างภายในกลุ่ม STA เป็นการรักษาความลับทางธุรกิจ และความเชี่ยวชาญในการออกแบบและติดตั้งเครื่องจักรในการผลิตยางมือยางให้อยู่กับบริษัทฯ อย่างเหมาะสม นอกจากนี้ PSE ยังสามารถหารายได้เพิ่มเติมจากการให้บริการด้านเครื่องจักรอุปกรณ์ การซ่อมแซม การบำรุงรักษาให้แก่บริษัทในกลุ่ม STA และบริษัทภายนอกเป็นรายได้เสริมอย่างต่อเนื่อง

<sup>9</sup> ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2563 PSE มีทุนจดทะเบียนจำนวน 50,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

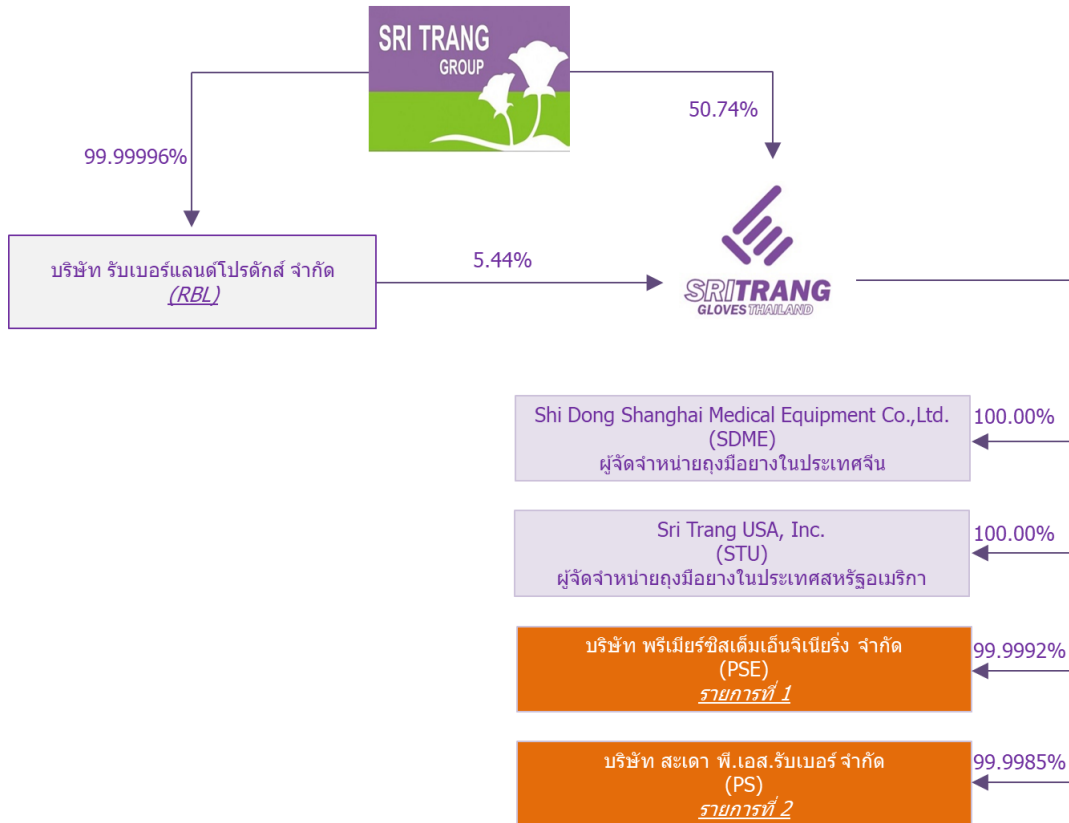
**โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และ STA ก่อนเข้าทำรายการที่ 1 – 2**

**บริษัท ศรีตรังแอโกลอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA)**



**โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัทฯ และ STA หลังเข้าทำรายการที่ 1 – 2**

**บริษัท ศรีตรังแอโกลอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA)**



หมายเหตุ: โครงสร้างการถือหุ้นบริษัทย่อยของ STA เฉพาะที่เกี่ยวข้องกับรายการนี้เท่านั้น

**รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด (PS) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา (ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS)**

การเข้าลงทุนในบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด ("PS") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ PS<sup>10</sup> จำนวน 399,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9985 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PS มูลค่าหุ้นละ 367.51 บาท ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 147.00 ล้านบาท จากบริษัท ศรีตริงแอโกร อินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) ("ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS" หรือ "รายการที่ 2") โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ (ตามวาระที่ 2 ของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ)

PS เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 89 ไร่ 2 งาน 94 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีเพิ่มเติมจากพื้นที่ทั่วไป ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมใน PS และสามารถใช่ประโยชน์จากที่ดินของ PS เพื่อใช้ก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยาง โดยที่ปัจจุบัน PS หยุดประกอบธุรกิจและผู้ขายมีความประสงค์ที่จะขายหุ้นสามัญของ PS ให้แก่บริษัทฯ เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุนในการซื้อขาย มากกว่าการให้ PS ขายที่ดินให้แก่บริษัทฯ โดยตรง โดยบริษัทฯ และ STA ต้องการที่จะลดค่าใช้จ่ายจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเช่นกัน โดยค่าใช้จ่ายและภาษีที่คาดว่าจะเกิดขึ้น และกลุ่ม STA จะประหยัดได้ประมาณ 29.09 ล้านบาท (ประกอบด้วย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน) ในขณะที่การซื้อขายเป็นหุ้นสามัญของ PS ทาง STA จะไม่ต้องชำระภาษีเพิ่มเติม เนื่องจากสามารถนำกำไรจากการขายเงินลงทุนไปหักออกจากขาดทุนสะสมทางภาษีได้

ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ PS ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และจะยังคงดำรงสถานะเป็นบริษัทต่อไปในระยะเวลาอย่างน้อย 3 - 5 ปี แต่ไม่ได้ดำเนินการใดๆ โดยบริษัทฯ จะเช่าที่ดินซึ่งยังเป็นกรรมสิทธิ์ของ PS เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 หลังจากนั้นบริษัทฯ จะพิจารณาตามความเหมาะสมว่าจะดำเนินการกับ PS อย่างไรต่อไป โดยพิจารณาจากค่าใช้จ่าย โอกาสทางธุรกิจ และผลกระทบต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำที่ดินดังกล่าวที่ได้ปรับปรุงพื้นที่แล้วไปใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ("โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1") กำลังการผลิตติดตั้งประมาณ 2,903 ล้านชิ้นต่อปี (สามารถผลิตได้ทั้งถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแป้ง และถุงมือยางไนไตรล์) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ "โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา" ที่มีกำลังการผลิตติดตั้งรวมประมาณ 10,161 ล้านชิ้นต่อปี ตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะเริ่มก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ PS ภายในเดือนมกราคม 2564 บริษัทฯ จะเริ่มก่อสร้างภายในต้นปี 2564 และคาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการผลิตเชิงพาณิชย์ได้ภายในปี 2565

**รายการที่เกี่ยวข้องกัน (รายการที่ 3 - 4)**

**รายการที่ 3: การเข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท อันวารพาราเวด จำกัด (ANV) เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา จังหวัดสงขลา (ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV)**

<sup>10</sup> ณ วันที่ 23 กันยายน 2563 PS มีทุนจดทะเบียนจำนวน 40,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท



การเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 34 ไร่ 1 งาน 0.70 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 5 รายการ ตั้งอยู่ที่ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 69.21 ล้านบาท จากบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด (ANV) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA ("ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV" หรือ "รายการที่ 3") (ตามวาระที่ 3 ของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ)

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้สนับสนุนโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา (ประกอบด้วยโรงงานสาขาสะเดา 1 (ซึ่งเป็นรายการที่ 2) และโรงงานสาขาสะเดา 2 (ซึ่งไม่ขออนุมัติในที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี)) ซึ่งเป็นโครงการในอนาคตของบริษัทฯ ตามที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การลงทุนตามโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ด้วยมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 5,781 ล้านบาท เพื่อรองรับกำลังการผลิต 28 สายการผลิต ด้วยกำลังการผลิตที่สามารถผลิตได้ (Technical Capacity) ที่จะเพิ่มขึ้นประมาณ 9,450 ล้านชิ้นต่อปี ซึ่งเป็นการประชุมก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ และได้มีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป

อย่างไรก็ดี ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ยังไม่ได้มีการกำหนดรายละเอียดของผู้ขายที่ดิน ดังนั้น การที่บริษัทฯ จะซื้อที่ดินจาก ANV ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**รายการที่ 4: การเข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร (ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA)**

การเข้าซื้อที่ดินจำนวน 12 แปลงต่อเนื่องกัน (โดยมีลำห้วยและทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่างแปลง) เนื้อที่รวม 334 ไร่ 6.2 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 5 รายการ ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 177.47 ล้านบาท จากบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) ("ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA" หรือ "รายการที่ 4") (ตามวาระที่ 4 ของการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ)

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร ("โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาชุมพร") ซึ่งเป็นไปตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ตามที่เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ

โดยโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ดังกล่าว จะมีกำลังการผลิตติดตั้งประมาณ 10,161 ล้านชิ้นต่อปี และสามารถผลิตได้ทั้งถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแป้ง และถุงมือยางไนไตรล์ บริษัทฯ คาดว่าโครงการดังกล่าวต้องใช้เงินลงทุน (รวมค่าที่ดิน) ประมาณ 5,849 ล้านบาท โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะเริ่มก่อสร้างภายในต้นปี 2564 คาดว่าจะทยอยเปิดดำเนินการผลิตเชิงพาณิชย์ได้ภายในปี 2564 และจะสามารถดำเนินการผลิตครบทุกสายการผลิตประมาณปลายปี 2566

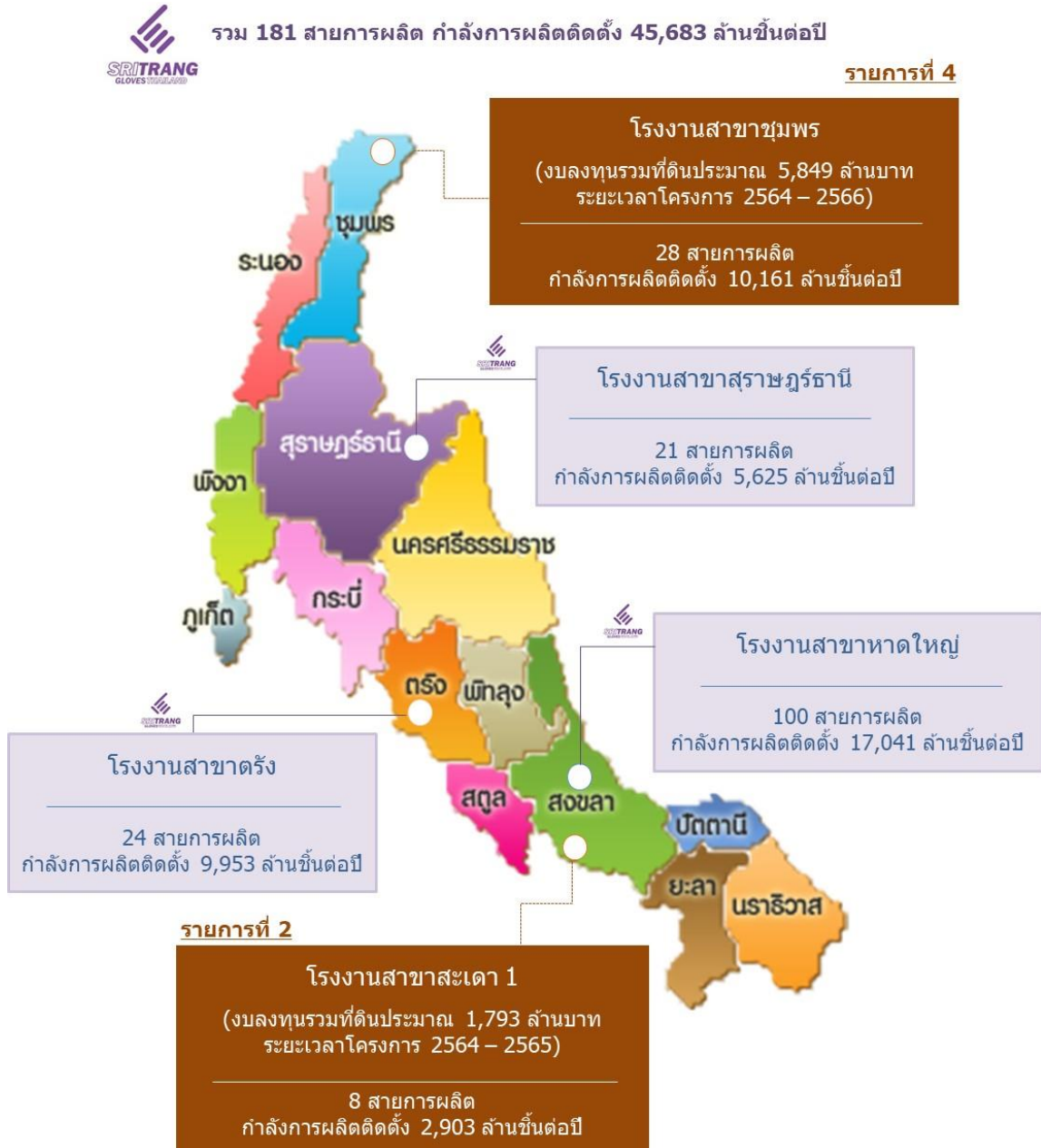
ทั้งนี้ การลงทุนตามโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาชุมพร ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ด้วยมูลค่าการลงทุนรวมประมาณ 4,380 ล้านบาท เพื่อรองรับกำลังการผลิต 24 สายการผลิต ด้วยกำลังการผลิตที่สามารถผลิตได้ (Technical Capacity) ที่จะเพิ่มขึ้น

*P.N.*

ประมาณ 8,100 ล้านชิ้นต่อปี<sup>11</sup> ซึ่งเป็นการประชุมก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ และได้มีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนดังกล่าวแล้ว บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

อย่างไรก็ดี ในการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ยังไม่ได้มีการกำหนดรายละเอียดของผู้ขายที่ดิน ดังนั้น การที่บริษัทฯ จะซื้อที่ดินจาก STA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของ บริษัทฯ จึงเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน

**ภาพรวมที่ตั้งโรงงานของบริษัทฯ หลังเข้าทำรายการที่ 1 – 4**



<sup>11</sup> บริษัทฯ ได้ปรับแผนการผลิตเป็น 28 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้ง 10,161 ล้านชิ้นต่อปี กำลังการผลิตที่สามารถผลิตได้ (Technical Capacity) 9,449 ล้านชิ้นต่อปี

*P.N.*

หมายเหตุ: ยังไม่รวมโครงการขยายกำลังการผลิตของโรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี 2 และ 3 ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง รวม 18 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้ง 6,169 ล้านชิ้นต่อปี และโครงการขยายกำลังการผลิตของโรงงานสาขาสะเดา 2 จำนวน 20 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้ง 7,258 ล้านชิ้นต่อปี

**กำลังการผลิตของบริษัทฯ ก่อนและหลังการเข้าทำรายการที่ 1 – 4**

ก่อนการเข้าทำรายการ			หลังการเข้าทำรายการ		
บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (STGT)			บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (STGT)		
ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2563			ณ สิ้นไตรมาสที่ 3 ปี 2563		
	จำนวนสายการผลิต	กำลังการผลิตติดตั้งต่อปี		จำนวนสายการผลิต	กำลังการผลิตติดตั้งต่อปี
● โรงงานสาขาหาดใหญ่	100	17,041	● โรงงานสาขาหาดใหญ่	100	17,041
● โรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี	21	5,625	● โรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี	21	5,625
● โรงงานสาขาตรัง	24	9,953	● โรงงานสาขาตรัง	24	9,953
<b>รวม</b>	<b>145</b>	<b>32,619</b>	● โรงงานสาขาสะเดา 1 (รายการที่ 2)	8	2,903
			● โรงงานสาขาชุมพร (รายการที่ 4)	28	10,161
			<b>รวม</b>	<b>181</b>	<b>45,683</b>

หมายเหตุ: ยังไม่รวมโครงการขยายกำลังการผลิตของโรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี 2 และ 3 ที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง รวม 18 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้ง 6,169 ล้านชิ้นต่อปี และโครงการขยายกำลังการผลิตของโรงงานสาขาสะเดา 2 จำนวน 20 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้ง 7,258 ล้านชิ้นต่อปี

โดยรายละเอียดของแต่ละรายการสรุปได้ดังนี้

*F.N.*

**รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด (PSE) เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจหลักของ PSE (ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE)**

**1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ PSE กับ STA และ RBL ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 ให้เข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE จะเสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2564

**2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง**

สินทรัพย์ที่จะซื้อ	:	หุ้นสามัญของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด (PSE) จำนวน 499,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9992 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PSE
ผู้ซื้อ	:	บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ STGT)
ผู้ขาย	:	(1) บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) ในฐานะผู้ขายหุ้น PSE จำนวน 419,996 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 83.9992 และ (2) บริษัท รับเบอร์แลนด์โปรดักส์ จำกัด (RBL) ในฐานะผู้ขายหุ้น PSE จำนวน 80,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 16.00
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	:	STA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม (รวม RBL) คิดเป็นร้อยละ 56.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และ RBL เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นโดยตรงคิดเป็นร้อยละ 5.44 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ <sup>1/</sup> รวมทั้งมีกรรมการร่วมกันได้แก่ นายไววุฒิ สินเจริญกุล นายกิตติชัย สินเจริญกุล และนายวิรัชสิทธิ์ สินเจริญกุล ดังนั้น จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ: 1/ การถือหุ้นในบริษัทฯ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2563 เป็นข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ข้อมูลผู้ถือหุ้นที่จะใช้ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะมาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

**3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของ PSE จำนวน 499,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.9996 รวมมูลค่าทั้งสิ้น 1,120.00 ล้านบาท จาก (1) บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) จำนวน 419,996 หุ้น ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ และ (2) บริษัท รับเบอร์แลนด์โปรดักส์ จำกัด (RBL) จำนวน 80,000 หุ้น ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA จึงเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะชำระค่าหุ้นสามัญ เป็นเงินสดหรือเงินโอนทั้งจำนวน

ทั้งนี้ การเข้าทำรายการที่ 1 เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจวิศวกรรมบริการ ที่ดำเนินการออกแบบ ติดตั้งเครื่องจักรวางสายการผลิต พร้อมทั้งควบคุมงานของ PSE ให้แก่โรงงานต่างๆ ของบริษัทฯ ซึ่งเอื้อประโยชน์โดยตรงต่อการขยายกำลังการผลิตถลุงมือยางของบริษัทฯ ที่มีอย่างต่อเนื่อง บริษัทฯ มีแผนที่จะก่อสร้างโรงงานผลิตถลุงมือยางในช่วงระหว่างปี 2563 – 2571 อีกประมาณ 218 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวมประมาณ 78,745 ล้านชิ้นต่อปี ซึ่งประกอบด้วย (1) โครงการขยายกำลังการผลิต 4 โครงการขนาดใหญ่ ในช่วงปี 2563 - 2566 จำนวน 98 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวมประมาณ 35,199 ล้านชิ้นต่อปี ตามที่เปิดเผยไว้ในหัวข้อ "โครงการในอนาคต" ในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ และ (2) โครงการขยายกำลังการผลิตที่จะทยอยก่อสร้างในช่วงปี 2566 – 2571 จำนวน 120 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวมประมาณ 43,546 ล้านชิ้นต่อปี

*P.N.*

#### 4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญทั้งหมดของ PSE จากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 499,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9996 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PSE ในมูลค่าทั้งสิ้น 1,120.00 ล้านบาท

##### ข้อมูลโดยสรุปและทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด

บริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด (PSE) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2537 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจด้านวิศวกรรมบริการ (Engineering Service) อย่างครบวงจร ในการออกแบบ สร้าง ผลิตและติดตั้งเครื่องจักร ให้กับโรงงานในกลุ่ม STA เนื่องจากเทคโนโลยีการผลิตและเครื่องจักรเป็นสิ่งสำคัญอย่างมากในการสร้างมาตรฐานสินค้าที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่ม STA

PSE มีความชำนาญในการออกแบบ ผลิต และติดตั้งเครื่องจักรสำหรับสายการผลิตถุงมือทางการแพทย์ และอุตสาหกรรมอื่นๆ ตลอดจนเครื่องจักรผลิตยางธรรมชาติ เช่น เครื่องจักรผลิตยางแท่ง โดยจะเป็นการผลิตตามคำสั่งซื้อ และ PSE ทำงานอย่างครบวงจร ตั้งแต่การออกแบบ จัดหา สร้าง ผลิตและติดตั้ง ควบคุม พร้อมทั้งการให้บริการหลังการขายได้แก่ การให้บริการซ่อมบำรุงเครื่องจักรและอุปกรณ์

ทั้งนี้ PSE รับจ้างเหมาบริการผลิตและติดตั้งเครื่องจักรในการผลิตถุงมือยางพร้อมระบบอุปกรณ์แบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ให้แก่ทั้ง 3 โรงงานผลิตในปัจจุบันของบริษัทฯ (รวม 145 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวม 32,619 ล้านชิ้นต่อปี) รวมทั้งอยู่ระหว่างผลิตและติดตั้งเครื่องจักรเพื่อการขยายกำลังการผลิตของโรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี 2 และ 3 (18 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวม 6,169 ล้านชิ้นต่อปี เริ่มก่อสร้างในปี 2563) โดยมีขอบเขตของงานโดยสังเขป ดังนี้ PSE มีหน้าที่จัดหาเครื่องจักร อุปกรณ์ ส่วนประกอบของเครื่องจักรต่างๆ แรงงานและวัสดุเครื่องมือเครื่องใช้ ตลอดจนอุปกรณ์ต่างๆ ในอัตราค่าจ้างเหมา ซึ่งรวมถึงค่าแรงต่างๆ ค่าดำเนินการ ค่าขนส่ง ค่าอุปกรณ์ ค่าสัมภาระต่างๆ ค่าธรรมเนียมการขออนุญาตต่อหน่วยงานราชการ ค่าธรรมเนียมและภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง และยังรวมถึงค่าใช้จ่ายอื่นๆ ทั้งปวงด้วยเพื่อให้การติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ในการผลิตตามแบบและรายละเอียดงานที่ได้ตกลงกันไว้

โดยข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 PSE มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 50 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท (รายละเอียดของ PSE เปิดเผยอยู่ในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้)

ทรัพย์สินที่สำคัญตามที่ปรากฏในงบการเงินของ PSE ได้แก่ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่จะใช้ในการดำเนินธุรกิจด้านวิศวกรรมบริการ (Engineering Service) อย่างครบวงจร โดยมีมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563<sup>12</sup> เท่ากับ 255.39 ล้านบาท และ 250.03 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

- ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 38 ไร่ 3 งาน 8.3 ตารางวา พร้อมทั้งอาคารโรงงาน สำนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

<sup>12</sup> เป็นงบการเงินที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เพื่อจัดทำงบการเงินรวมของ STA แต่ไม่มีการออกงบการเงินระหว่างกาลของ PSE

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PSE	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 123 หมู่ที่ 8 ถนนกาญจนวนิช ระหว่างกิโลเมตรที่ 1267 - 1268 ตำบลบ้านพรุ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา - โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ โรงเรียนหาดใหญ่วิทยาลัย 2 สนามกอล์ฟเขาเทีร์นฮิลล์ และตลาดสดเทศบาลบ้านพรุ
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 6.898413 ลองจิจูด (Long) 100.468695
ขนาดของที่ดิน	ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ 38 ไร่ 3 งาน 8.3 ตารางวา ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 25205 เลขที่ดิน 18 หน้าสำรวจ 2290
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยที่ดินติดถนนกาญจนวนิช หน้ากว้างประมาณ 132 เมตร (ความกว้างถนน 16 เมตร เขตทางกว้าง 40 เมตร 4 ช่องทางจราจร) และติดถนนสาธารณะประโยชน์ หน้ากว้างประมาณ 560 เมตร (ขอย่นพื้นลูทศ ถนนกว้าง 3 เมตร เขตทางกว้าง 6 เมตร) ระดับที่ดินมีความสูงเสมอรดับถนน
รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน 2 ชั้น พร้อมอาคารอื่นๆ รวม 18 รายการ พื้นที่ใช้สอยรวม 38,548.40 ตารางเมตร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ไม่มี
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน	ไม่มี
ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน รวมเท่ากับ 264.69 ล้านบาท (ราคาประเมินที่ดิน 162.84 ล้านบาท และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 101.85 ล้านบาท) ประเมินเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-209 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

**โฉนดที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศของที่ดิน**



F.N.

**แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน**



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-209 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

- ที่ดิน จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 38.2 ตารางวา พร้อมทั้งโกดังเก็บสินค้า บ้านพักพนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ PSE	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 133 ถนนรัชชบุรี (แยกจากถนนพริกข้างดาว ถนนกาญจนาภิเษก) ตำบลบ้านพรุ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา - โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ สนามกีฬาเมืองหลักภาคใต้ โรงเรียนหาดใหญ่วิทยาลัย 2 และตลาดสดเทศบาลบ้านพรุ
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 6.923167 ลองจิจูด (Long) 100.463028
ขนาดของที่ดิน	ที่ดิน 1 แปลง เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 38.2 ตารางวา ตั้งอยู่บนโฉนดเลขที่ 233002 เลขที่ดิน 25 หน้าสำรวจ 24923
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงใกล้เคียงรูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า โดยที่ดินติดถนนรัชชบุรี หน้ากว้างประมาณ 43 เมตร (ความกว้างถนน 10 เมตร เขตทางกว้าง 12 เมตร 2 ช่องทางจราจร) ระดับที่ดินมีความสูงเสมอรดับถนน
รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง	โกดังเก็บสินค้า บ้านพักพนักงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวม 12 รายการ พื้นที่ใช้สอยรวม 4,927.25 ตารางเมตร
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	ไม่มี
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน	ไม่มี

*P.N.*

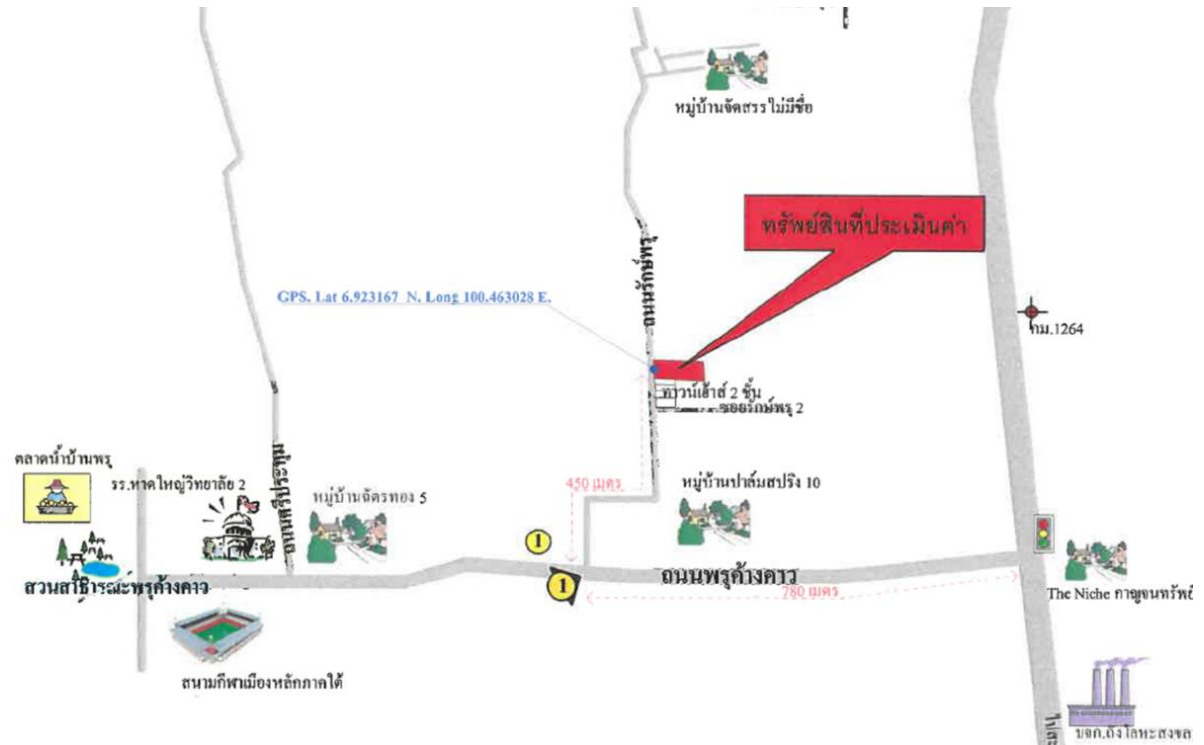
<p><b>ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b></p>	<p>บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน รวมเท่ากับ 27.93 ล้านบาท ประเมินเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ</p>
---	---

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-210 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

**โฉนดที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศของที่ดิน**



**แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน**



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-210 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

*P.N.*



- เครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิต ซึ่งมีราคาประเมินเครื่องจักร ประเมินโดยบริษัท ที่ปรึกษาเฟิร์สสตาร์ จำกัด ประเมินด้วยวิธีต้นทุนทดแทน ได้มูลค่าเท่ากับ 156.45 ล้านบาท ประเมินเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563

**5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน**

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้อยู่รวมทั้งสิ้นประมาณ 1,120.00 ล้านบาท ได้แก่ หุ้นสามัญของ PSE จำนวน 499,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญของ PSE รวมจำนวน 1,120.00 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขายหุ้น PSE โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสดหรือเงินโอนทั้งจำนวน และผู้ขายจะส่งมอบตราสารการโอนหุ้นของ PSE ให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกัน

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ PSE ซึ่งมีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 556.98 ล้านบาท โดยเกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าหุ้นสามัญของ PSE มาจากการเจรจาตกลงระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย โดยบริษัทฯ พิจารณาราคาซื้อขายประกอบกับวิธีการประเมินมูลค่าหุ้นที่เหมาะสม ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัท ออฟฟเอเชีย แคปิตอล จำกัด เป็นผู้นำเสนอต่อบริษัทฯ โดยมีข้อมูลสรุป ดังนี้

- มูลค่าหุ้นของ PSE อยู่ระหว่าง 865 – 1,255 ล้านบาท หรือเท่ากับ 1,731 – 2,509 บาทต่อหุ้น
- อัตราคิดลด (WACC) อยู่ระหว่างร้อยละ 10.83 – 11.81 ต่อปี
- ระยะเวลาในการประมาณการ 8 ปี 3 เดือน (ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2563 – ธันวาคม 2571)

ซึ่งวิธีการดังกล่าวเป็นวิธีการที่คำนึงถึงศักยภาพ และความสามารถในการทำกำไรของกิจการในอนาคต โดยมีสมมติฐานที่สำคัญคือ ผลการดำเนินงานในอดีตย้อนหลัง ประมาณการเติบโตทางธุรกิจด้านการติดตั้งเครื่องจักร การก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยาง ที่ได้รับงานมากขึ้นโดยเฉพาะจากบริษัทฯ รวมถึงงานบริการอื่นๆ เช่น การซ่อมบำรุง การดูแลรักษาเครื่องจักร เป็นต้น ทั้งนี้ รายได้ส่วนใหญ่ของ PSE จะมาจากบริษัทฯ

**6) การคำนวณขนาดรายการ**

รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$= (538.00 \text{ ล้านบาท}^{1/} * 99.9992\%) / 24,533.28 \text{ ล้านบาท}^{2/}$ <u>หมายเหตุ</u> เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์ NTA ของรายการที่ 1 และ 2 จะเท่ากับร้อยละ 2.58 โดยขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 2.19 และขนาดรายการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 0.39	ร้อยละ 2.19
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	$= (7.85 \text{ ล้านบาท} * 99.9992\%) / 6,061.63 \text{ ล้านบาท}$ <u>หมายเหตุ</u> เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิของรายการที่ 1 และ 2 จะเท่ากับร้อยละ 0.13 โดยขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 0.13 และรายการที่ 2 ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก PS มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานใน 4 ไตรมาสล่าสุด	ร้อยละ 0.13

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	= 1,120.00 ล้านบาท / 32,881.43 ล้านบาท <sup>3/</sup> หมายเหตุ เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของรายการที่ 1 และ 2 จะเท่ากับร้อยละ 3.86 โดยขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 3.41 และขนาดรายการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 0.45	ร้อยละ 3.41
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อหลักทรัพย์	-
<b>เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการที่ 1)</b>		<b>ร้อยละ 3.41</b>
<b>รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการที่ 1 + 2 สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน</b>		<b>ร้อยละ 3.86</b>
<b>รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 2 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด</b>		<b>ร้อยละ 4.35</b>

ที่มา: 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ PSE = สินทรัพย์รวมจำนวน 1,020.41 ล้านบาท - สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 2.98 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 7.31 ล้านบาท - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 8.69 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 463.43 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบของ PSE สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 32,881.43 ล้านบาท - สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 38.41 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 55.86 ล้านบาท - ค่าความนิยมจำนวน 220.88 ล้านบาท - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 132.91 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 7,900.09 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

3/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

#### รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	= 1,120.00 ล้านบาท / 24,533.28 <sup>4/</sup> ล้านบาท	ร้อยละ 4.57
<b>ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่ 1</b>		<b>ร้อยละ 4.57</b>
<b>รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ (ขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 4.57, ขนาดรายการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 0.60, ขนาดรายการที่ 3 เท่ากับร้อยละ 0.28 และขนาดรายการที่ 4 เท่ากับร้อยละ 0.72)</b>		<b>ร้อยละ 6.17</b>
<b>รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน</b>		<b>ร้อยละ 9.15</b>

ที่มา: 1/ โปรดดูจากที่มาข้อ 2/ ในตารางข้างต้น

#### 7) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น PSE อยู่ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้

**รายการที่ 2: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด (PS) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา (ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS)**

**1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ PS กับ STA ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 ให้เข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS จะเสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2564

**2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง**

สินทรัพย์ที่จะซื้อ	:	หุ้นสามัญของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด (PS) จำนวน 399,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9985 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PS
ผู้ซื้อ	:	บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ STGT)
ผู้ขาย	:	บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) ในฐานะผู้ขายหุ้น PS จำนวน 399,994 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 99.9985
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	:	STA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม (รวม RBL) คิดเป็นร้อยละ 56.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ <sup>1/</sup> โดย STA มีกรรมกร่วมกันกับบริษัทฯ ได้แก่ นายไวยวุฒิ สินเจริญกุล นายกิตติชัย สินเจริญกุล และนายวีรสิทธิ์ สินเจริญกุล ดังนั้น จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ: 1/ การถือหุ้นในบริษัทฯ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2563 เป็นข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ข้อมูลผู้ถือหุ้นที่จะใช้ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะมาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

**3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

บริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PS จำนวน 399,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9985 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PS จาก STA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ บริษัทฯ จะชำระค่าหุ้นสามัญเป็นเงินสดหรือเงินโอนทั้งจำนวน

PS เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 89 ไร่ 2 งาน 94 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ซึ่งพื้นที่ดังกล่าวเป็นเขตเศรษฐกิจพิเศษตามประกาศคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน และจะได้รับสิทธิประโยชน์ทางด้านภาษีเพิ่มเติมจากพื้นที่ทั่วไป ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS ทำให้บริษัทฯ มีอำนาจควบคุมใน PS และสามารถใช่ประโยชน์จากที่ดินของ PS เพื่อใช้ก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยาง โดยที่ปัจจุบัน PS หยุดประกอบธุรกิจและผู้ขายมีความประสงค์ที่จะขายหุ้นสามัญของ PS ให้แก่บริษัทฯ เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุนในการซื้อขาย มากกว่าการให้ PS ขายที่ดินให้แก่บริษัทฯ โดยตรง โดยบริษัทฯ และ STA ต้องการที่จะลดค่าใช้จ่ายจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเช่นกัน โดยค่าใช้จ่ายและภาษีที่คาดว่าบริษัทฯ และกลุ่ม STA จะประหยัดได้ประมาณ 29.09 ล้านบาท (ประกอบด้วย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน) ในขณะที่การซื้อขายเป็นหุ้นสามัญของ PS ทาง STA จะไม่ต้องชำระภาษีเพิ่มเติมเนื่องจากสามารถนำกำไรจากการขายเงินลงทุนไปหักออกจากขาดทุนสะสมทางภาษีได้

ภายหลังจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้ PS ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน และจะยังคงดำรงสถานะเป็นบริษัทต่อไปในระยะเวลาอย่างน้อย 3 - 5 ปี แต่ไม่ได้ดำเนินการใดๆ โดยบริษัทฯ จะเช่าที่ดินซึ่งยังเป็นกรรมสิทธิ์ของ PS เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 หลังจากนั้นบริษัทฯ จะพิจารณาตามความ

*P.N.*

เหมาะสมว่าจะดำเนินการกับ PS อย่างไรต่อไป โดยพิจารณาจากค่าใช้จ่าย โอกาสทางธุรกิจ และผลกระทบต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น เพื่อใช้ในการประกอบการตัดสินใจ

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำที่ดินดังกล่าวที่ได้ปรับปรุงพื้นที่แล้วไปใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา (“โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1”) กำลังการผลิตติดตั้งประมาณ 2,903 ล้านชิ้นต่อปี (สามารถผลิตได้ทั้งถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแป้ง และถุงมือยางในไตรล์) ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของ “โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา” ที่มีกำลังการผลิตติดตั้งรวมประมาณ 10,161 ล้านชิ้นต่อปี ตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะเริ่มก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าซื้อหุ้นสามัญของ PS ภายในเดือนมกราคม 2564 บริษัทฯ จะเริ่มก่อสร้างภายในต้นปี 2564 และคาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการผลิตเชิงพาณิชย์ได้ภายในปี 2565

การที่บริษัทฯ จะเป็นผู้ลงทุนก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 เพื่อเป็นการประหยัดเวลาและค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตทางการแพทย์ต่างๆ ในการเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายถุงมือยางในประเทศต่างๆ

#### 4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญทั้งหมดของ PS จากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 399,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9985 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PS ในมูลค่าทั้งสิ้น 147.00 ล้านบาท ทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 เนื้อที่รวม 89 ไร่ 2 งาน 94 ตารางวา

โดยมีรายละเอียด ดังนี้

##### 4.1) ข้อมูลบริษัทและทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด

บริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด (PS) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2533 มีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายยางแผ่นรมควัน โดยข้อมูล ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 PS มีทุนจดทะเบียนและชำระแล้วจำนวน 40 ล้านบาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญ 400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท (รายละเอียดของ PS เปิดเผยนอยู่ในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้)

ทรัพย์สินที่สำคัญตามที่ปรากฏในงบการเงินของ PS ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ โดยมีมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สินดังกล่าวตามงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว สำหรับงวด 12 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 และงบการเงินที่สอบทานแล้ว สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563<sup>13</sup> เท่ากับ 146.34 ล้านบาท และ 85.70 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ PS ได้ดำเนินการรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างรวมทั้งอุปกรณ์ทั้งหมด และปรับปรุงที่ดินให้เป็นที่ดินเปล่า และถมที่ดินที่มีความสูงระดับถนน เพื่อเตรียมพื้นที่ให้พร้อมส่งมอบสำหรับการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 ของบริษัทฯ ราคาประเมินที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เท่ากับ 143.58 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของสินทรัพย์ที่สำคัญ สรุปได้ดังนี้

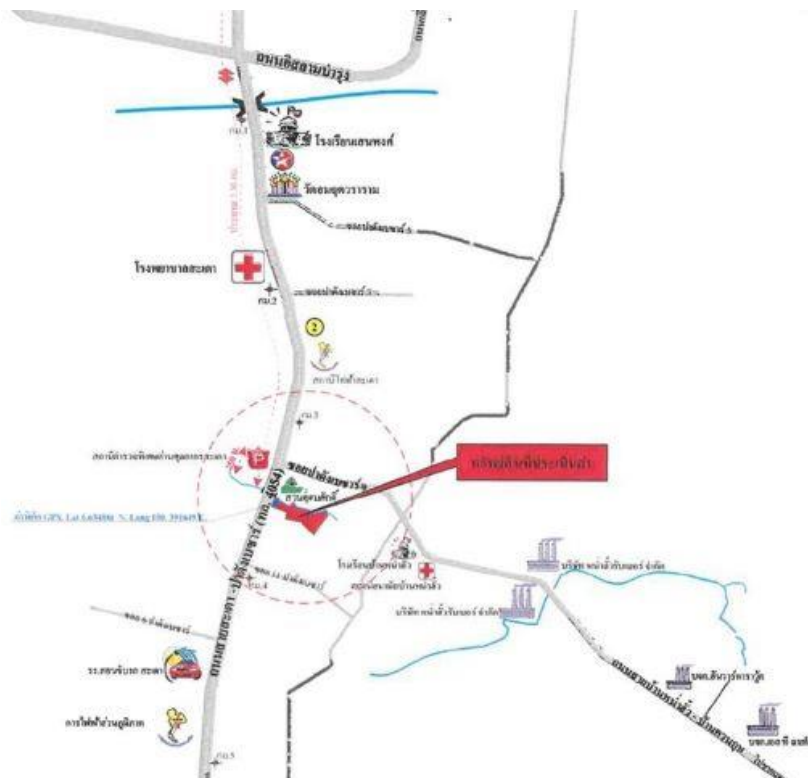
- ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 89 ไร่ 2 งาน 94 ตารางวา

<sup>13</sup> เป็นงบการเงินที่สอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเพื่อจัดทำงบการเงินรวมของ STA แต่ไม่มีการออกงบการเงินของ PS

**โฉนดที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศของที่ดิน**



**แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน**



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-145 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

สาระสำคัญของที่ดินของ PS	
ที่ตั้งที่ดิน	ถนนสายสะเดา-ปาดังเบซาร์ (ทล.4054) ตำบลสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา - อยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ โรงพยาบาลสะเดา ด่านตรวจสัตว์น้ำสะเดา สำนักงานเทศบาลเมืองสะเดา ด่านศุลกากรปาดังเบซาร์

*F.N.*

<b>พิกัด GPS</b>	ละติจูด (Lat) 6.634886 ลองจิจูด (Long) 100.391649
<b>ขนาดของที่ดิน</b>	ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 89 ไร่ 2 งาน 94 ตารางวา โดยมีรายละเอียดโฉนดที่ดิน ดังนี้ - โฉนดเลขที่ 24269 เลขที่ดิน 14 หน้าสำรวจ 6114 เนื้อที่ 34 ไร่ 2 งาน 82 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 24303 เลขที่ดิน 2 หน้าสำรวจ 6113 เนื้อที่ 51 ไร่ 3 งาน 50 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 24738 เลขที่ดิน 1 หน้าสำรวจ 6112 เนื้อที่ 3 ไร่ 62 ตารางวา
<b>ลักษณะของที่ดิน</b>	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม ที่ดินติดถนนสายสะเดา-ป่าดงเมฆาร์ (ทล.4054) หน้ากว้างประมาณ 172 เมตร (ความกว้างถนน 20 เมตร เขตทางกว้าง 30 เมตร 4 ช่องทางจราจร) ระดับที่ดินมีความสูงเสมอรระดับถนน
<b>ภาระผูกพัน</b>	ไม่มี
<b>กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน</b>	ไม่มี
<b>ราคาประเมินที่ดิน</b>	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด เท่ากับ 143.58 ล้านบาท ประเมินเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-145 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

#### 4.2) แผนดำเนินงานของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา

โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มกำลังการผลิตและปริมาณการผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ ได้รับความอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ซึ่งบริษัทฯ ได้ชี้แจงเกี่ยวกับโครงการในอนาคตไว้ในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ แล้ว

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่จำนวน 2 แห่ง ได้แก่ (1) โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 บนที่ดินของ PS จำนวน 8 สายการผลิต และ (2) โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 2 บนที่ดินเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เนื้อที่รวม 205 ไร่ 3 งาน 47.5 ตารางวา<sup>14</sup> ที่จะเชื่อมต่อกับที่ดินของ ANV (รายการที่ 3) จำนวน 20 สายการผลิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลสรุปของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา		
	โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 (รายการที่ 2)	โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 2
งบประมาณการลงทุน	ประมาณ 1,793 ล้านบาท	ประมาณ 4,182 ล้านบาท
	ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าเครื่องจักร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ	
จำนวนสายการผลิต	8 สายการผลิต	20 สายการผลิต
ประเภทถุงมือยางที่ผลิต	ผลิตถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแป้ง	ผลิตถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแป้ง และถุงมือยางไนไตรล์
กำลังการผลิตติดตั้ง (Install Capacity)	ประมาณ 2,903 ล้านชิ้นต่อปี	ประมาณ 7,258 ล้านชิ้นต่อปี
	รวมประมาณ 10,161 ล้านชิ้นต่อปี	
กำลังการผลิตจริง (Technical Capacity)	ประมาณ 2,700 ล้านชิ้นต่อปี	ประมาณ 6,750 ล้านชิ้นต่อปี
	รวมประมาณ 9,450 ล้านชิ้นต่อปี	
ระยะเวลาในการดำเนินการ	ตั้งแต่ต้นปี 2564 – 2565 <ul style="list-style-type: none"> <li>เริ่มก่อสร้างประมาณต้นปี 2564</li> <li>เริ่มดำเนินการผลิตในปี 2565</li> </ul>	ตั้งแต่ต้นปี 2564 – 2567 <ul style="list-style-type: none"> <li>เริ่มก่อสร้างประมาณต้นปี 2564</li> <li>เริ่มดำเนินการผลิต 5 สายการผลิตในปี 2565</li> <li>ดำเนินการผลิตครบทุกสายการผลิตประมาณปี 2566</li> </ul>

<sup>14</sup> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2563 เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2563 ได้มีมติอนุมัติให้จัดซื้อที่ดินแปลงใหญ่ที่มีเนื้อที่ติดต่อกันรวม 205 ไร่ 3 งาน 47.5 ตารางวา เพื่อใช้เป็นที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมือยาง (โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 2) ภายใต้โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา ตามที่เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ (รายละเอียดตามที่ปรากฏในอ้างอิงสารสนเทศรายการที่เกี่ยวข้องกัน เมื่อวันที่ 25 สิงหาคม 2563 และ 8 กันยายน 2563)

โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา 2 ไม่ได้อ่อนอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี้

*P.N.*

ข้อมูลสรุปของโครงการขายค่าสังการผลิตรองงานสาขาสะเดา		
	โรงงานผลิตถลุงมีถลุงสาขาสะเดา 1 (รายการที่ 2)	โรงงานผลิตถลุงมีถลุงสาขาสะเดา 2
สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนสำหรับโซนสะเดา ซึ่งเป็นพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษที่ได้รับการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI	ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี และมีสิทธิประโยชน์อื่นๆ ที่จะได้รับมากกว่าพื้นที่ที่ได้รับการส่งเสริม BOI สำหรับถลุงมีถลุงโดยทั่วไป ได้แก่ ค่าใช้จ่ายด้านไฟฟ้าเพิ่มอีก 1 เท่า เป็นเวลา 10 ปี	

**ภาพถ่ายทางอากาศของที่ดินของ PS (โครงการสาขาสะเดา 1) ที่ดินของ ANV และที่ดินโครงการสาขาสะเดา 2 (ที่จัดซื้อเมื่อเดือน ส.ค. 2563) ที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียงกัน**



**5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน**

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้รวมทั้งสิ้นประมาณ 147.00 ล้านบาท ได้แก่ หุ้นสามัญของ PS จำนวน 399,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าซื้อขายหุ้นสามัญของ PS รวมจำนวน 147.00 ล้านบาท ให้แก่ผู้ขาย PS โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสดหรือเงินโอนทั้งจำนวน และผู้ขายจะส่งมอบตราสารการโอนหุ้นของ PS ให้แก่บริษัทฯ ในวันเดียวกัน

ส่วนเงินลงทุนสำหรับการก่อสร้างโรงงานผลิตถลุงมีถลุงสาขาสะเดา 1 (ไม่รวมค่าที่ดิน) จำนวนประมาณ 1,646.00 ล้านบาท จะชำระเป็นเงินสดโดยแบ่งเป็นงวดๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญของ PS ซึ่งมีมูลค่าทางบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 เท่ากับ 95.78 ล้านบาท

บริษัทฯ พิจารณามูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนโดยวิธีพิจารณาจากมูลค่าตามบัญชีที่ได้ปรับปรุงแล้ว ซึ่งมีมูลค่า 146.99 ล้านบาท (ปรับปรุงรายการสินทรัพย์ที่มีการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และการเคลื่อนไหวของ

*P.N.*

รายการในงบแสดงฐานะการเงินจนถึงวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 เพื่อเป็นการแสดงให้เห็นถึงฐานะการเงินที่มีที่ดิน และส่วนปรับปรุงที่ดินเป็นสินทรัพย์หลักของ PS ก่อนการเข้าทำรายการ) โดยที่ราคาประเมินมูลค่าที่ดินของ PS เท่ากับ 143.58 ล้านบาท ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 2 ข้อ 4.1) ของรายงานฉบับนี้

**6) การคำนวณขนาดรายการ**

**รายการได้มาซึ่งสินทรัพย์**

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	$= (95.17 \text{ ล้านบาท}^{1/} * 99.9985\%) / 24,533.28 \text{ ล้านบาท}^{2/}$ <u>หมายเหตุ</u> เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์ NTA ของรายการที่ 1 และ 2 จะเท่ากับ ร้อยละ 2.58 โดยขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 2.19 และขนาดรายการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 0.39	ร้อยละ 0.39 <sup>3/</sup>
2. เกณฑ์กำไรสุทธิ	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก PS มีผลขาดทุนจากการดำเนินงาน <u>หมายเหตุ</u> เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์กำไรสุทธิของรายการที่ 1 และ 2 จะเท่ากับร้อยละ 0.13 โดยขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 0.13 และรายการที่ 2 ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก PS มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานใน 4 ไตรมาสล่าสุด	-
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= 147.00 \text{ ล้านบาท} / 32,881.43 \text{ ล้านบาท}^{4/}$ <u>หมายเหตุ</u> เมื่อรวมขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนของรายการที่ 1 และ 2 จะเท่ากับร้อยละ 3.86 โดยขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 3.41 และขนาดรายการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 0.45	ร้อยละ 0.45
4. เกณฑ์มูลค่าของหลักทรัพย์	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อชำระค่าซื้อสินทรัพย์	-
<b>เกณฑ์สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน (รายการที่ 2)</b>		<b>ร้อยละ 0.45</b>
<b>รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์รายการที่ 1 + 2 สูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน</b>		<b>ร้อยละ 3.86</b>
<b>รวมขนาดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ทั้ง 2 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน สูงสุด</b>		<b>ร้อยละ 4.35</b>

ที่มา: 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ PS = สินทรัพย์รวมจำนวน 109.35 ล้านบาท - สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 0.12 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 0.09 ล้านบาท - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 0.40 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 13.57 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินที่ยังไม่ได้ตรวจสอบของ PS สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

2/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 32,881.43 ล้านบาท - สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 38.41 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 55.86 ล้านบาท - ค่าความนิยมจำนวน 220.88 ล้านบาท - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 132.91 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 7,900.09 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

3/ ในกรณีที่คำนวณด้วยงบการเงินที่ปรับปรุงของ PS ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 จะได้ขนาดรายการตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ เท่ากับ  $(135.23 \text{ ล้านบาท} * 99.9985\%) / 24,533.28 \text{ ล้านบาท} = \text{ร้อยละ } 0.55$   
โดยสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของ PS = สินทรัพย์รวมจำนวน 168.77 ล้านบาท - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 11.76 ล้านบาท - หนี้สินรวมจำนวน 21.78 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินภายในของ PS ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2563

4/ สินทรัพย์รวมของบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมที่สอบทานแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

*P.N.*



**รายการที่เกี่ยวข้องกัน**

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้แก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	= 147.00 ล้านบาท / 24,533.28 <sup>1/</sup> ล้านบาท	ร้อยละ 0.60
<b>ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่ 2</b>		<b>ร้อยละ 0.60</b>
<b>รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ</b> (ขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 4.57, ขนาดรายการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 0.60, ขนาดรายการที่ 3 เท่ากับร้อยละ 0.28 และขนาดรายการที่ 4 เท่ากับร้อยละ 0.72)		<b>ร้อยละ 6.17</b>
<b>รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน</b>		<b>ร้อยละ 9.15</b>

ที่มา: 1/ โปรดดูจากที่มาข้อ 2/ ในตารางข้างต้น

**7) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้**

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้น PS อยู่ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้

**รายการที่ 3: การเข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด (ANV) เพื่อใช้เป็นสวนหนึ่งของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา จังหวัดสงขลา (ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV)**

**1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของ ANV ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 ให้เข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV จะเสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2564

**2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง**

สินทรัพย์ที่จะซื้อ	:	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด (ANV)
ผู้ซื้อ	:	บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ STGT)
ผู้ขาย	:	บริษัท อันวารพาราวูด จำกัด (ANV)
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	:	STA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ ANV คิดเป็นร้อยละ 99.94 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ ANV และเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม คิดเป็นร้อยละ 56.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ <sup>1/</sup> โดย STA มีกรรมกรรร่วมกันกับบริษัทฯ ได้แก่ นายไวยวุฒิ สินเจริญกุล นายกิตติชัย สินเจริญกุล และนายวีรสิทธิ์ สินเจริญกุล ดังนั้น จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ: 1/ การถือหุ้นในบริษัทฯ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2563 เป็นข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ข้อมูลผู้ถือหุ้นที่จะใช้ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะมาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

**3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

บริษัทฯ จะนำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV เพื่อใช้เป็นศูนย์กลางการซ่อมบำรุงรักษาและเป็นบ้านพักพนักงานของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา 1 ซึ่งจะสร้างบนที่ดินของรายการที่ 2 และโรงงานสาขาสะเดา 2 ซึ่งจะสร้างบนที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ และอยู่ติดกับที่ดินของ ANV โดยบริษัทฯ จะเริ่มปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่เดิมภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าทำธุรกรรมการซื้อที่ดินจาก ANV ซึ่งกำหนดไว้ภายในเดือนมกราคม 2564 และคาดว่าจะแล้วเสร็จประมาณปี 2565

**4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา**

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 34 ไร่ 1 งาน 0.70 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 5 รายการ ตั้งอยู่ที่ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 69.21 ล้านบาท จากบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด (ANV) โดยมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

**4.1) ทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท อันวารพาราวูด จำกัด**

ทรัพย์สินที่จะได้มาในครั้งนี้ ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประมาณ 5 รายการ มีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เท่ากับ 69.21 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- ที่ดิน จำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 34 ไร่ 1 งาน 0.70 ตารางวา พร้อมทั้งอาคารโรงงาน สำนักงาน บ้านพักพนักงาน บ้านพักคนงาน และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยอยู่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์

*P.N.*

ของบริษัทฯ ที่มีเนื้อที่รวม 205 ไร่ 3 งาน 47.5 ตารางวา และอยู่ห่างจากที่ดินของ PS ตามรายการที่ 2 ประมาณ 3 - 4 กิโลเมตร

สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV	
ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	เลขที่ 101 หมู่ที่ 3 ถนนสายบ้านหน้าอ้ว-ไปชายแดน ตำบลสำนักขาม อำเภอเสเดา จังหวัดสงขลา - โดยอยู่ห่างจากทางแยกระหว่างถนนสายเสเดา-ป่าดงเบขาร์ (ทล.4054) ตัดกับถนนป่าดงเบขาร์ ขอย 9 ประมาณ 2.75 กิโลเมตร - และอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ โรงพยาบาลเสเดา ศูนย์ราชการอำเภอเสเดา สำนักงานเทศบาลเมืองเสเดา ด้านศาลการป่าดงเบขาร์
พิกัด GPS	ละติจูด (Lat) 6.612344 ลองจิจูด (Long) 100.383806
ขนาดของที่ดิน	ที่ดินจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 34 ไร่ 1 งาน 0.70 ตารางวา โดยมีรายละเอียดโฉนดที่ดิน ดังนี้ - โฉนดเลขที่ 38592 เลขที่ดิน 78 หน้าสำรวจ 3192 เนื้อที่ 19 ไร่ 3 งาน 94.6 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 38593 เลขที่ดิน 77 หน้าสำรวจ 3193 เนื้อที่ 10 ไร่ 1 งาน 4.3 ตารางวา - โฉนดเลขที่ 38594 เลขที่ดิน 76 หน้าสำรวจ 3194 เนื้อที่ 4 ไร่ 1.8 ตารางวา
ลักษณะของที่ดิน	ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยที่ดินติดถนนสายบ้านหน้าอ้ว-บ้านควนกุน หน้ากว้างประมาณ 214 เมตร (ความกว้างถนน 7 เมตร เขตทางกว้าง 20 เมตร ช่องทางจราจร) ระดับที่ดินมีความสูงเสมอระดับถนน
รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง	อาคารโรงงานและสำนักงาน 2 ชั้น และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวม 5 รายการ พื้นที่ใช้สอยรวม 21,986.75 ตารางเมตร ประกอบด้วย อาคารโรงงานและสำนักงาน 2 ชั้น บ้านพักพนักงาน 2 ชั้น โรงอาหาร บ้านพักคนงาน 3 หลัง (รวม 60 ห้องพัก) และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท อันวาร์พาราเวด จำกัด
ภาระผูกพันของที่ดิน	โฉนดที่ดินเลขที่ 38592 ปลดจำนอง โฉนดที่ดินเลขที่ 38593 และ 38594 จำนองเป็นหลักประกันกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน	ไม่มี
ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน รวมเท่ากับ 69.21 ล้านบาท (ราคาประเมินที่ดิน 23.98 ล้านบาท และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 45.23 ล้านบาท) ประเมินเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

#### 4.2) แผนการพัฒนาที่ดินของ ANV เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาเสเดา

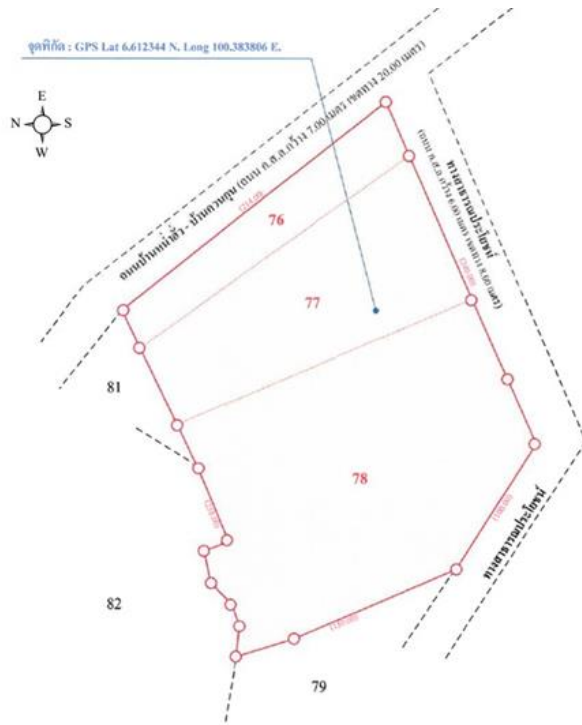
บริษัทฯ จะพัฒนาโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาเสเดา ตามที่อธิบายไว้ในส่วนที่ 1 รายการที่ 2 ข้อ 4.2) ของรายงานฉบับนี้ ดังนั้น บริษัทจึงบริหารจัดการที่ดินที่เป็นที่ตั้งของโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาเสเดา 1 และโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาเสเดา 2 เพื่อใช้เป็นสายการผลิตทั้งหมด อันจะเกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และจะใช้ประโยชน์จากที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV จากรายการที่ 3 เพื่อเป็นส่วนสนับสนุนให้แก่โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาเสเดา 1 และโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาเสเดา 2 ดังนี้

(ก) ปรับปรุงอาคารโรงงานและอาคารสำนักงานเดิมของ ANV เพื่อเป็นศูนย์ซ่อมบำรุงรักษา

(ข) บ้านพักพนักงานและบ้านพักคนงานเดิมของ ANV เพื่อเป็นที่พักรองรับบุคลากรและคนงาน

โดยอาจจะมีการปรับปรุงสิ่งปลูกสร้างข้างต้นเพิ่มเติมตามความเหมาะสมและตามการใช้งานในอนาคต ทั้งนี้ คาดว่าจะใช้งบประมาณในการปรับปรุงตามรายละเอียดข้างต้นประมาณ 40 - 50 ล้านบาท และคาดว่าจะดำเนินการแล้วเสร็จในปี 2565

### โฉนดที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศของที่ดิน



### แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

F.N.

**5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน**

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้รวมทั้งสิ้นประมาณ 69.21 ล้านบาท ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV ตามที่อธิบายไว้ในแล้วข้างต้น

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV รวมจำนวน 69.21 ล้านบาท ให้แก่ ANV โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสดหรือเงินโอนทั้งจำนวน ซึ่งจะชำระครั้งเดียวภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยผู้ซื้อและผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน ค่าอากรแสตมป์ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวกับการโอนที่ดินร่วมกันฝ่ายละครึ่ง

ส่วนเงินลงทุนสำหรับการปรับปรุงพื้นที่ประมาณ 40 - 50 ล้านบาท จะชำระเป็นเงินสดโดยแบ่งเป็นงวดๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน เป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน และวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 69.21 ล้านบาท ประกอบด้วย ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 23.98 ล้านบาท และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 45.23 ล้านบาท ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 3 ข้อ 4.1) ของรายงานฉบับนี้

**6) การคำนวณขนาดรายการ**

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	= 69.21 ล้านบาท / 24,533.28 ล้านบาท <sup>1/</sup>	ร้อยละ 0.28
<b>ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่ 3</b>		<b>ร้อยละ 0.28</b>
<b>รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ (ขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 4.57, ขนาดรายการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 0.60, ขนาดรายการที่ 3 เท่ากับร้อยละ 0.28 และขนาดรายการที่ 4 เท่ากับร้อยละ 0.72)</b>		<b>ร้อยละ 6.17</b>
<b>รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน</b>		<b>ร้อยละ 9.15</b>

ที่มา: 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 32,881.43 ล้านบาท - สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 38.41 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 55.86 ล้านบาท - ค่าความนิยมจำนวน 220.88 ล้านบาท - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 132.91 ล้านบาท -หนี้สินรวมจำนวน 7,900.09 ล้านบาท อ้างอิงจากรายงานการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

ทั้งนี้ การลงทุนตามโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดาและสาขาชุมพร ตามรายการที่ 3 และรายการที่ 4 ตามลำดับ ไม่ถือว่าเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป เนื่องจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ซึ่งเป็นการประชุมก่อนวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ และหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ มีผลบังคับใช้ และได้มีการเปิดเผยข้อมูลในหนังสือชี้ชวนดังกล่าวแล้ว

**7) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้**

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ANV อยู่ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้

*P.N.*

**รายการที่ 4: การเข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร (ธุรกรรม การซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA)**

**1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินของ STA ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 ให้เข้าทำรายการดังกล่าว โดยบริษัทฯ คาดว่าธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA จะเสร็จสิ้นภายในเดือนมกราคม 2564

**2) คู่สัญญาและความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้อง**

สินทรัพย์ที่จะซื้อ	:	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA)
ผู้ซื้อ	:	บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ หรือ STGT)
ผู้ขาย	:	บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA)
ความสัมพันธ์ระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย	:	STA เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ โดยถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อม คิดเป็นร้อยละ 56.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ <sup>1/</sup> โดย STA มีกรรมกรรร่วมกันกับบริษัทฯ ได้แก่ นายไววุฒิ สินเจริญกุล นายกิตติชัย สินเจริญกุล และนายวีรสิทธิ์ สินเจริญกุล ดังนั้น จึงเข้าข่ายเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน

หมายเหตุ: 1/ การถือหุ้นในบริษัทฯ ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2563 เป็นข้อมูลจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XO) จากบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ทั้งนี้ ข้อมูลผู้ถือหุ้นที่จะใช้ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ในครั้งนี้ จะมาจากการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น (XM) ในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2563

**3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

บริษัทฯ จะดำเนินการพัฒนาโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาชุมพร โดยการเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA เนื้อที่รวม 334 ไร่ 6.2 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร จาก STA ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะชำระค่าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างเป็นเงินสดหรือเงินโอนทั้งจำนวน

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำที่ดินดังกล่าวไปใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร (“โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาชุมพร”) กำลังการผลิตติดตั้งประมาณ 10,161 ล้านชิ้นต่อปี ขนาด 28 สายการผลิต (สามารถผลิตได้ทั้งถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแบ่ง และถุงมือยางไนไตรล์) ซึ่งเป็นตามแผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ที่ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงการในอนาคต “โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาชุมพร” ในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะเริ่มก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาชุมพร ภายหลังจากที่บริษัทฯ เข้าซื้อที่ดินจาก STA ภายในเดือนมกราคม 2564 บริษัทฯ จะเริ่มก่อสร้างภายในต้นปี 2564 โดยคาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการผลิตเชิงพาณิชย์บางส่วนได้ภายในปี 2564 และจะสามารถดำเนินการผลิตครบทุกสายการผลิตประมาณปี 2566

**4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา**

บริษัทฯ จะได้มาซึ่งที่ดินจำนวน 12 แปลงต่อเนื่องกัน (โดยมีลำห้วยสาธารณประโยชน์และทางสาธารณประโยชน์คั่นระหว่างแปลง) เนื้อที่รวม 334 ไร่ 6.2 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างรวม 5 รายการ ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 177,470,000 บาท จากบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดโดยสรุป ดังนี้

*P.N.*

**4.1) ทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)**

ทรัพย์สินที่จะได้มาในครั้งนี้ ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างประมาณ 5 รายการ มีราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เท่ากับ 177.47 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1** ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 10 แปลง (ต่อเนื่องกัน กั้นกลางด้วยลำห้วยสาธารณะประโยชน์) เนื้อที่รวม 283 ไร่ 2 งาน 82.2 ตารางวา พร้อมทั้งอาคาร และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ
- **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2** ได้แก่ ที่ดิน จำนวน 2 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 50 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา

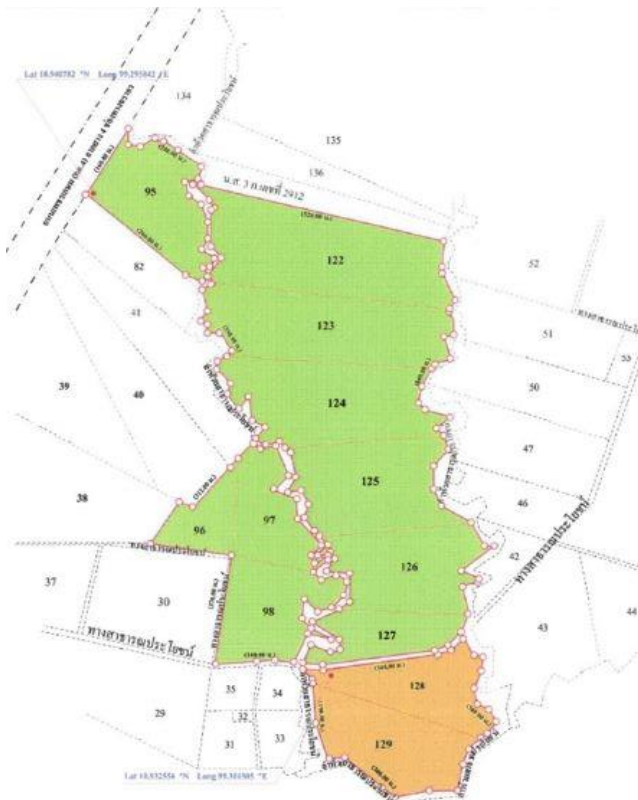
<b>สาระสำคัญของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA</b>	
<b>ที่ตั้งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</b>	<p><b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</b> เลขที่ 88/1 ถนนเพชรเกษม (ทล.4 กิโลเมตรที่ 427-428) ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร</p> <p><b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</b> ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร</p> <p>– <b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 และ 2 กั้นกลางด้วยทางสาธารณะประโยชน์</b> โดยอยู่ใกล้สถานที่สำคัญดังนี้ องค์การบริหารส่วนตำบลเขาไชยราช วัดห้วยยางราษฎร์ธรรม สำนักสงฆ์ถ้ำชัยพฤกษ์ศิริวรรณ และโรงเรียนไทยรัฐวิทยา 76 (บ้านพะละ)</p>
<b>พิกัด GPS</b>	<p><b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</b> ละติจูด (Lat) 10.940782 ลองจิจูด (Long) 99.295842</p> <p><b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</b> ละติจูด (Lat) 10.932556 ลองจิจูด (Long) 99.301505</p>
<b>ขนาดของที่ดิน</b>	<p><b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</b> ที่ดินจำนวน 10 แปลง (กั้นกลางด้วยลำห้วยสาธารณะประโยชน์) เนื้อที่รวม 283 ไร่ 2 งาน 82.2 ตารางวา โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โฉนดเลขที่ 26271 เลขที่ดิน 95 หน้าสำรวจ 2945 เนื้อที่ 26 ไร่ 3 งาน 28.1 ตารางวา</li> <li>- โฉนดเลขที่ 26352 เลขที่ดิน 96 หน้าสำรวจ 2946 เนื้อที่ 11 ไร่ 1 งาน 46.4 ตารางวา</li> <li>- โฉนดเลขที่ 26334 เลขที่ดิน 97 หน้าสำรวจ 2947 เนื้อที่ 18 ไร่ 1 งาน 38.1 ตารางวา</li> <li>- โฉนดเลขที่ 26335 เลขที่ดิน 98 หน้าสำรวจ 2948 เนื้อที่ 23 ไร่ 74.6 ตารางวา</li> <li>- โฉนดเลขที่ 16321 เลขที่ดิน 122 หน้าสำรวจ 2968 เนื้อที่ 47 ไร่ 3 งาน 62 ตารางวา</li> <li>- โฉนดเลขที่ 27384 เลขที่ดิน 123 หน้าสำรวจ 2969 เนื้อที่ 40 ไร่ 3 งาน 48 ตารางวา</li> <li>- โฉนดเลขที่ 26773 เลขที่ดิน 124 หน้าสำรวจ 2970 เนื้อที่ 38 ไร่ 2 งาน 69 ตารางวา</li> <li>- โฉนดเลขที่ 26774 เลขที่ดิน 125 หน้าสำรวจ 2971 เนื้อที่ 33 ไร่ 1 งาน 81 ตารางวา</li> <li>- โฉนดเลขที่ 27385 เลขที่ดิน 126 หน้าสำรวจ 2972 เนื้อที่ 28 ไร่ 3 งาน 68 ตารางวา</li> <li>- โฉนดเลขที่ 26775 เลขที่ดิน 127 หน้าสำรวจ 2973 เนื้อที่ 158 ไร่ 67 ตารางวา</li> </ul> <p><b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</b> ที่ดินว่างเปล่า จำนวน 2 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 50 ไร่ 1 งาน 24 ตารางวา โดยมีรายละเอียด ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- โฉนดเลขที่ 26776 เลขที่ดิน 128 หน้าสำรวจ 2974 เนื้อที่ 22 ไร่ 2 งาน 68 ตารางวา</li> <li>- โฉนดเลขที่ 27386 เลขที่ดิน 129 หน้าสำรวจ 2977 เนื้อที่ 27 ไร่ 2 งาน 56 ตารางวา</li> </ul>
<b>ลักษณะของที่ดิน</b>	<p><b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</b> ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยที่ดินติดถนนเพชรเกษม (ทล.4) หน้ากว้างประมาณ 160 เมตร (ความกว้างถนน 16 เมตร เขตทางกว้าง 60 เมตร 4 ช่องทางจราจร), ติดทางสาธารณะประโยชน์ หน้ากว้างประมาณ 376 เมตร และ 500 เมตร, และติดลำห้วยสาธารณะประโยชน์ ซึ่งที่ดินบางส่วนเป็นสวนปาล์ม ยังไม่ได้ถม ระดับที่ดินใกล้เคียงระดับถนน</p> <p><b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2</b> ลักษณะรูปแปลงเป็นรูปหลายเหลี่ยม โดยที่ดินติดถนนทางสาธารณะประโยชน์ หน้ากว้างประมาณ 340 เมตร เป็นที่ดินสวนปาล์ม ยังไม่ได้ถม ระดับที่ดินใกล้เคียงระดับถนน</p>
<b>รายละเอียดของสิ่งปลูกสร้าง</b>	<p><b>ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1</b> อาคารโรงเก็บเศษยาง และสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวม 5 รายการ พื้นที่ใช้สอยรวม 2,205.2 ตารางเมตร</p>

*P.N.*

	ซึ่งบริษัทฯ จะดำเนินการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้าง และปรับพื้นที่ เพื่อใช้พื้นที่ดังกล่าวในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยาง พร้อมทั้งบอบาบัดน้ำเสีย พื้นที่จัดเก็บไม้พื้นที่จะใช้เป็นเชื้อเพลิง และบ้านพักของพนักงานและคนงาน ตามมาตรฐานการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ
เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ศรีตรังแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)
ภาระผูกพันของที่ดิน	ไม่มี
กฎหมายที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สิน	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตามประกาศผังเมืองจังหวัดชุมพร ทรัพย์สินตั้งอยู่หมายเลข 2.1 เขตสีเขียว ประเภทชนบทและเกษตรกรรม ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับหนังสือยืนยันการใช้ประโยชน์ที่ดินจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพรว่า พื้นที่ดังกล่าวจะสามารถสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางได้ และบริษัทฯ จะดำเนินการขอรับการส่งเสริมการลงทุนด้วย</li> <li>- ทรัพย์สินตั้งอยู่ในเขตป่าไม้ถาวร ตามประกาศมติคณะรัฐมนตรี พ.ศ.2504 แต่จากการตรวจสอบจากสารบบพบว่า มีการออกเอกสารสิทธิ์ประเภท น.ส. 3 ก. เมื่อปี 2530 และมีการครอบครองทำประโยชน์มาตั้งแต่ปี 2490 – 2494 ซึ่งเป็นการครอบครองก่อนการประกาศเขตป่าไม้ถาวร ดังนั้น จึงไม่กระทบกับทรัพย์สิน</li> </ul>
ราคาประเมินที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	บริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด ประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด และมูลค่าสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน รวมเท่ากับ 177.47 ล้านบาท (ราคาประเมินที่ดิน 174.51 ล้านบาท และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 2.96 ล้านบาท) โดยมีวัตถุประสงค์ในการประเมินเพื่อสาธารณะ ประเมินเมื่อวันที่ 29 ตุลาคม 2563

ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

**โฉนดที่ดินและภาพถ่ายทางอากาศของที่ดิน**





**แผนที่สังเขปแสดงที่ตั้งทรัพย์สิน**



ที่มา: รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

**4.2) แผนดำเนินงานของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาชุมพร**

โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาชุมพร มีวัตถุประสงค์เพื่อเพิ่มกำลังการผลิตและปริมาณการผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 3/2563 เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 ซึ่งบริษัทฯ ได้ชี้แจงเกี่ยวกับโครงการในอนาคต ไว้ในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ แล้ว

ตามโครงการดังกล่าว บริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่จำนวน 1 แห่ง ได้แก่ โรงงานผลิตถุงมือยางสาขาชุมพร บนที่ดินของ STA (รายการที่ 4) จำนวน 28 สายการผลิต โดยมีรายละเอียดดังนี้

ข้อมูลสรุปของโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาชุมพร	
มูลค่าเงินลงทุนโดยประมาณ	ประมาณ 5,849 ล้านบาท ประกอบด้วย ค่าที่ดิน ค่าก่อสร้างอาคาร ค่าเครื่องจักร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ
จำนวนสายการผลิต	28 สายการผลิต
ประเภทถุงมือยางที่ผลิต	ผลิตถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแป้ง และถุงมือยางไนไตรล์
กำลังการผลิตติดตั้ง (Installed Capacity)	ประมาณ 10,161 ล้านชิ้นต่อปี
กำลังการผลิตจริง (Technical Capacity)	ประมาณ 9,449 ล้านชิ้นต่อปี
ระยะเวลาในการดำเนินการ	ตั้งแต่ต้นปี 2564 – 2566 • เริ่มก่อสร้างประมาณต้นปี 2564 • เริ่มดำเนินการผลิต 2 สายการผลิต และ 18 สายการผลิต ในปี 2564 และ 2565 ตามลำดับ • ดำเนินการผลิตครบทุกสายการผลิตประมาณปี 2566
สิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุน	ธุรกิจถุงมือยางเข้าข่ายได้รับการส่งเสริมการลงทุน

*F.N.*

**5) มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา การชำระค่าตอบแทน เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน**

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มา

มูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาในครั้งนี้รวมทั้งสิ้นประมาณ 177.47 ล้านบาท ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA ตามที่อธิบายไว้ในแล้วข้างต้น

การชำระค่าตอบแทน

บริษัทฯ จะชำระค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA รวมจำนวน 177.47 ล้านบาท ให้แก่ STA โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนเป็นเงินสดหรือเงินโอนทั้งจำนวน ซึ่งจะชำระครั้งเดียวภายในวันโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน โดยผู้ซื้อและผู้ขายตกลงรับผิดชอบค่าธรรมเนียมการโอน ค่าอากรแสตมป์ และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวกับการโอนที่ดินร่วมกันฝ่ายละครึ่ง

ส่วนเงินลงทุนสำหรับการพัฒนาโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาชุมพร (ไม่รวมค่าที่ดิน) จำนวนประมาณ 5,671 ล้านบาท จะชำระเป็นเงินสดโดยแบ่งเป็นงวดๆ ตามที่เกิดขึ้นจริง

เกณฑ์ที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ารวมของสินทรัพย์ที่ได้มาและมูลค่าสิ่งตอบแทน

เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน เป็นไปตามวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) สำหรับที่ดิน และวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) สำหรับสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งอ้างอิงจากรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินรวมจำนวน 177.47 ล้านบาท ประกอบด้วย ราคาประเมินที่ดินเท่ากับ 174.51 ล้านบาท และราคาประเมินสิ่งปลูกสร้าง 2.96 ล้านบาท ตามรายละเอียดในส่วนที่ 1 รายการที่ 4 ข้อ 4.1) ของรายงานฉบับนี้

**6) การคำนวณขนาดรายการ**

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนที่ชำระให้บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	= 177.47 ล้านบาท / 24,533.28 ล้านบาท <sup>1/</sup>	ร้อยละ 0.72
<b>ขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการที่ 4</b>		<b>ร้อยละ 0.72</b>
<b>รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ (ขนาดรายการที่ 1 เท่ากับร้อยละ 4.57, ขนาดรายการที่ 2 เท่ากับร้อยละ 0.60, ขนาดรายการที่ 3 เท่ากับร้อยละ 0.28 และขนาดรายการที่ 4 เท่ากับร้อยละ 0.72)</b>		<b>ร้อยละ 6.17</b>
<b>รวมขนาดรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ + รายการย้อนหลัง 6 เดือน</b>		<b>ร้อยละ 9.15</b>

ที่มา: 1/ สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ = สินทรัพย์รวมจำนวน 32,881.43 ล้านบาท - สินทรัพย์สิทธิการใช้จำนวน 38.41 ล้านบาท - สินทรัพย์ไม่มีตัวตนจำนวน 55.86 ล้านบาท - ค่าความนิยมจำนวน 220.88 ล้านบาท - สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 132.91 ล้านบาท - หักสิ้นรวมจำนวน 7,900.09 ล้านบาท อ้างอิงจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

**7) สัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้**

สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน STA อยู่ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้

*F.N.*

## 1.2 แหล่งเงินทุนที่ใช้การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการ

บริษัทฯ จะใช้เงินทุนภายในของบริษัทฯ ในการชำระเป็นค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมการเข้าซื้อหุ้นใน PSE (รายการที่ 1) จำนวน 1,120 ล้านบาท และบริษัทฯ จะใช้เงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหุ้นสามัญที่ออกใหม่ให้แก่ประชาชนเป็นครั้งแรก (IPO) มาใช้ชำระเป็นค่าตอบแทนสำหรับธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV และธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA (รายการที่ 2 – 4) มูลค่ารวม 393.68 ล้านบาท

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 บริษัทฯ มีเงินสดคงเหลือรวมจำนวน 16,295 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าการชำระราคาจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องและเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ มีเงินสดและกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพียงพอ

## 1.3 เงื่อนไขในการเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการ

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ภายหลังจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 มีมติอนุมัติการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

## 1.4 บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

รายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย ที่ไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระที่ 1 - 4 เรื่อง "พิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ" สำหรับรายการที่ 1 – 4 ในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2563 ของบริษัทฯ ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 25 ธันวาคม 2563 อยู่ในข้อ 10 ในสารสนเทศของบริษัทฯ เรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน บัญชี 2 (สิ่งที่ส่งมาด้วย 1) ที่แนบมากับหนังสือเชิญประชุมสามัญผู้ถือหุ้นในครั้งนี

## 2. ข้อมูลของบริษัท พรี่เมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา

ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 1 ของรายงานฉบับนี้

## 3. ข้อมูลของบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะได้มา

ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 2 ของรายงานฉบับนี้

## 4. สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี

ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้

**ส่วนที่ 2: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

ในการพิจารณาความสมเหตุสมผลของการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากปัจจัยสำคัญ ดังต่อไปนี้

**1. วัตถุประสงค์และความจำเป็นในการเข้าทำรายการ****1.1 ความเป็นมา**

บริษัทฯ เป็นบริษัทหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม STA ในการประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง โดยใช้วัตถุดิบหลักคือน้ำยางข้นจาก STA และบริษัทย่อย

บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายถุงมือยางรายใหญ่ของประเทศไทยและของโลก<sup>15</sup> มีเป้าหมายที่จะลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด และรองรับการเติบโตของธุรกิจถุงมือยางในตลาดโลกที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีกลยุทธ์มุ่งเน้นการขยายกำลังการผลิตและพัฒนาผลิตภัณฑ์ถุงมือยางธรรมชาติ (NR) เป็นหลักควบคู่ไปกับการรักษาสัดส่วนกำลังการผลิตของถุงมือยางไนไตรล์ (NBR) อย่างเหมาะสม เนื่องจากบริษัทฯ มีข้อได้เปรียบเหนือคู่แข่งของบริษัทฯ รายอื่นหลายประการ อาทิ (ก) ข้อได้เปรียบด้านต้นทุนวัตถุดิบหลัก จากการมีท่าเลที่ตั้งเชิงยุทธศาสตร์ในแหล่งปลูกยางพาราสำคัญของประเทศไทยและในภูมิภาค ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนน้ำยางข้นต่ำกว่าคู่แข่งของบริษัทฯ (ข) ข้อได้เปรียบด้านความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยางธรรมชาติ เนื่องจากผู้ผลิตถุงมือยางรายใหญ่ต่างมุ่งเน้นการขยายกำลังการผลิตและพัฒนาถุงมือยางไนไตรล์เป็นหลัก ในขณะที่บริษัทฯ มุ่งเน้นการขยายกำลังการผลิตและพัฒนาถุงมือยางธรรมชาติมาอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการรักษาสัดส่วนกำลังการผลิตของถุงมือยางไนไตรล์อย่างเหมาะสม และ (ค) ข้อได้เปรียบจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจต้นน้ำและกลางน้ำที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ยางธรรมชาติ ทำให้บริษัทฯ สามารถเข้าร่วมวิจัยและพัฒนาสูตรน้ำยางข้น เพื่อให้ได้น้ำยางข้นที่มีคุณภาพ มีความหลากหลาย เหมาะสมกับผลิตภัณฑ์ใหม่ๆ และมีข้อมูลเกี่ยวกับการเคลื่อนไหวของสถานะตลาดและแนวโน้มของราคาน้ำยางข้น เป็นต้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีกลยุทธ์ในการออกแบบสายการผลิตที่มีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนการผลิตระหว่างถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแป้งและถุงมือยางไนไตรล์ เพื่อรองรับกับความต้องการใช้ถุงมือยางอันหลากหลายของลูกค้าทั่วโลก

ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เพิ่มกำลังการผลิตอย่างต่อเนื่องจากกำลังการผลิตติดตั้งที่ 15,130 ล้านชิ้นต่อปี ในปี 2558 เป็น 27,153 ล้านชิ้นต่อปี ในปี 2562 และเพิ่มขึ้นเป็น 32,619 ล้านชิ้นต่อปี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีที่ร้อยละ 19.8 ในช่วงปี 2558 – เดือนกันยายน 2563 โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะขยายกำลังการผลิตติดตั้งของถุงมือยางของบริษัทฯ ให้เกินกว่า 50,000 ล้านชิ้นต่อปีภายในปี 2567 เกินกว่า 70,000 ล้านชิ้นต่อปีภายในปี 2569 และไม่ต่ำกว่า 100,000 ล้านชิ้นต่อปีภายในปี 2575 โดยผ่านการลงทุนขยายกำลังการผลิตในพื้นที่โรงงานผลิตปัจจุบันของบริษัทฯ หรือพื้นที่ใหม่อื่นๆ รวมไปถึงการควบรวมหรือเข้าซื้อกิจการอื่นเพื่อสร้างการเติบโตให้กับธุรกิจอย่างมั่นคงและแข็งแกร่ง

ตามที่ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงการในอนาคตในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ บริษัทฯ มีแผนที่จะเริ่มลงทุนเพื่อเพิ่มกำลังการผลิตถุงมือยาง ในปี 2563 – 2566 จำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วย

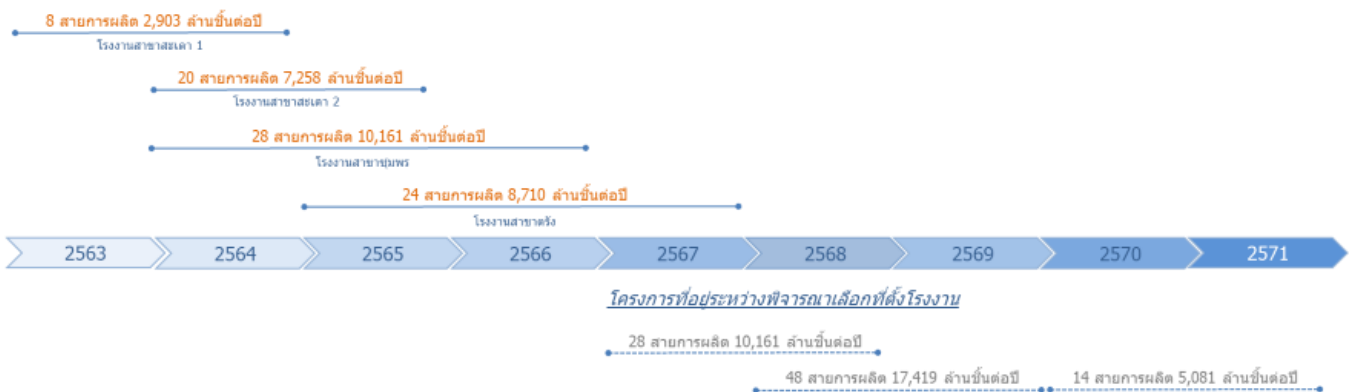
<sup>15</sup> บริษัทฯ เทียบกับกำลังการผลิตติดตั้งของผู้ผลิตถุงมือยาง 5 อันดับแรกของโลก ซึ่งประกอบด้วย Top Glove Corporation Bhd., Hartalega Holdings Bhd., Supermax Corporation Bhd., Kossan Rubber Industries Bhd., และบริษัทฯ (ที่มา: หนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ)

โครงการ	จำนวน	กำลังการผลิตติดตั้ง	งบลงทุน (รวมที่ดิน)	ระยะเวลา โครงการ	หมายเหตุ
1. โครงการขยายกำลังการผลิต โรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี <i>รูปแบบโครงการ:</i> ขยายโรงงานเดิม	18 สายการผลิต	6,169 ล้านชิ้นต่อปี	3,372 ล้านบาท	ปี 2563 - 2565	ดำเนินการว่าจ้าง PSE เพื่อผลิต และติดตั้งเครื่องจักรของโรงงาน สาขาสุราษฎร์ธานี 2 และโรงงาน สาขาสุราษฎร์ธานี 3 แล้ว
2. โครงการขยายกำลังการผลิต โรงงานสาขาสะเดา <i>รูปแบบโครงการ:</i> สร้างโรงงานใหม่ จำนวน 2 แห่ง	<i>โรงงานสะเดา 1</i> 8 สายการผลิต <i>โรงงานสะเดา 2</i> 20 สายการผลิต	2,903 ล้านชิ้นต่อปี 7,258 ล้านชิ้นต่อปี	1,793 ล้านบาท 4,182 ล้านบาท	ปี 2564 - 2565	• รายการที่ 2 คือ การสร้างโรงงาน สาขาสะเดา 1 • รายการที่ 3 คือ หน่วยสนับสนุน ของโรงงานสาขาสะเดา 1 และ โรงงานสาขาสะเดา 2
3. โครงการขยายกำลังการผลิต โรงงานสาขาดรง <i>รูปแบบโครงการ:</i> ขยายโรงงานเดิมและสร้าง โรงงานใหม่	24 สายการผลิต	8,709 ล้านชิ้นต่อปี	5,020 ล้านบาท	ปี 2565 - 2569	-
4. โครงการขยายกำลังการผลิต โรงงานสาขาชุมพร <i>รูปแบบโครงการ:</i> สร้างโรงงานใหม่	28 สายการผลิต	10,161 ล้านชิ้นต่อปี	5,849 ล้านบาท	ปี 2564 - 2566	รายการที่ 4
รวม	98 สายการผลิต	35,199 ล้านชิ้นต่อปี	20,215 ล้านบาท		

หมายเหตุ:

- โดยประมาณการกำลังการผลิตที่สามารถผลิตได้ (Technical Capacity) เท่ากับ 32,735 ล้านชิ้นต่อปี ทั้งนี้ อัตราการใช้กำลังการผลิต (Utilization Rate) ของบริษัทฯ ย้อนหลังในปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 90.3 ร้อยละ 89.9 และร้อยละ 88.6 ตามลำดับ จึงทำให้บริษัทฯ ต้องขยายกำลังการผลิต เพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจถุงมือยางในตลาดโลกที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง
- นอกเหนือจาก 4 โครงการข้างต้นแล้ว ในช่วงปี 2566 – 2571 บริษัทฯ ยังมีแผนที่จะขยายกำลังการผลิตเพิ่มอีกประมาณ 120 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวมประมาณ 43,546 ล้านชิ้นต่อปี และเมื่อรวมกับ 4 โครงการข้างต้น จะขยายกำลังการผลิตรวมเท่ากับ 218 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวม 78,745 ล้านชิ้นต่อปี

**โครงการในอนาคต ตามหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ**



**1.2 เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการที่ 1 - 4**

**ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE (รายการที่ 1)**

เป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม STA เพื่อให้บริษัทฯ สามารถว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ ได้สะดวก รวดเร็ว และลดค่าใช้จ่าย รวมทั้งลดจำนวนและปริมาณรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ และ STA ในอนาคต

ทั้งนี้ PSE ประกอบธุรกิจหลักคือ ธุรกิจวิศวกรรมบริการ ที่ดำเนินการออกแบบ ผลิต ติดตั้งเครื่องจักร และบำรุงรักษาให้แก่โรงงานผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ และกลุ่ม STA โดย PSE รับจ้างเหมาบริการผลิตและติดตั้ง

*P.N.*

เครื่องจักรในการผลิตถุงมืออย่างพร้อมระบบอุปกรณ์แบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ให้แก่ทั้ง 3 โรงงานผลิตถุงมืออย่างในปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการบำรุงรักษาเครื่องจักรด้วย ณ ปัจจุบัน PSE อยู่ระหว่างผลิตและติดตั้งเครื่องจักรเพื่อการขยายกำลังการผลิตของโรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี 2 และ 3

ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS, ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV และธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA (รายการที่ 2 - 4)

การซื้อที่ดินเป็นขั้นตอนเริ่มต้นของโครงการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ ทั้งนี้ การพิจารณาซื้อหุ้นสามัญใน PS แทนการซื้อที่ดิน เนื่องจาก PS หยุดประกอบธุรกิจและผู้ขายมีความประสงค์ที่จะขายหุ้นสามัญของ PS ให้แก่บริษัทฯ เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุนในการซื้อขาย มากกว่าการให้ PS ขายที่ดินให้แก่บริษัทฯ โดยตรง โดยบริษัทฯ และ STA ต้องการที่จะลดค่าใช้จ่ายจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเช่นกัน โดยค่าใช้จ่ายและภาษีที่คาดว่าจะบริษัทฯ และกลุ่ม STA จะประหยัดได้ประมาณ 29.09 ล้านบาท (ประกอบด้วย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน) ในขณะที่การซื้อขายเป็นหุ้นสามัญของ PS ทาง STA จะไม่ต้องชำระภาษีเพิ่มเติม เนื่องจากสามารถนำกำไรจากการขายเงินลงทุนไปหักออกจากขาดทุนสะสมทางภาษีได้

เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย และแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ข้างต้น อีกทั้งเพื่อเป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม STA ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น ลดอุปสรรคในกระบวนการทำงาน และเอื้อต่อการขยายกำลังการผลิตอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องของ STGT ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้วิเคราะห์ข้อดี ประโยชน์ ข้อด้วย ความเสี่ยง ผลกระทบ ของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน ดังรายละเอียดดังต่อไปนี้

## 2. เปรียบเทียบข้อดีและข้อด้อยของการเข้าทำรายการ

**รายการที่ 1: การเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด (PSE) เพื่อให้ได้มาซึ่งธุรกิจหลักของ PSE (ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE)**

### 2.1 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 1

(1) เป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม STA ให้เอื้อต่อการดำเนินงานตามแผนการขยายกำลังการผลิตและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

เนื่องจาก (ก) ปัจจุบัน PSE เป็นบริษัทย่อยของ STA การที่บริษัทฯ จะว่าจ้าง PSE จึงเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน และต้องปฏิบัติตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน (ข) บริษัทฯ มีแผนที่จะขยายกำลังการผลิตลงมืออย่างอีกเป็นจำนวนมาก จึงมีความจำเป็นต้องใช้บริการจาก PSE ในด้านการรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ที่ใช้ในโรงงานผลิตลงมืออย่าง พร้อมทั้งควบคุมงานก่อสร้าง และการบำรุงรักษาเครื่องจักร อย่างต่อเนื่อง (ค) ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา PSE มีรายได้หลักมาจากการรับงานจากบริษัทฯ โดยเฉพาะโครงการขยายกำลังการผลิตของโรงงานผลิตลงมืออย่างของบริษัทฯ

เมื่อพิจารณาลักษณะและขอบเขตการทำงานของ PSE แล้ว PSE ควรอยู่ในกลุ่มธุรกิจผลิตลงมืออย่างภายใต้การถือหุ้นโดยบริษัทฯ มากกว่าการเป็นบริษัทย่อยของ STA โดยการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม STA นี้จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เป็นอย่างมาก เป็นการเอื้อต่อการดำเนินงานตามแผนการขยายกำลังการผลิตและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้มีความคล่องตัว สะดวก รวดเร็ว และลดค่าใช้จ่ายในการว่าจ้าง PSE อีกทั้งยังรักษาไว้ซึ่งความลับของเทคโนโลยีการผลิต เครื่องจักรที่ใช้ในการผลิต และกระบวนการผลิตลงมืออย่างทั้งหมดไว้ภายในบริษัทฯ แทน STA เนื่องจากปัจจุบัน PSE ถือหุ้นโดย STA ร้อยละ 99.9992 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PSE ในขณะที่ STA ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 56.18 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งภายหลังจากการเข้าทำรายการ ข้อมูลต่างๆ ของ PSE จะอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ เป็นหลัก อันจะเป็นการลดความเสี่ยงจากการรั่วไหลของข้อมูลที่นอกเหนือจากการควบคุมของบริษัทฯ อาทิ การลดสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ของ STA ในอนาคต และ/หรือ มีพันธมิตรทางธุรกิจรายอื่นเข้ามาถือหุ้นใน STA

ดังนั้น การทำรายการที่ 1 จึงเป็นการสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

### (2) ลดจำนวนและปริมาณของรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และลดการพึ่งพิง STA

บริษัทฯ มีโครงการขยายกำลังการผลิตลงมืออย่างอย่างต่อเนื่อง ทั้งในรูปแบบการก่อสร้างโรงงานใหม่ และขยายกำลังการผลิตของโรงงานเดิม จากกำลังการผลิตติดตั้งปัจจุบันที่ 32,619 ล้านชิ้นต่อปี (145 สายการผลิต) จะเพิ่มกำลังการผลิตติดตั้งอีกประมาณ 78,745 ล้านชิ้นต่อปี (218 สายการผลิต) เป็นกำลังการผลิตติดตั้ง 111,364 ล้านชิ้นต่อปี ภายในปี 2571 (สูงกว่าเป้าหมายที่บริษัทฯ ใต้เคยเปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ) ดังนั้นจึงมีความจำเป็นต้องว่าจ้าง PSE ในการก่อสร้าง ออกแบบ และติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิตลงมืออย่างสำหรับโครงการขยายกำลังการผลิตดังกล่าว

ในเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้ว่าจ้าง PSE ไปแล้ว สำหรับโรงงานสุราษฎร์ธานี 2 และ 3 รวม 18 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวม 6,169 ล้านชิ้นต่อปี รายการดังกล่าวก็เข้าข่ายรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ ยังคงจะต้องว่าจ้าง PSE อีก 10 โครงการ รวม 200 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวม 72,576 ล้านชิ้นต่อปี ในระหว่างปี 2563 – 2571 การว่าจ้าง PSE ในแต่ละครั้งจะเข้าข่ายเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของ

บริษัทฯ เนื่องจากเป็นการเข้าทำรายการกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ คือ STA<sup>16</sup> ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE (รายการที่ 1) ในครั้งนี้ จึงเป็นการลดจำนวนและปริมาณของรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

นอกจากการว่าจ้าง PSE (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA) ในการผลิตและติดตั้งเครื่องจักรที่ใช้ในการผลิตถุงมือยาง และการซ่อมบำรุงสายการผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ แล้ว บริษัทฯ ยังมีการพึ่งพิงกลุ่ม STA ในด้านอื่นๆ เช่น การขนส่งผลิตภัณฑ์ การเช่าพื้นที่สำนักงาน และการให้บริการสำนักงานและสารสนเทศ เป็นต้น ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE (รายการที่ 1) ในครั้งนี้ จึงเป็นการลดการพึ่งพิงกลุ่ม STA

(3) ลดขั้นตอนและระยะเวลาในการว่าจ้าง PSE เพื่อก่อสร้างโรงงาน และติดตั้งสายการผลิตใหม่ในอนาคต

จากเหตุผลที่อธิบายไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.1 (2) ข้างต้น การว่าจ้าง PSE (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA) จะเข้าข่ายเป็นการเข้าทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมูลค่างานที่บริษัทฯ จะจ้าง PSE ตามแผนการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ ในแต่ละโครงการ คาดว่าจะเข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ซึ่งบริษัทฯ จะต้องขออนุมัติการเข้าทำรายการต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ และแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เพื่อแสดงความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ก่อนการว่าจ้าง PSE

การจัดประชุมผู้ถือหุ้น และการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จะใช้ระยะเวลาารวมกันไม่น้อยกว่า 2 – 3 เดือน จึงทำให้เกิดความล่าช้าในพัฒนาโครงการตามแผนการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ และเสียเปรียบคู่แข่ง และยังมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นจากการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม ค่าเดินทาง ค่าพิมพ์หนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ค่าไปรษณีย์ในการส่งหนังสือเชิญประชุมให้แก่ผู้ถือหุ้น ค่าใช้จ่ายในการปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น และค่าใช้จ่ายของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เป็นต้น

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE (รายการที่ 1) ในครั้งนี้ จึงเป็นการลดขั้นตอนและระยะเวลาในการว่าจ้าง PSE เพื่อรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และติดตั้งสายการผลิตใหม่ในอนาคต โดยเปลี่ยนจากการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการทำการรายการระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทย่อยของบริษัทฯ การว่าจ้าง PSE ภายหลังจากทำรายการที่ 1 จะเหลือเฉพาะขั้นตอนการพิจารณาตามอำนาจอนุมัติภายในบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น ส่งผลให้เกิดความรวดเร็วและคล่องตัวในการทำงานและการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ อันจะเป็นการลดการเสียโอกาสทางธุรกิจและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ อีกด้วย

(4) เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ทันที และมีภาระหนี้สินทางการเงินต่ำ

PSE ซึ่งมีรายได้และกำไรจากการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และมีหนี้สินทางการเงินเฉพาะรายการที่กู้ยืมจาก RBL ในระหว่างปี 2563 จำนวน 80 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนภายในสิ้นเดือนธันวาคม 2563 โดยไม่มีภาระหนี้สินทางการเงินกับสถาบันการเงินหรือเจ้าหนี้อื่นๆ แต่อย่างใด ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE ทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้เพิ่มขึ้นทันทีภายหลังจากทำรายการที่ 1 โดย PSE มีภาระหนี้สินทางการเงินต่ำ ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนที่ดีจากการลงทุน นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถใช้สินทรัพย์ที่จะได้มาเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมในอนาคตได้

(5) รับรู้รายได้และกำไรของ PSE ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ทันที เสมือนเป็นการลดต้นทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ในทางอ้อม

ภายหลังจากการเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE บริษัทฯ จะรับรู้รายได้และกำไรของ PSE ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ทันที ซึ่งเดิมรายได้และกำไรดังกล่าวจะอยู่ในงบการเงินรวมของ STA

<sup>16</sup> STA ถือหุ้นในบริษัทฯ ทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมร้อยละ 56.18 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ และถือหุ้นใน PSE ร้อยละ 99.9992 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PSE



นอกจากนี้ การรับรู้กำไรของ PSE จึงเสมือนเป็นการลดต้นทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ในทางอ้อม

(6) PSE มีบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์สูง มีความคุ้นเคยกับบริษัทฯ มายาวนาน มีวัฒนธรรมองค์กรที่คล้ายคลึงกัน ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารงาน PSE ได้อย่างราบรื่นและต่อเนื่อง

PSE มีบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์สูง ในการออกแบบ ผลิต ติดตั้งเครื่องจักร อุปกรณ์ วางสายการผลิต และบำรุงรักษาเครื่องจักรที่เกี่ยวข้องกับการผลิตถุงมือยาง มากกว่า 26 ปี

โดย PSE ถูกจัดตั้งขึ้นเพื่อรองรับการขยายกำลังการผลิตของกลุ่ม STA ซึ่งรวมถึงธุรกิจผลิตถุงมือยางของ บริษัทฯ PSE จึงมีส่วนร่วมในการออกแบบ ผลิต ติดตั้งเครื่องจักรและระบบอุปกรณ์ที่ใช้ในการผลิตถุงมือยางของ บริษัทฯ รวมทั้งให้บริการด้านการปรับปรุงและบำรุงรักษาเครื่องจักรให้แก่บริษัทฯ มาตั้งแต่อดีตจนถึงปัจจุบัน นอกจากนี้ PSE ได้มีการวางแผนเพื่อพัฒนาเทคโนโลยีและเทคนิคการผลิตร่วมกับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพของเทคโนโลยีการผลิต ลดข้อผิดพลาด/ของเสีย (Defect) ในกระบวนการผลิต ทำให้สามารถผลิตผลิตภัณฑ์ถุงมือยางที่มีคุณภาพสม่ำเสมอ ด้วยความเร็วในการผลิตสูงเป็นอันดับต้นๆ ในอุตสาหกรรมถุงมือยาง

ในขณะที่ผู้บริหารและทีมงานของบริษัทฯ มีความรู้ ความเข้าใจในธุรกิจ และกระบวนการทำงานของ PSE เช่นเดียวกับ PSE ที่มีเข้าใจถึงความต้องการและสถานะการแข่งขันของบริษัทฯ ประกอบกับ PSE และบริษัทฯ เป็นบริษัทในกลุ่ม STA จึงมีวัฒนธรรมองค์กรที่คล้ายคลึงกัน ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารงาน PSE ได้อย่างราบรื่นและต่อเนื่องภายหลังการทำรายการ

(7) ทำเลที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ PSE อยู่ใกล้กับสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ โรงงาน ฝ่ายงานวิจัยและพัฒนา ของ PSE ตั้งอยู่บนถนนกาญจนาภิเษก อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งอยู่ห่างจากสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ประมาณ 7 กิโลเมตร ทำให้การประสานงานในด้านต่างๆ มีความคล่องตัว สะดวก และรวดเร็ว

## 2.2 ข้อต่อและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการที่ 1

(1) เป็นการลงทุนในบริษัทที่อาจจะมีข้อจำกัดในการเติบโต เนื่องจาก PSE เน้นการรับงานหลักเฉพาะในกลุ่ม STA เท่านั้น

PSE จัดตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจด้านวิศวกรรมบริการ (Engineering Service) อย่างครบวงจร ในการออกแบบ สร้าง ผลิตและติดตั้งเครื่องจักรผลิตยางแท่งและน้ำยางข้นให้แก่ STA และเครื่องจักรสำหรับธุรกิจผลิตถุงมือยางให้แก่บริษัทฯ โดยที่รายได้หลักมาจากการรับจ้างเหมาบริการผลิตและติดตั้งเครื่องจักรในการผลิตถุงมือยางพร้อมระบบอุปกรณ์แบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ให้แก่บริษัทฯ เป็นหลัก ส่วนรายได้ที่มาจากการทำงานภายนอกคือ บริการสอบเทียบเครื่องมือวัดอุตสาหกรรม (Calibration) คิดเป็นสัดส่วนรายได้ประมาณร้อยละ 1 ของรายได้รวมของ PSE เท่านั้น

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายหุ้นใน PSE ในครั้งนี้ จึงเป็นการลงทุนในบริษัทที่อาจจะมีข้อจำกัดในการเติบโต เนื่องจาก PSE ยังคงเน้นการรับงานหลักเฉพาะในกลุ่ม STA เท่านั้น ยกเว้นจะมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายของ PSE ให้รับงานจากบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้นในอนาคต

(2) เป็นการลงทุนในบริษัทที่รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และติดตั้งเครื่องจักรเฉพาะทางเท่านั้น มิได้มีความเชี่ยวชาญหรือประสบการณ์ตรงที่หลากหลายในอุตสาหกรรมอื่นๆ

ตลอดระยะเวลา 26 ปี ของการดำเนินงานของ PSE ทีมงานมีความเชี่ยวชาญในด้านวิศวกรรมบริการ (Engineering Service) ที่ครอบคลุมทั้งการผลิต ติดตั้ง ชิ้นส่วนอุปกรณ์ อะไหล่เครื่องจักรอุตสาหกรรมและชิ้นส่วนประกอบการผลิต (Assembly Line) บริการด้านการปรับปรุงและบำรุงรักษาเครื่องจักรทั้งทางด้านเครื่องกล ไฟฟ้า

ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการรับงานแบบ Turnkey แต่ก็เป็นการเน้นสายการผลิตของผลิตภัณฑ์ยางแผ่น น้ายางชั้น และผลิตภัณฑ์ถุงมือยางเป็นหลัก PSE อาจจะมีข้อจำกัดเกี่ยวกับความเชี่ยวชาญในการรับงานของภาคอุตสาหกรรมอื่น หรือหากจะรับงานก็อาจต้องใช้ระยะเวลาในการสั่งสมประสบการณ์สำหรับการรับงานอุตสาหกรรมอื่นๆ

ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE จึงเป็นการลงทุนในบริษัทที่รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และติดตั้งเครื่องจักรเฉพาะทางเท่านั้น มิได้มีความเชี่ยวชาญหรือประสบการณ์ตรงที่หลากหลายในอุตสาหกรรมอื่นๆ

(3) เป็นการลงทุนที่ไม่ได้กระจายความเสี่ยง เพราะผลการดำเนินงานของ PSE ขึ้นอยู่กับการเติบโตและการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ เป็นหลัก

เมื่อพิจารณาโครงสร้างรายได้ของ PSE ในช่วง 3 ปี ย้อนหลัง และในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 พบว่า รายได้กว่าร้อยละ 98 - 99 มาจากบริษัทฯ ซึ่งเป็นรายได้จากการผลิตและติดตั้งเครื่องจักร รวมทั้งซ่อมบำรุงเครื่องจักรและการทำความสะอาดอุปกรณ์ในสายการผลิต ส่วนที่เหลือเป็นรายได้จากการให้บริการด้านการสอบเทียบเครื่องมือวัดอุตสาหกรรม (Calibration) แก่บุคคลภายนอก ดังนั้น รายได้ของ PSE จะเติบโตขึ้นอยู่กับการเติบโตของกำลังการผลิตของบริษัทฯ หากว่าในอนาคต บริษัทฯ ขยายกำลังการผลิตในอัตราที่ลดลงกว่าปัจจุบัน รายได้ของ PSE ก็จะลดลงตามไปด้วย

การลงทุนในหุ้นของ PSE ที่มีทิศทางของธุรกิจไปทางเดียวกันกับทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ เป็นการลงทุนที่ไม่ได้กระจายความเสี่ยงจากปัจจัยเสี่ยงเดิม (มี Rubber Glove Market Risk Exposure เหมือนกันกับบริษัทฯ)

#### (4) ความเสี่ยงจากภาวะภาษีในอดีตของ PSE

เนื่องจากสินทรัพย์ที่จะได้มาในรายการที่ 1 นี้ คือ หุ้นสามัญของ PSE ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจจะมีความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะภาษีในอดีต และ/หรือ หนี้สินภายนอกงบการเงิน ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการจัดทำรายงานการตรวจสอบสถานะทางการเงิน ภาษี และกฎหมาย (Financial, Tax and Legal Due Diligence) ของ PSE โดยทีมงานของบริษัทฯ และที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น PSE ผู้ขายหุ้นสามัญใน PSE ได้ให้คำรับรองและรับประกัน (Representation and Warranties) ไว้ว่า บริษัทฯ ไม่มีเบี่ยงปรับ หรือเงินเพิ่ม หรือค่าปรับอื่นๆ รวมถึงดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องซึ่งค้างจ่ายต่อกรมสรรพากร กรมศุลกากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใด และไม่ได้อยู่ระหว่างการถูกกรมสรรพากรตรวจสอบทางภาษี และ/หรือ ไม่มีคดีหรือข้อพิพาททางภาษีที่ยังไม่ยุติ และไม่มีเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายการสินทรัพย์และหนี้สินจากวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 ยกเว้นเป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติทั่วไป

**รายการที่ 2 - 4: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS, ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV และธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA**

**2.3 ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 2 - 4**

(1) เพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนการขยายกำลังการผลิตและปริมาณการผลิต ของโครงการในอนาคต ที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ ซึ่งจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

สินทรัพย์ที่จะได้มาตามรายการที่ 2 - 4 จะใช้สำหรับโครงการในอนาคต ตามแผนการขยายธุรกิจและเพิ่มกำลังการผลิตของบริษัทฯ ตามที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ จะใช้ประโยชน์จากที่ดินทั้ง 3 แปลง ดังนี้

รายการ	เนื้อที่ / ที่ตั้ง	วัตถุประสงค์การใช้งาน
รายการที่ 2: ที่ดินว่างเปล่าของ PS ที่ปรับปรุงพื้นที่แล้ว	เนื้อที่รวม 89 ไร่ 2 งาน 94 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนสายสะเดา-ปาดังเบซาร์ (ทล.4054) ตำบลสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา	เป็นที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 ขนาด 8 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งประมาณ 2,903 ล้านชิ้นต่อปีพร้อมทั้งบ่อบำบัดน้ำเสีย และพื้นที่ในการจัดเก็บไม้พินที่จะใช้เป็นเชื้อเพลิง เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ
รายการที่ 3: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV	เนื้อที่รวม 34 ไร่ 1 งาน 70 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนสายบ้านหน้าฮั่ว-ไปชายแดน ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา (อยู่ใกล้กับที่ดินของ PS และอยู่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ซึ่งจะเป็นที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 2)	เป็นที่ตั้งศูนย์ซ่อมบำรุงรักษาและบ้านพักพนักงาน/คนงานให้แก่โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา ซึ่งประกอบด้วยโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 และโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 2
รายการที่ 4: ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA	เนื้อที่รวม 334 ไร่ 6.2 ตารางวา ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร	เป็นที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาชุมพร ขนาด 28 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งประมาณ 10,161 ล้านชิ้นต่อปีพร้อมทั้งบ่อบำบัดน้ำเสีย พื้นที่ในการจัดเก็บไม้พินที่จะใช้เป็นเชื้อเพลิง และบ้านพักพนักงานและคนงาน เพื่อให้เป็นไปตามมาตรฐานการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ

ณ สิ้นเดือนตุลาคม 2563 บริษัทฯ มีกำลังการผลิตติดตั้งของโรงงานผลิตถุงมือยางที่สร้างเสร็จแล้ว และอยู่ในระหว่างการก่อสร้าง ดังนี้

โรงงาน	ผลิตภัณฑ์	จำนวนสายการผลิต	กำลังการผลิตติดตั้ง (ล้านชิ้นต่อปี)
<b>(1) โรงงานที่เปิดดำเนินการแล้ว</b>			
โรงงานสาขาหาดใหญ่	ถุงมือยางธรรมชาติชนิดมีแม่และไม่แม่, ถุงมือยางไนไตรล์	100	17,041
โรงงานสาขาสราษฏร์ธานี	ถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแม่, ถุงมือยางไนไตรล์	21	5,625
โรงงานสาขาดำรง	ถุงมือยางธรรมชาติชนิดมีแม่	24	9,953
<b>รวม (1)</b>		<b>145</b>	<b>32,619</b>
<b>(2) โรงงานที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง/ขยายกำลังการผลิต</b>			
โรงงานสาขาสราษฏร์ธานี 2	ถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแม่, ถุงมือยางไนไตรล์	7	2,177
โรงงานสาขาสราษฏร์ธานี 3	ถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแม่, ถุงมือยางไนไตรล์	11	3,992
<b>รวม (2)</b>		<b>18</b>	<b>6,169</b>
<b>(3) โครงการที่ซื้อที่ดินแล้ว กำลังอยู่ระหว่างเตรียมการก่อสร้าง</b>			
โรงงานสาขาสะเดา 2	ถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแม่, ถุงมือยางไนไตรล์	20	7,258
<b>รวม (3)</b>		<b>20</b>	<b>7,258</b>

*P.N.*

โรงงาน	ผลิตภัณฑ์	จำนวน สายการผลิต	กำลังการผลิตติดตั้ง (ล้านชิ้นต่อปี)
(4) รายการที่ 2 - 4 ที่จะขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นในครั้งนี			
โรงงานสาขาสะเดา 1 (รายการที่ 2) + ศูนย์ซ่อมบำรุงรักษาและบ้านพักพนักงาน/คนงาน (รายการที่ 3)	ถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแปรง	8	2,903
โรงงานสาขามุพร (รายการที่ 4)	ถุงมือยางธรรมชาติชนิดไม่มีแปรง, ถุงมือยางไนไตรล์	28	10,161
	<b>รวม (4)</b>	<b>36</b>	<b>13,064</b>
	<b>รวม (1) - (4)</b>	<b>219</b>	<b>59,110</b>

ที่มา: บริษัทฯ

ภายหลังจากการเข้าทำรายการที่ 2 และรายการที่ 4 บริษัทฯ จะมีกำลังการผลิตติดตั้งของถุงมือยางเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 13,064 ล้านชิ้นต่อปี โดยคาดว่าจะเริ่มมีรายได้ในเชิงพาณิชย์ (Commercial Operating Date หรือ COD) ในปี 2564 เป็นต้นไป

ดังนั้น การขยายกำลังการผลิตและปริมาณการผลิตตามรายการที่ 2 - 4 จะทำให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโรงงานผลิตถุงมือยางทั้งสองแห่ง ซึ่งเป็นการสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

(2) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ เหมาะสมต่อการใช้เป็นที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ (รายการที่ 2 และ 4) และได้มาซึ่งที่ดินที่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของโรงงานผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ (รายการที่ 3)

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะได้มาในครั้งนี้ทั้ง 3 รายการ (รายการที่ 2 - 4) ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพในการใช้เป็นที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ที่จะสร้างรายได้อย่างต่อเนื่องให้แก่บริษัทฯ รวมทั้งใช้สนับสนุนการดำเนินงานของโรงงานผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ ซึ่งที่ดินแต่ละแปลงมีจุดเด่นที่เหมาะสมกับความต้องการใช้งานของบริษัทฯ ดังนี้

(ก) ขนาดและรูปทรงของที่ดิน มีความเหมาะสมต่อการวางแผนโครงสร้างของโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 และสาขามุพร และเพียงพอต่อการใช้งาน โดยที่ดินของ PS (รายการที่ 2) รูปทรงคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้าเป็นแนวยาว มีหน้ากว้างติดถนนใหญ่ประมาณ 172 เมตร ความกว้างด้านหลังประมาณ 385 เมตร ความยาวประมาณ 800-900 เมตร ส่วนที่ดินของ STA (รายการที่ 4) รูปทรงคล้ายสี่เหลี่ยมผืนผ้าเป็นแนวยาว มีหน้ากว้างติดถนนใหญ่ประมาณ 160 เมตร ความกว้างด้านหลังประมาณ 340 เมตร ความยาวประมาณ 1,495 เมตร

ในขณะที่ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV (รายการที่ 3) สามารถใช้ประโยชน์ต่อเนื้อที่ทั้งส่วนของโรงงานและอาคารสำนักงานจำนวน 1 หลัง บ้านพักพนักงานและคนงานรวมประมาณ 60 ห้อง

(ข) ทำเลที่ตั้งที่ดี มีศักยภาพ ดังนี้

**รายการที่ 2 และ 4**

- อยู่ใกล้แหล่งผลิตน้ำยางข้น (Concentrated Latex)<sup>17</sup> ซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักในกระบวนการผลิตถุงมือยาง โดยอยู่ใกล้กับโรงงานผลิตน้ำยางข้นของกลุ่ม STA ซึ่งจะจัดส่งน้ำยางข้นให้กับโรงงานผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ จึงทำให้บริษัทฯ มีข้อได้เปรียบในด้านต้นทุนค่าขนส่งน้ำยางข้น และลดต้นทุนการจัดเก็บวัตถุดิบ เมื่อเทียบ

<sup>17</sup> น้ำยางข้นเป็นน้ำยางซึ่งผลิตมาจากการนำยางสดมาผ่านกระบวนการผลิตเพื่อให้ความเข้มข้นหรือมีปริมาณเนื้อยางแห้ง (Dry Rubber Content) ประมาณร้อยละ 60.00

*P.N.*

กับคู่แข่งรายอื่นๆ เนื่องจากบริษัทฯ สามารถเรียกน้ำยางชั้นจากกลุ่ม STA เมื่อต้องการใช้ (Just in Time) นอกจากนี้ บริษัทฯ สามารถเข้าไปตรวจสอบห้องทดสอบคุณภาพน้ำยางชั้นของกลุ่ม STA ได้ทุกเวลาเพื่อทดสอบคุณสมบัติของน้ำยางชั้นด้วยตนเอง ตามเงื่อนไขในสัญญาซื้อขายน้ำยางชั้นระหว่างบริษัทฯ กับบริษัทในกลุ่ม STA ดังกล่าว จึงทำให้มั่นใจได้ว่าจะมีปริมาณวัตถุดิบที่เพียงพอต่อปริมาณการผลิตของบริษัทฯ และการที่พื้นที่ดังกล่าวยังอยู่ใกล้โรงงานผลิตน้ำยางชั้นธรรมชาติ และสวนยางในพื้นที่ จึงทำให้บริษัทฯ ยังมีแหล่งวัตถุดิบสำรองโดยรอบโรงงานอีกด้วย โดย

รายการ	รายละเอียด
ที่ดินของ PS (รายการที่ 2)	ผู้จัดส่งน้ำยางชั้นคือ บริษัท หน่าฮั่วรับเบอร์ จำกัด (NHR) ซึ่งมีโรงงานน้ำยางชั้นอยู่ห่างจากโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 ประมาณ 3 กิโลเมตร
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA (รายการที่ 4)	ผู้จัดส่งน้ำยางชั้นคือ STA ซึ่งมีโรงงานน้ำยางชั้นอยู่ห่างจากโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาชุมพร ประมาณ 15 กิโลเมตร

- อยู่ใกล้แหล่งพลังงานสำคัญที่ใช้ในกระบวนการผลิตของบริษัทฯ คือ ไม้พิน ซึ่งบริษัทฯ ทำสัญญาซื้อขายไม้พินระยะยาวกับ ANV เพื่อจัดหาไม้พินให้ทุกโรงงานของบริษัทฯ

- อยู่ติดกับแหล่งน้ำธรรมชาติ เนื่องจากกระบวนการผลิตถุงมือยางมีความจำเป็นต้องใช้น้ำในปริมาณมาก ซึ่งแหล่งน้ำที่ใช้จะมาจากหลายแหล่งได้แก่ น้ำประปา น้ำบาดาล และแหล่งน้ำธรรมชาติเช่น แม่น้ำ ลำคลอง ลำรางสาธารณะประโยชน์ ดังนั้น แหล่งน้ำที่เพียงพอจึงเป็นอีกปัจจัยสำคัญในการคัดเลือกพื้นที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมือยาง ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ที่ดินของ PS (รายการที่ 2)	แนวที่ดิน 1 ด้าน อยู่ติดกับคลองเสลดตลอดทั้งแนวระยะทางยาวประมาณ 800-900 เมตร
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA (รายการที่ 4)	มีลำห้วยสาธารณะผ่านที่ดินและขนบด้านข้างของที่ดินเป็นระยะทางยาวประมาณ 2,268 เมตร

- อยู่ติดถนนสายหลักขนาด 4 ช่องทางจราจร ซึ่งรถบรรทุกขนาดใหญ่สามารถเข้า-ออก ได้โดยสะดวก ดังนี้

รายการ	รายละเอียด
ที่ดินของ PS (รายการที่ 2)	ที่ดินประมาณ 172 เมตร ติดถนนสายสะเดา-ปาดังเบซาร์ (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4054 เป็นถนนไปสู่ด่านปาดังเบซาร์ เข้าสู่ประเทศมาเลเซีย) ขนาด 4 ช่องทางจราจร ความกว้างถนน 20 เมตร เขตทางกว้าง 30 เมตร
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA (รายการที่ 4)	ที่ดินประมาณ 160 เมตร ติดถนนเพชรเกษม (ทางหลวงแผ่นดินหมายเลข 4) ขนาด 4 ช่องทางจราจร ความกว้างถนน 16 เมตร เขตทางกว้าง 360 เมตร

- ที่ดินของ PS (รายการที่ 2) อยู่ใกล้ด่านศุลกากรปาดังเบซาร์ประมาณ 8.20 กิโลเมตร ซึ่งเป็นด่านพรมแดนติดกับประเทศมาเลเซีย ทำให้สามารถส่งสินค้าผ่านท่าเรือระหว่างประเทศปีนัง (International Penang Port) ไปยังต่างประเทศฝั่งทะเลอันดามัน ส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์ด้านการขนส่งสินค้า โดยการประหยัดค่าขนส่ง และลดระยะเวลาจากการกระจุกตัวในการผ่านพิธีการศุลกากรที่ท่าเรือสงขลาอีกด้วย<sup>18</sup>

<sup>18</sup> ระยะทางจากโรงงานไปยังท่าเรือสงขลาประมาณ 90 กิโลเมตร (ซึ่งท่าเรือในฝั่งอ่าวไทย จะต้องอ้อมมายังประเทศสิงคโปร์เพื่อเข้าสู่มาสมุทรมอินเดีย) ในขณะที่ระยะทางไปท่าเรือปีนังประมาณ 189 กิโลเมตร ซึ่งค่าน้ำมันในเขตประเทศมาเลเซียถูกกว่าในไทย และสามารถส่งสินค้าตรงไปยังไชนงยุโรปและอเมริกา โดยใช้เส้นทางผ่านมาสมุทรมอินเดีย

*P.N.*

- ที่ดินของ PS (รายการที่ 2) ตั้งอยู่ในพื้นที่อำเภอสะเดา ซึ่งเป็นพื้นที่เศรษฐกิจพิเศษที่ได้รับสิทธิประโยชน์จากการส่งเสริมการลงทุนจาก BOI มากกว่าพื้นที่อื่น ได้แก่ สามารถหักค่าใช้จ่ายค่าไฟฟ้าเพิ่มอีก 1 เท่าเป็นเวลา 10 ปี ทำให้บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์ส่วนเพิ่มจาก BOI โดยบริษัทฯ ประเมินมูลค่าภาษีที่คาดว่าจะประหยัดจากค่าใช้จ่ายไฟฟ้า 2 เท่า ประมาณ 98 ล้านบาท โดยที่สิทธิประโยชน์อื่นๆ ยังคงได้รับตามปกติ เช่น การยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นระยะเวลา 8 ปี การยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร

### รายการที่ 3

- อยู่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ ที่มีเนื้อที่รวม 205 ไร่ 3 งาน 47.5 ตารางวา ซึ่งบริษัทฯ จะใช้เป็นที่ตั้งโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาสะเดา 2 และอยู่ห่างจากที่ดินของรายการที่ 2 ประมาณ 3 - 4 กิโลเมตร

ดังนั้น การเข้าทำรายการที่ 2 และรายการที่ 4 จึงเป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ เหมาะสมต่อการใช้เป็นที่ตั้งโรงงานผลิตถลุงมีอย่างแห่งใหม่ เนื่องจากมีขนาดที่ดินที่เหมาะสมต่อการวางแผนสายการผลิต อยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ เอื้อต่อการประหยัดต้นทุนในการขนส่งน้ำยางข้นและลดต้นทุนการจัดเก็บวัตถุดิบ เมื่อเทียบกับคู่แข่งรายอื่นๆ ของบริษัทฯ ลดต้นทุนค่าขนส่งสินค้าและระยะเวลาในการจัดส่งสินค้า รวมทั้งได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษจาก BOI เพิ่มเติมจากพื้นที่อื่นอีกด้วย อันจะเป็นการสร้างผลตอบแทนที่ดีให้แก่กลุ่มบริษัทฯ ได้ ส่วนการเข้าทำรายการที่ 3 ทำให้ได้มาซึ่งที่ดินขนาดใหญ่ที่อยู่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ เพื่อใช้สนับสนุนการดำเนินงานของโรงงานผลิตถลุงมีอย่างของบริษัทฯ ภายใต้โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา

(3) เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา 1 และ 2 อันจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว รวมทั้งก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) อีกด้วย

การที่บริษัทฯ จะก่อสร้างโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาสะเดา 1 จำนวน 8 สายการผลิต เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา ที่มีสายการผลิตรวม 28 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวมประมาณ 10,161 ล้านชิ้นต่อปี (รวมโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาสะเดา 2) ถือว่าเป็นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา อันจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

นอกจากนี้ การก่อสร้างโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาสะเดา 1 และโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาสะเดา 2 จะทำให้บริษัทฯ มีฐานการผลิตขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในโซนเดียวกัน ภายใต้การบริหารจัดการโรงงานแบบรวมศูนย์โดยทีมงานของบริษัทฯ จึงทำให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) ซึ่งนับว่าเป็นการบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ อีกด้วย

ศูนย์ซ่อมบำรุงรักษาและบ้านพักพนักงาน/คนงาน ตามรายการที่ 3 จะช่วยสนับสนุนโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา ซึ่งทำให้โรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาสะเดา 1 และโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาสะเดา 2 สามารถบริหารจัดการพื้นที่ไว้สำหรับสายการผลิตทั้งหมด จึงทำให้ภาพของโครงการขยายกำลังการผลิตสาขาสะเดาทั้งหมดครบวงจร สมบูรณ์มากขึ้น รวมถึงเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้กลุ่มบริษัทฯ ในระยะยาวด้วย ดังนั้น จึงทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารจัดการพื้นที่ตั้งโรงงานผลิตถลุงมีอย่างแห่งใหม่ให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด

(4) กระจายที่ตั้งโรงงานผลิตถลุงมีอย่าง ไปยังพื้นที่ต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากภัยธรรมชาติ รวมทั้งความเสี่ยงอื่นใดนอกเหนือจากการควบคุม/คาดการณ์ของบริษัทฯ

เนื่องจากบริษัทฯ เคยประสบเหตุน้ำท่วมโรงงานสาขาหาดใหญ่เมื่อปี 2553 ซึ่งเกิดจากเหตุการณ์อุทกภัยครั้งใหญ่ที่อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา จนเป็นเหตุให้โรงงานสาขาหาดใหญ่ต้องหยุดดำเนินงานเป็นระยะเวลาทั้งสิ้นประมาณ 12 วัน แม้ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมิได้ก่อให้เกิดความเสียหายต่อสายการผลิตของบริษัทฯ แต่ก็ได้ทำให้เกิดความไม่ต่อเนื่องของการเดินเครื่องจักร ซึ่งในขณะนั้น บริษัทฯ มีโรงงานที่เปิดดำเนินการผลิตเพียงแห่งเดียวคือโรงงานสาขาหาดใหญ่ ส่วนโรงงานสาขาสุราษฎร์ธานีและสาขาดำรง เริ่มเปิดดำเนินการผลิตเชิงพาณิชย์เมื่อปี 2554 และ 2559 ตามลำดับ

ดังนั้น การพิจารณาตั้งโรงงานแห่งใหม่ ในทำเลพื้นที่อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา (รายการที่ 2) และพื้นที่อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร (รายการที่ 4) จึงเป็นกระจายที่ตั้งโรงงานผลิตถลุงมีอย่าง ไปยังพื้นที่ต่างๆ ที่มีศักยภาพแทนการกระจุกตัวอยู่ที่ใดที่หนึ่ง จึงเป็นการลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากภัยธรรมชาติ รวมทั้งความเสี่ยงอื่นใดนอกเหนือจากการควบคุม/คาดการณ์ของบริษัทฯ อันอาจจะส่งผลกระทบต่อให้หยุดชะงักสายการผลิตได้ โดยบริษัทฯ ยังคงเน้นพื้นที่ที่มีศักยภาพ โดยอยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบคือน้ำยางข้น (เน้นการอยู่ใกล้โรงงานน้ำยางข้นของกลุ่ม STA) มีแหล่งน้ำที่เพียงพอ มีเชื้อเพลิง คือ ไม้ฟืนที่เพียงพอ การคมนาคมขนส่งสะดวก เป็นต้น

(5) บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำรายการที่ 2 – 4 และพัฒนาโรงงานสาขาสะเดา 1 และสาขาชุมพร โดยใช้เงินทุนภายในของบริษัทฯ และเงินที่ได้รับจาก IPO

เงินลงทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการที่ 2 – 4 รวมทั้งใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาสะเดา 1 และโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาชุมพร จะมาจากเงินทุนภายในของบริษัทฯ และเงินที่ได้รับจาก IPO จึงถือว่าเป็นการลงทุนในสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดรายได้ให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว โดยจะบันทึกในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ไว้ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมาจากการตีมูลค่าที่ดินของ PS, ANV และ STA และเงินลงทุนทั้งหมดในการก่อสร้างโรงงานทั้ง 2 แห่ง โดยที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (รวมเงินลงทุนในโครงการ) ของรายการที่ 2 – 4 มีมูลค่าประมาณ 1,793 ล้านบาท 197 ล้านบาท และ 5,849 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง (เฉพาะรายการเงินสดและเงินฝากธนาคาร) และสินทรัพย์ถาวร (เฉพาะที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) จำนวน 16,967.45 ล้านบาท และ 9,239.91 ล้านบาท ตามลำดับ โดยภายหลังจากการลงทุนในรายการที่ 2 - 4 บริษัทฯ จะมีสินทรัพย์ในส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 7,839 ล้านบาท ในขณะที่รายการเงินสดและเงินฝากธนาคารลดลงในจำนวนที่เท่ากัน ทั้งนี้ ไม่นับรวมสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากโครงการอื่นๆ ของบริษัทฯ ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและดำเนินการ

ดังนั้น จึงเป็นการลงทุนในโครงการที่บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในการดำเนินโครงการ ซึ่งภายหลังจากการเข้าทำรายการทั้ง 3 รายการ และโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาสะเดา 1 และโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาชุมพร เริ่มมีรายได้ในเชิงพาณิชย์ บริษัทฯ จะมีรายได้จากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากรายได้จากการขายสินค้าและรายได้อื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะช่วยเพิ่มขนาดธุรกิจ กระแสเงินสด และฐานเงินทุนของบริษัทฯ ในการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ที่มีศักยภาพได้ต่อไปในอนาคต

ทั้งนี้ จากประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ โรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาสะเดา 1 จะเริ่มมีรายได้ในปี 2564 โดยคาดว่าจะมีรายได้จากการขายและกำไรสุทธิตลอดระยะเวลา 10 ปีตามประมาณการ (ปี 2564 – 2573) รวมประมาณ 16,194.21 ล้านบาท และ 1,960.53 ล้านบาท ตามลำดับ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 รายการที่ 2 ของรายงานฉบับนี้)

ส่วนโรงงานผลิตถลุงมีอย่างสาขาชุมพร จะเริ่มมีรายได้ในปี 2565 โดยคาดว่าจะมีรายได้จากการขายและกำไรสุทธิตลอดระยะเวลา 10 ปีตามประมาณการ (ปี 2565 – 2574) รวมประมาณ 56,309.34 ล้านบาท และ 6,146.75 ล้านบาท ตามลำดับ (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 รายการที่ 4 ของรายงานฉบับนี้)

(6) เป็นการลงทุนในโครงการที่ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน (BOI) และเข้าข่ายได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI)

การจัดตั้งโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 สำหรับกิจการถุงมือยางทางการแพทย์ ประเภท 3.11.2 กิจการผลิตเครื่องมือแพทย์ชนิดอื่นๆ (ยกเว้นการผลิตเครื่องมือแพทย์จากผ้าหรือเส้นใยชนิดต่างๆ) โดยได้รับสิทธิประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี (ไม่เกินมูลค่าเงินลงทุนที่ไม่รวมที่ดินและเงินทุนหมุนเวียน) ยกเว้นอากรขาเข้าเครื่องจักร นำเข้าแรงงานต่างด้าว เป็นต้น และเนื่องจากโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 ตั้งอยู่ในท้องที่ตำบลสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ซึ่งอยู่ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจังหวัดสงขลา จึงได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มขึ้นคือ สามารถนำค่าไฟฟ้า ค่าน้ำประปา และค่าขนส่งหักเป็นค่าใช้จ่ายได้ 2 เท่า ระยะเวลา 10 ปี โดยมีเงื่อนไขว่า ภายในระยะเวลา 15 ปีนับแต่วันเปิดดำเนินการ จะย้ายโรงงานไปตั้งในท้องที่อื่นมิได้ เว้นแต่จะได้รับการอนุญาตจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน

ส่วนการจัดตั้งโรงงานผลิตถุงมือยางสาขามุพร เป็นโครงการที่เข้าข่ายที่อยู่ในขอบเขตการได้รับสิทธิประโยชน์ตามกฎหมายว่าด้วยการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เช่นกัน ซึ่งจะได้รับสิทธิประโยชน์หลักคือ ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลเป็นเวลา 8 ปี แต่ไม่ได้ตั้งอยู่ในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจึงไม่ได้รับสิทธิประโยชน์เพิ่มเติมเหมือนเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษจังหวัดสงขลา โดยที่กระบวนการพิจารณาอนุมัติของ BOI เป็นไปตามขั้นตอนและหลักเกณฑ์เดียวกันทั้งสองโรงงาน ซึ่งจะแตกต่างกันเฉพาะสิทธิประโยชน์ที่จะได้รับในแต่ละพื้นที่เท่านั้น

(7) ราคาซื้อหุ้น PS ราคาซื้อที่ดินจาก ANV และราคาซื้อที่ดินขมพรจาก STA เป็นไปตามราคาประเมินของที่ดิน และการวิเคราะห์การลงทุน (Feasibility Studies) มีความเหมาะสม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาซื้อหุ้นของ PS ได้สะท้อนถึงมูลค่าที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินเป็นหลัก และราคาซื้อที่ดินจาก ANV และ STA เป็นไปตามราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

ผลตอบแทนจากการลงทุนในโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 (ประกอบด้วย ค่าซื้อหุ้น PS ค่าซื้อที่ดิน ANV และเงินลงทุนบนที่ดินของ ANV) มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการเท่ากับ 389.15 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (Internal Rate of Return: IRR) ประมาณร้อยละ 11.89 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราส่วนลดหรือ WACC เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.70 ต่อปี มีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 8.71 ปี นับจากวันเริ่มมีรายได้จากการให้บริการเชิงพาณิชย์ (COD) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการลงทุนมีความเหมาะสม

ผลตอบแทนจากการลงทุนในโรงงานผลิตถุงมือยางสาขามุพร มีมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) ของโครงการเท่ากับ 2,085.10 ล้านบาท และมีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ประมาณร้อยละ 14.09 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราส่วนลดหรือ WACC เฉลี่ยซึ่งเท่ากับร้อยละ 9.70 ต่อปี มีระยะเวลาคืนทุนประมาณ 8.89 ปี นับจากวันเริ่มมีรายได้จากการให้บริการเชิงพาณิชย์ (COD) ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการลงทุนมีความเหมาะสม (โปรดดูรายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 3 ของรายงานฉบับนี้)



## 2.4 ข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการที่ 2 - 4

### (1) ทำให้เงินสดและสภาพคล่องของบริษัทฯ ลดลง

เงินลงทุนที่ใช้ในการเข้าทำรายการที่ 2 - 4 รวมทั้งใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาสะเดา 1 และโรงงานผลิตถุงมือยางสาขาชุมพร รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7,839 ล้านบาท

ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง (เฉพาะรายการเงินสดและเงินฝากธนาคาร) จำนวน 16,697.45 ล้านบาท อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วเท่ากับ 5.71 เท่า โดยหลังจากการเข้าลงทุนในรายการที่ 2 - 4 บริษัทฯ จะมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วลดลงเหลือ 3.50 เท่า<sup>19</sup> ดังนั้น จึงส่งผลทำให้เงินสดและสภาพคล่องของบริษัทฯ ลดลง

### (2) ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการใหม่ และความเสี่ยงทางธุรกิจ

#### (2.1) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เป็นต้น

บริษัทฯ จะต้องดำเนินการขออนุญาตที่จำเป็นสำหรับการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยาง รวมทั้งขอใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจต่างๆ ซึ่งจำเป็นต้องใช้ระยะเวลาในการพิจารณา อาทิ ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงานจำพวกที่ 3<sup>20</sup> ใบอนุญาตก่อสร้าง เป็นต้น ซึ่งจะมีการพิจารณาทางด้านเทคนิค ( อาทิ ทำเล สภาพแวดล้อม ถนน สะพาน พื้นที่โรงงาน) รวมถึงการจัดการด้านสิ่งแวดล้อม ความปลอดภัยและอาชีวอนามัย เป็นต้น นอกจากนี้ยังต้องพิจารณาถึงข้อจำกัดของผังเมือง และต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยและระเบียบข้อกฎหมายของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น โดย

#### ที่ดินของ PS (รายการที่ 2)

- บริษัทฯ ต้องการตั้งโรงงานผลิตถุงมือยางซึ่งเข้าข่ายเป็นโรงงานจำพวกที่ 3 ลำดับที่ 52 (4)<sup>21</sup> บนที่ดินดังกล่าว
- ที่ดินดังกล่าวถูกกำหนดให้เป็นพื้นที่ส่งเสริมด้านเกษตรกรรม โดยห้ามบุคคลใดก่อสร้างโรงงานตามกฎหมายว่าด้วยโรงงาน เว้นแต่เป็นโรงงานตามประเภทอุตสาหกรรมที่สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน ได้ส่งเสริมการลงทุนในเขตพัฒนาเศรษฐกิจพิเศษสงขลา และยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขอื่นๆ ตามประกาศกระทรวงมหาดไทยและระเบียบข้อกฎหมายของหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น ระยะห่างจากริมฝั่งแหล่งน้ำสาธารณะ หรือระยะห่างจากเขตทางของถนนกาญจนวนิช และทางหลวงแผ่นดิน หมายเลข 4054 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนของโรงงานดังกล่าวเรียบร้อยแล้วเมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 จึงลดความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับใบอนุญาตข้างต้น

#### ที่ดินของ STA (รายการที่ 4)

- บริษัทฯ ต้องการตั้งโรงงานผลิตถุงมือยางซึ่งเข้าข่ายเป็นโรงงานจำพวกที่ 3 ลำดับที่ 52 (4) บนที่ดินดังกล่าว
- ที่ดินตั้งอยู่ในเขตผังจังหวัดชุมพร หมายเลข 2.1 เขตสีเขียว ประเภทชนบทและเกษตรกรรม ซึ่งทางบริษัทฯ ได้รับหนังสือยืนยันการใช้ประโยชน์ที่ดินจากสำนักงานโยธาธิการและผังเมืองจังหวัดชุมพรว่า

<sup>19</sup> หากรวมการเข้าลงทุนในรายการที่ 1 จำนวน 1,120 ล้านบาท อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วจะลดลงเหลือ 3.19 เท่า

<sup>20</sup> เป็นโรงงานที่มีแรงม้ารวมของเครื่องจักรมากกว่า 50 แรงม้า และจำนวนคนงานมากกว่า 50 คน ซึ่งโรงงานอุตสาหกรรมที่มีมลภาวะ จะต้องได้รับอนุญาตก่อน จึงจะประกอบกิจการได้ โดยห้ามจัดตั้งโรงงานในระยะ 100 เมตรจากเขตติดต่อสาธารณสุข และต้องอยู่ในสถานที่และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม มีบริเวณเพียงพอ ไม่ก่อให้เกิดอันตราย เหตุรำคาญ หรือเสียหายต่อบุคคล หรือทรัพย์สินของผู้อื่น

<sup>21</sup> โรงงานที่ประกอบกิจการเกี่ยวกับการทำผลิตภัณฑ์ยาง จากยางธรรมชาติหรือยางสังเคราะห์ (ถุงมือยาง, ถุงมือยางชนิดไม่มีแม่พิมพ์, ซิลยาง)

พื้นที่ดังกล่าวจะสามารถสร้างโรงงานจำพวก 3 ลำดับ 52 (4) ได้ ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องยื่นขออนุญาตจัดตั้งโรงงานอุตสาหกรรมต่อไป และบริษัทฯ จะดำเนินการยื่นขอรับการส่งเสริมการลงทุนเพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ ด้วย

ดังนั้น บริษัทฯ จึงยังคงมีความเสี่ยงที่จะต้องได้รับใบอนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้องให้ครบถ้วน เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เป็นต้น

(2.2) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นเนื่องจากความล่าช้าในการก่อสร้างโรงงาน และ/หรือ ความล่าช้าจากการปรับแผนทางธุรกิจ

หากในระหว่างการก่อสร้างโรงงานและติดตั้งเครื่องจักร เกิดเหตุการณ์ที่นอกเหนือการควบคุมของบริษัทฯ เช่น ภัยธรรมชาติ การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 ซึ่งยังคงส่งผลกระทบต่อทั่วโลก เป็นต้น จึงอาจทำให้การส่งมอบอุปกรณ์เครื่องจักรล่าช้ากว่ากำหนด รวมทั้งหากภาครัฐประกาศล็อกดาวน์ในพื้นที่ก่อสร้างโรงงาน จะทำให้การก่อสร้างหยุดชะงักลงได้ หรือบริษัทฯ มีการปรับแผนธุรกิจ ซึ่งอาจส่งผลทำให้การเปิดดำเนินการในเชิงพาณิชย์ล่าช้ากว่ากำหนดซึ่งจะเสียโอกาสในการรับรู้รายได้

(2.3) ความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากต้นทุนการก่อสร้างโรงงานเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)

เนื่องจากการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ อยู่ในขั้นตอนการออกแบบโรงงานเพื่อรองรับสายการผลิต ซึ่งได้ประเมินต้นทุนค่าก่อสร้างและการติดตั้งเครื่องจักรทั้งหมดไว้เรียบร้อยแล้ว แต่หากต้นทุนค่าก่อสร้างและค่าเครื่องจักรที่จะเกิดขึ้นจริงอาจไม่เป็นไปตามที่ประมาณการไว้ ก็อาจจะส่งผลให้ต้นทุนของโครงการเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun) หรือหากบริษัทฯ มีการปรับเปลี่ยนแบบทั้งหมดหรือบางส่วน ก็อาจจะทำให้เกิดต้นทุนเพิ่มได้เช่นกัน แม้ว่าบริษัทฯ จะเลือกรูปแบบสัญญาจ้างเหมาก่อสร้างแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) แต่เป็นการว่าจ้าง PSE ซึ่งเสมือนเป็นหน่วยธุรกิจหนึ่งของบริษัทฯ ภายหลังจากทำรายการที่ 1 จึงทำให้บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงจากการประมาณการค่าก่อสร้างไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

(2.4) การขยายกำลังการผลิตของโรงงาน และผู้ผลิตถลุงมือยางรายอื่นๆ อาจส่งผลให้เกิดปริมาณการผลิต (Supply) ล้นตลาดในอนาคตได้

การขยายกำลังการผลิตของโรงงานผลิตถลุงมือยางสาขาสะเดา 1 ตามรายการที่ 2 และโรงงานผลิตถลุงมือยางสาขาชุมพร ตามรายการที่ 4 ด้วยกำลังการผลิตติดตั้งรวมประมาณ 13,064 ล้านชิ้นต่อปี หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 0.40 เท่าของกำลังการผลิตติดตั้ง ณ ปัจจุบัน เมื่อรวมกับโครงการอื่นๆ ตามที่เปิดเผยไว้ในโครงการในอนาคตในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ บริษัทฯ จะมีกำลังการผลิตติดตั้งรวมประมาณ 35,199 ล้านชิ้นต่อปี หรือเพิ่มเป็นประมาณ 1.08 เท่าของกำลังการผลิตติดตั้ง ณ ปัจจุบัน ทั้งนี้ อัตราการใช้กำลังการผลิต (Utilization Rate) ย้อนหลังในปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 90.3 ร้อยละ 89.9 และร้อยละ 88.6 ตามลำดับเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 ทั่วโลก ผู้ผลิตถลุงมือยางทั้งในและต่างประเทศมีการเร่งเพิ่มสายการผลิต เพื่อรองรับความต้องการที่เพิ่มขึ้นเป็นอย่างมาก หากในอนาคต การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโควิด-19 ลดลง หรือการพัฒนาวัคซีนเพื่อป้องกันโรคไวรัสโควิด-19 เป็นผลสำเร็จ อาจส่งผลให้ปริมาณผลิตภัณฑ์ถลุงมือยางล้นตลาดได้ในอนาคต และเกิดการแข่งขันด้านราคาได้

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ และผ่านวงจรธุรกิจ (Business Cycle) ของถลุงมือยางมาแล้วหลายครั้ง ผู้บริหารบริษัทฯ มีความมั่นใจว่าเทคโนโลยีการผลิต การควบคุมต้นทุนการผลิต การควบคุมคุณภาพการผลิต ฐานลูกค้า และเครือข่ายจัดจำหน่ายของบริษัทฯ ในปัจจุบัน จะสามารถทำให้บริษัทฯ ก้าวข้ามผ่านสภาวะปริมาณการผลิต (Supply) ล้นตลาด (หากเกิดขึ้นในอนาคต) ได้ โดยได้รับผลกระทบไม่มากนัก

(3) ความเสี่ยงจากภาวะภาษีในอดีตของ PS

เนื่องจากสินทรัพย์ที่จะได้มาในรายการที่ 2 นี้ คือ หุ้นสามัญของ PS ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจจะมีความเสี่ยงที่เกิดจากภาวะภาษีในอดีต และ/หรือ หนี้สินภายนอกงบการเงิน ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวในขั้นแรก ด้วยการจัดทำรายงานการตรวจสอบสถานะทางภาษีและกฎหมาย (Tax and Legal Due Diligence) ของ PS โดยทีมงานของบริษัทฯ

นอกจากนี้ ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น PS ผู้ขายหุ้นสามัญใน PS ได้ให้คำรับรองและรับประกัน (Representation and Warranties) ไว้ว่า บริษัทฯ ไม่มีเบี่ยงปรับ หรือเงินเพิ่ม หรือค่าปรับอื่นๆ รวมถึงดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องซึ่งค้างจ่ายต่อกรมสรรพากร กรมศุลกากร หรือหน่วยงานราชการอื่นใด และไม่ได้อยู่ระหว่างการถูกกรมสรรพากรตรวจสอบทางภาษี และ/หรือ ไม่มีคดีหรือข้อพิพาททางภาษีที่ยังไม่ยุติ และไม่มีเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายการสินทรัพย์และหนี้สินจากวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563

### **3. เปรียบเทียบประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก**

#### **3.1 ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำการรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก**

(1) ได้มาซึ่งหุ้นและธุรกิจของ PSE ที่เป็นบริษัทวิศวกรรมครบวงจรไทยเพียงรายเดียว ที่สามารถรับเหมาออกแบบ ก่อสร้าง และติดตั้งเครื่องจักรสำหรับโรงงานผลิตถลุงมีอย่างได้ตามรูปแบบและมาตรฐานที่บริษัทฯ ต้องการ บริษัทผู้รับเหมาหลักที่ให้บริการแบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ในประเทศไทย ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบก่อสร้าง และติดตั้งเครื่องจักรเพื่อใช้ในอุตสาหกรรมต่างๆ ล้วนแต่มีความเชี่ยวชาญที่แตกต่างกันไปในแต่ละกลุ่มอุตสาหกรรม เช่น โรงกลั่นน้ำมัน โรงแยกก๊าซ โรงงานปิโตรเคมี โรงงานขึ้นส่วนยานยนต์ และอุตสาหกรรมอาหาร และเครื่องตี๋ม เป็นต้น

โดย PSE ถือว่าเป็นบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญทางด้านงานวิศวกรรมบริการของธุรกิจถลุงมีอย่างและการแปรรูปยางดิบ จากความเชี่ยวชาญในเทคโนโลยีภายใต้การสั่งสมประสบการณ์มายาวนานกว่า 26 ปี จึงสามารถเลือกใช้เครื่องจักรที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุดให้แก่บริษัทฯ ควบคู่ไปกับการวางสายการผลิตเพื่อให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุด และเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด ณ ปัจจุบัน ยังไม่มีบริษัทในประเทศไทยที่รับงานได้เทียบเท่ากับมาตรฐานของ PSE ซึ่งเป็นมาตรฐานที่เทียบเท่ากับต่างประเทศ โดยเปรียบเทียบจากปริมาณการผลิต ขนาดของรายได้ และเทคโนโลยี เช่น ความเร็วในการผลิต และการเพิ่มประสิทธิภาพของการผลิต (Productivity) ให้กับโรงงานผลิตถลุงมีอย่าง เป็นต้น

ดังนั้น รายการที่ 1 ทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งหุ้นและธุรกิจของ PSE ที่เป็นบริษัทวิศวกรรมไทยเพียงรายเดียวที่รับเหมาออกแบบ ก่อสร้าง และติดตั้งเครื่องจักรสำหรับโรงงานผลิตถลุงมีอย่าง

#### (2) บริษัทฯ ได้รับความได้โอกาสในการเลือกซื้อที่ดินที่ STA ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่

บริษัทฯ มีความต้องการที่ดินในการก่อสร้างโรงงานผลิตถลุงมีอย่างขึ้นใหม่ เพื่อขยายกำลังการผลิตและปริมาณการผลิตอย่างต่อเนื่องตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยหลักการที่สำคัญในการพิจารณาที่ดินที่มีศักยภาพคือ (ก) ขนาดของที่ดิน (ไม่ต่ำกว่า 100 - 300 ไร่ ขึ้นกับจำนวนสายการผลิต และพื้นที่เพิ่มเติมสำหรับบ้านพักพนักงาน) (ข) อยู่ใกล้แหล่งน้ำธรรมชาติ เช่น คลอง ลำห้วยสาธารณะประโยชน์ (ค) อยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบที่สำคัญ คือ น้ำยางชั้นรวมทั้งไม้พืนเพื่อใช้ในกระบวนการผลิต ซึ่งบริษัทฯ ซื้อน้ำยางชั้นจากกลุ่ม STA เป็นหลัก เนื่องจากมีคุณภาพเป็นไปตามมาตรฐานที่ต้องการ และ (ง) อยู่ในพื้นที่คมนาคมสะดวก ไม่ไกลจากท่าเรือเพื่อใช้ในการขนส่งสินค้าไปจำหน่ายในต่างประเทศ

โดย STA ซึ่งประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายยางธรรมชาติแบบครบวงจร (Full Supply Chain) เริ่มตั้งแต่ธุรกิจต้นน้ำจากการทำสวนยางพาราในประเทศไทย ธุรกิจกลางน้ำการผลิตและจัดจำหน่ายผลิตภัณฑ์ยางธรรมชาติ และธุรกิจปลายน้ำในการผลิตและจัดจำหน่ายถลุงมีอย่างซึ่งเป็นสินค้าสำเร็จรูป จึงมีที่ดินแปลงขนาดใหญ่จำนวนมาก และอยู่ในแหล่งวัตถุดิบหลักของบริษัทฯ จึงเป็นโอกาสที่บริษัทฯ สามารถที่จะเลือกซื้อที่ดินที่มีคุณสมบัติตามที่บริษัทฯ ต้องการ ซึ่งเป็นแปลงที่ STA ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ในธุรกิจต้นน้ำหรือกลางน้ำในปัจจุบัน

ประกอบกับการจัดซื้อที่ดินแปลงขนาดใหญ่ที่เหมาะสมกับขนาดกำลังการผลิต อยู่ใกล้แหล่งวัตถุดิบและแหล่งน้ำธรรมชาติ และสะดวกต่อการคมนาคมขนส่ง ตามหลักการเลือกพื้นที่ของบริษัทฯ ข้างต้น มิได้ทำโดยง่ายด้วยหลายสาเหตุด้วยกัน อาทิ เจ้าของที่ดินแปลงที่ต้องการไม่ยินยอมที่จะขายที่ดินของตนเอง เนื่องจากต้องการใช้ประโยชน์เองหรือไม่มีความจำเป็นที่จะต้องชำระเงิน การรวบรวมที่ดินจากรายย่อยในพื้นที่ต่างจังหวัดภายใต้ชื่อบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทที่มีชื่อเสียงในพื้นที่ภาคใต้ ส่งผลให้ราคาขายมีโอกาสสูงเกินจริง และมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถรวบรวมขนาดที่ดินให้ได้ตามที่ต้องการ หรือที่ดินแปลงที่ต้องการขายไม่อยู่ใกล้แหล่งน้ำ

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจที่ดินของบุคคลอื่นในอำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา และอำเภอปะทิว จังหวัดชุมพรแล้ว บริษัทฯ ไม่พบที่ดินที่มีขนาดใหญ่และตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมในการตั้งโรงงานของบริษัทฯ เทียบเท่าที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด

**(3) ลดระยะเวลาในการรวบรวมที่ดินที่มีศักยภาพและอยู่ในทำเลที่เหมาะสม**

ที่ดินที่เหมาะสมในการก่อสร้างโรงงานถลุงมือยาง จำเป็นต้องมีขนาดพื้นที่ใหญ่พอสมควร ไม่มีลักษณะเป็นเนินเขาหรือลาดชันเกินไป อยู่ติดหรือใกล้ถนนใหญ่ อยู่ติดกับแหล่งน้ำหรือทางน้ำ อยู่ใกล้กับโรงงานผลิตน้ำยางชั้น และไม่ไกลจากท่าเรือมากจนเกินไป การจัดหาที่ดินที่เหมาะสมในการก่อสร้างโรงงานผลิตถลุงมือยาง จึงมีไม่เรื่องง่ายในการค้นหาที่ดินที่จะขาย ติดต่อเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน เจรจาต่อรอง และรวบรวมที่ดิน ซึ่งจะใช้เวลาพอสมควร ในการดำเนินการ

การเข้าซื้อที่ดินจาก STA เพื่อในการก่อสร้างโรงงาน ทำให้บริษัทฯ ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนและรวดเร็ว จึงสามารถพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินได้ในทันที โดยไม่ต้องใช้เวลาในการดำเนินการ เช่นการติดต่อกับบุคคลภายนอก อาทิ การค้นหาที่ดินที่จะขาย การเสาะหาเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่แท้จริง และการเจรจาต่อรองเพื่อขอซื้อที่ดิน ซึ่งไม่อาจควบคุมระยะเวลาการตัดสินใจของผู้ขายได้ นอกจากนี้ การรวบรวมที่ดินพื้นที่ติดกันอาจจะไม่ได้ขนาดและรูปทรงที่ดินที่เหมาะสมกับการสร้างโรงงาน เป็นต้น

**3.2 ข้อต่อระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก**

**(1) เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการขยายกำลังการผลิตอย่างรวดเร็ว จึงจำเป็นต้องทำรายการที่ 2 – 4 กับ STA และ ANV จึงอาจจะทำให้เสียโอกาสในการค้นหาที่ดินที่อาจจะมีศักยภาพมากกว่า และ/หรือ มีราคาถูกกว่า**

บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงโอกาสของการขยายกำลังการผลิตเพื่อรองรับความต้องการในตลาด จึงเร่งการขยายตัวเพื่อให้สามารถทยอยเพิ่มกำลังการผลิตอย่างเร่งด่วน ประกอบกับพื้นที่โรงงานในปัจจุบันของบริษัทฯ มีการใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ โดยเฉพาะโรงงานสาขาหาดใหญ่ที่ไม่สามารถเพิ่มสายการผลิตได้อีก บริษัทฯ จึงพิจารณาที่ดินที่มีอยู่ของ STA และบริษัทย่อย ซึ่งส่วนใหญ่จะอยู่ใกล้กับโรงงานน้ำยางชั้นของ STA อีกทั้งมีขนาดที่ดินและทำเลที่ดินตรงตามวัตถุประสงค์การใช้งานของบริษัทฯ ดังนั้น อาจจะทำให้บริษัทฯ เสียโอกาสในการค้นหาที่ดินที่อาจจะมีศักยภาพมากกว่า และ/หรือ มีราคาถูกกว่า

**(2) ความเสี่ยงในการพึ่งพิง STA ในด้านการจัดหาที่ดินเพื่อสร้างโรงงานใหม่ ในกรณีที่ระยะเวลาจำกัด**

ในกรณีที่บริษัทฯ เล็งเห็นโอกาสในการขยายธุรกิจ/ขยายกำลังการผลิตที่จำเป็นต้องเร่งดำเนินการเพื่อความจำเป็นผู้นำในอุตสาหกรรมผลิตถลุงมือยาง บริษัทฯ อาจจำเป็นต้องจัดหาที่ดินเพื่อสร้างโรงงานใหม่อย่างเร่งด่วนภายในระยะเวลาที่จำกัด จึงมีโอกาสมากที่จะพึ่งพิง STA ในด้านการจัดหาที่ดินเพื่อสร้างโรงงานใหม่ เนื่องจาก STA มีการครอบครองที่ดินขนาดใหญ่ในพื้นที่ที่มีการปลูกยางพาราเป็นจำนวนมาก

**(3) การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน จึงทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน และว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น**

การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ถือเป็นการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันที่มีนัยสำคัญ ส่งผลให้บริษัทฯ ต้องจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติการเข้าทำรายการ และจำเป็นต้องแต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันนี้ต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มของบริษัทฯ ในการพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ เมื่อเปรียบเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอกซึ่งไม่จัดเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน

#### 4. การวิเคราะห์อื่นๆ

##### ความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นหรือทรัพย์สิน

เมื่อพิจารณาความเหมาะสมของเงื่อนไขในร่างสัญญาซื้อขายหุ้น PSE และ PS (รายการที่ 1 และ 2) และร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV และ STA (รายการที่ 3 และ 4) แล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า เงื่อนไขของสัญญาที่เกี่ยวข้องมีความเหมาะสม และมีเงื่อนไขเป็นไปตามปกติธุรกิจ

(โปรดดูสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ (รายการที่ 1 และ 2) และร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง (รายการที่ 3 และ 4) ในเอกสารแนบ 3 ของรายงานฉบับนี้)

#### 5. สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับความเหมาะสมผลของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ และรายการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯ เป็นบริษัทหลัก (Flagship Company) ของกลุ่ม STA ในการประกอบธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถลุงมือยาง โดยใช้วัตถุดิบหลักคือน้ำยางข้นจาก STA และบริษัทย่อย

บริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายถลุงมือยางรายใหญ่ของประเทศและของโลก มีเป้าหมายที่จะลงทุนเพื่อขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ เพื่อตอบสนองความต้องการของตลาด และรองรับการเติบโตของธุรกิจถลุงมือยางในตลาดโลกที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

บริษัทฯ มีกลยุทธ์ที่จะมุ่งเน้นการขยายกำลังการผลิตและพัฒนาผลิตภัณฑ์ถลุงมือยางธรรมชาติ (NR) เป็นหลักควบคู่ไปกับการรักษาสัดส่วนกำลังการผลิตของถลุงมือยางในไตรล้อย่างเหมาะสม (NBR) เนื่องจากบริษัทฯ มีข้อได้เปรียบเหนือคู่แข่งของบริษัทฯ รายอื่นหลายประการ อาทิ (ก) ข้อได้เปรียบด้านต้นทุนวัตถุดิบหลัก จากการมีท่าเลที่ตั้งเชิงยุทธศาสตร์ในแหล่งปลูกยางพาราสำคัญของประเทศไทยและในภูมิภาค ส่งผลให้บริษัทฯ มีต้นทุนน้ำยางข้นต่ำกว่าคู่แข่งของบริษัทฯ (ข) ข้อได้เปรียบด้านความสามารถในการแข่งขันในธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถลุงมือยางธรรมชาติ เนื่องจากผู้ผลิตถลุงมือยางรายใหญ่ต่างมุ่งเน้นการขยายกำลังการผลิตและพัฒนาถลุงมือยางในไตรล้อยเป็นหลัก ในขณะที่บริษัทฯ มุ่งเน้นการขยายกำลังการผลิตและพัฒนาถลุงมือยางธรรมชาติมาอย่างต่อเนื่อง ควบคู่ไปกับการรักษาสัดส่วนกำลังการผลิตของถลุงมือยางในไตรล้อย่างเหมาะสม และ (ค) ข้อได้เปรียบจากการมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้ประกอบการชั้นนำในธุรกิจต้นน้ำและกลางน้ำที่เกี่ยวข้องกับผลิตภัณฑ์ยางธรรมชาติ

ที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้เพิ่มกำลังการผลิตอย่างต่อเนื่องจากกำลังการผลิตติดตั้งที่ 15,130 ล้านชิ้นต่อปี ในปี 2558 เป็น 27,153 ล้านชิ้นต่อปี ในปี 2562 และเพิ่มขึ้นเป็น 32,619 ล้านชิ้นต่อปี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 หรือคิดเป็นอัตราการเติบโตเฉลี่ยต่อปีที่ร้อยละ 19.8 ในช่วงปี 2558 – เดือนกันยายน 2563 โดยบริษัทฯ ตั้งเป้าหมายที่จะขยายกำลังการผลิตติดตั้งของถลุงมือยางของบริษัทฯ ให้เกินกว่า 50,000 ล้านชิ้นต่อปีภายในปี 2567 เกินกว่า 70,000 ล้านชิ้นต่อปีภายในปี 2569 และไม่ต่ำกว่า 100,000 ล้านชิ้นต่อปีภายในปี 2575 โดยผ่านการลงทุนขยายกำลังการผลิตในพื้นที่โรงงานผลิตปัจจุบันของบริษัทฯ หรือพื้นที่ใหม่อื่นๆ รวมไปถึงการควบรวมหรือเข้าซื้อกิจการอื่นเพื่อสร้างการเติบโตให้กับธุรกิจอย่างมั่นคงและแข็งแกร่ง

บริษัทฯ จึงมีแผนที่จะเริ่มลงทุนเพื่อเพิ่มกำลังการผลิตถลุงมือยางในช่วงปี 2563 – 2566 ตามที่เปิดเผยไว้ในหัวข้อโครงการในอนาคตในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ จำนวน 4 โครงการ ประกอบด้วย (1) โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี (2) โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา (3) โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาทรง และ (4) โครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาชุมพร รวมทั้งหมด 98 สายการผลิต โดยมีกำลังการผลิตติดตั้ง (Installed Capacity) รวม 35,199 ล้านชิ้นต่อปี และประมาณการกำลังการผลิตที่สามารถผลิตได้ (Technical Capacity) เท่ากับ 32,735 ล้านชิ้นต่อปี ทั้งนี้ อัตราการใช้กำลังการผลิต (Utilization Rate) ของบริษัทฯ ย้อนหลังในปี 2560 – 2562 เท่ากับร้อยละ 90.3 ร้อยละ 89.9 และร้อยละ 88.6

ตามลำดับ จึงทำให้บริษัทฯ ต้องขยายกำลังการผลิตเพื่อรองรับการเติบโตของธุรกิจถุงมือยางในตลาดโลกที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง

### **เหตุผลและความจำเป็นในการเข้าทำรายการที่ 1 - 4**

#### **ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE (รายการที่ 1)**

เป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม STA เพื่อให้บริษัทฯ สามารถว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และติดตั้งเครื่องจักรอุปกรณ์ ได้สะดวก รวดเร็ว และลดค่าใช้จ่าย รวมทั้งลดจำนวนและปริมาณรายการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างบริษัทฯ และ STA ในอนาคต

ทั้งนี้ PSE ประกอบธุรกิจหลักคือ ธุรกิจวิศวกรรมบริการ ที่ดำเนินการออกแบบ ผลิต ติดตั้งเครื่องจักร และบำรุงรักษาให้แก่โรงงานผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ และกลุ่ม STA โดย PSE รับจ้างเหมาบริการผลิตและติดตั้งเครื่องจักรในการผลิตถุงมือยางพร้อมระบบอุปกรณ์แบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ให้แก่ทั้ง 3 โรงงานผลิตถุงมือยางในปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการบำรุงรักษาเครื่องจักรด้วย ณ ปัจจุบัน PSE อยู่ระหว่างผลิตและติดตั้งเครื่องจักรเพื่อการขยายกำลังการผลิตของโรงงานสาขาสุราษฎร์ธานี 2 และ 3

#### **ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS, ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV และธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA (รายการที่ 2 - 4)**

การซื้อที่ดินเป็นขั้นตอนเริ่มต้นของโครงการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ

เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย และแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ข้างต้น อีกทั้งเพื่อเป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม STA ให้มีความเหมาะสมยิ่งขึ้น ลดอุปสรรคในกระบวนการทำงาน และเอื้อต่อการขยายกำลังการผลิตอย่างรวดเร็วและต่อเนื่องของ STGT ดังนั้น ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 6/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 13 พฤศจิกายน 2563 จึงมีมติอนุมัติให้นำเสนอที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้

ทั้งนี้ บริษัทฯ จะได้รับประโยชน์จากการเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ดังนี้

#### **รายการที่ 1: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE**

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 1:

- (1) เป็นการปรับโครงสร้างภายในกลุ่ม STA ให้เอื้อต่อการดำเนินงานตามแผนการขยายกำลังการผลิตและกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้มีความคล่องตัว สะดวก รวดเร็ว และลดค่าใช้จ่ายในการว่าจ้าง PSE อีกทั้งยังรักษาไว้ซึ่งความลับของเทคโนโลยีการผลิต เครื่องจักรที่ใช้ในการผลิต และกระบวนการผลิตถุงมือยางไว้ในบริษัทฯ แทน STA เนื่องจากปัจจุบัน PSE ถือหุ้นโดย STA ร้อยละ 99.9992 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PSE ในขณะที่ STA ถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมในบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 56.18 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของบริษัทฯ ซึ่งภายหลังจากการเข้าทำรายการ ข้อมูลต่างๆ ของ PSE จะอยู่ภายใต้การบริหารจัดการของบริษัทฯ เป็นหลัก อันจะเป็นการลดความเสี่ยงจากการรั่วไหลของข้อมูลที่นอกเหนือจากการควบคุมของบริษัทฯ อาทิ การลดสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทฯ ของ STA ในอนาคต และ/หรือ มีพันธมิตรทางธุรกิจรายอื่นเข้ามาใน STA ดังนั้น การทำรายการที่ 1 จึงเป็นการสนับสนุนธุรกิจหลักของบริษัทฯ และสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว

- (2) ลดจำนวนและปริมาณของรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ และลดการพึ่งพิง STA ลง เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงว่าจ้าง PSE ในการออกแบบ ผลิต ติดตั้งและดูแลรักษาซ่อมบำรุงเครื่องจักรอย่างต่อเนื่อง โดยมีปริมาณงานตามแผนงานขยายกำลังการผลิตและโครงการในอนาคต ดังนั้น การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE (รายการที่ 1) ในครั้งนี้ จึงเป็นการลดจำนวนและปริมาณของรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ที่จะเกิดขึ้นในอนาคต และเป็น การลดการพึ่งพิงกลุ่ม STA
- (3) ลดขั้นตอนและระยะเวลาในการว่าจ้าง PSE เพื่อก่อสร้างโรงงาน และติดตั้งสายการผลิตใหม่ในอนาคต โดยเปลี่ยนจากการทำรายการระหว่างกันกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เป็นการทำการรายการกับบริษัทย่อยของบริษัทฯ การว่าจ้าง PSE ภายหลังจากการทำรายการที่ 1 จะเหลือเฉพาะขั้นตอนการพิจารณาตามอำนาจอนุมัติภายในบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่านั้น ส่งผลให้เกิดความรวดเร็วและคล่องตัวในการทำงานและการขยายกำลังการผลิตของ บริษัทฯ อันจะเป็นการลดการเสียโอกาสทางธุรกิจและรักษาไว้ซึ่งความสามารถในการแข่งขันของบริษัทฯ อีก ด้วย
- (4) เป็นการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่ก่อให้เกิดรายได้ทันที และมีภาระหนี้สินทางการเงินต่ำ
- (5) รับรู้รายได้และกำไรของ PSE ในงบการเงินรวมของบริษัทฯ ทันที เสมือนเป็นการลดต้นทุนในการพัฒนาโครงการใหม่ของบริษัทฯ ในทางอ้อม ซึ่งเดิมรายได้และกำไรดังกล่าวจะอยู่ในงบการเงินรวมของ STA
- (6) PSE มีบุคลากรที่มีความรู้ ความเชี่ยวชาญ ประสบการณ์สูง มีความคุ้นเคยกับบริษัทฯ มายาวนาน มีวัฒนธรรมองค์กรที่คล้ายคลึงกัน ทำให้บริษัทฯ สามารถบริหารงาน PSE ได้อย่างราบรื่นและต่อเนื่อง
- (7) ทำเลที่ตั้งสำนักงานใหญ่ของ PSE อยู่ใกล้กับสำนักงานใหญ่ของบริษัทฯ ทำให้การประสานงานในด้านต่างๆ มีความคล่องตัว สะดวก และรวดเร็ว

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 1 มีข้อดีและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้

- (1) เป็นการลงทุนในบริษัทที่อาจจะมีข้อจำกัดในการเติบโต เนื่องจาก PSE เน้นการรับงานหลักเฉพาะในกลุ่ม STA เท่านั้น ยกเว้นจะมีการเปลี่ยนแปลงนโยบายของ PSE ให้รับงานจากบุคคลภายนอกเพิ่มขึ้นในอนาคต
- (2) เป็นการลงทุนในบริษัทที่ทำธุรกิจด้านวิศวกรรมบริการ (Engineering Service) ประเภทรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบ และติดตั้งเครื่องจักรเฉพาะทาง ของสายการผลิตของผลิตภัณฑ์ยางแผ่น น้ายางชั้น และผลิตภัณฑ์ ถูมือยางเป็นหลักเท่านั้น มิได้มีความเชี่ยวชาญหรือประสบการณ์ตรงที่หลากหลายในอุตสาหกรรมอื่นๆ
- (3) การลงทุนในหุ้นของ PSE ที่มีทิศทางของธุรกิจไปทางเดียวกันกับทิศทางธุรกิจของบริษัทฯ เป็นการลงทุนที่ไม่ได้กระจายความเสี่ยงจากปัจจัยเสี่ยงเดิม (มี Rubber Glove Market Risk Exposure เหมือนกันกับบริษัทฯ) เพราะผลการดำเนินงานของ PSE ขึ้นอยู่กับการเติบโตและการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ เป็นหลัก
- (4) ความเสี่ยงที่เกิดจากภาระภาษีในอดีต และ/หรือ หนี้สินภายนอกงบการเงินของ PSE ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการจัดทำรายงานการตรวจสอบสถานะทางการเงิน ภาษี และกฎหมาย (Financial, Tax and Legal Due Diligence) ของ PSE แล้ว นอกจากนี้ ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ PSE มีเงื่อนไขการรับรองและรับประกัน (Representation & Warranties) เรื่องภาระภาษีในอดีต และเรื่องไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายการสินทรัพย์และหนี้สิน จากผู้ขาย

**รายการที่ 2 – รายการที่ 4: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS ธุรกรรมการซื้อที่ดินจาก ANV และธุรกรรม การซื้อที่ดินจาก STA**

ทั้งนี้ การพิจารณาซื้อหุ้นสามัญใน PS แทนการซื้อที่ดิน เนื่องจาก PS หุดประกอบธุรกิจและผู้ขายมีความประสงค์ที่จะขายหุ้นสามัญของ PS ให้แก่บริษัทฯ เพื่อเป็นการประหยัดต้นทุนในการซื้อขาย มากกว่าการให้ PS ขาย



ที่ดินให้แก่บริษัทฯ โดยตรง โดยบริษัทฯ และ STA ต้องการที่จะลดค่าใช้จ่ายจากการโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินเช่นกัน โดยค่าใช้จ่ายและภาษีที่คาดว่าจะบริษัทฯ และกลุ่ม STA จะประหยัดได้ประมาณ 29.09 ล้านบาท (ประกอบด้วย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ภาษีธุรกิจเฉพาะ และค่าธรรมเนียมในการโอน) ในขณะที่การซื้อขายเป็นหุ้นสามัญของ PS ทาง STA จะไม่ต้องชำระภาษีเพิ่มเติม เนื่องจากสามารถนำกำไรจากการขายเงินลงทุนไปหักออกจากขาดทุนสะสมทางภาษีได้

ข้อดีและประโยชน์ของการเข้าทำรายการที่ 2 - 4:

- (1) เพื่อให้สามารถดำเนินการตามแผนการขยายกำลังการผลิตและปริมาณการผลิต ของโครงการในอนาคต ที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ ซึ่งจะสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว เนื่องจากการขยายกำลังการผลิตและปริมาณการผลิตตามรายการที่ 2 - 4 จะทำให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนเพิ่มขึ้นจากการลงทุนในโรงงานผลิตถุงมืออย่างทั้งสองแห่ง
- (2) เป็นการได้มาซึ่งที่ดินที่มีขนาดใหญ่ ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ เหมาะสมต่อการใช้เป็นที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมืออย่างแห่งใหม่ ได้แก่ โรงงานสาขาสะเดา 1 (รายการที่ 2) และโรงงานสาขามุพร (รายการที่ 4) เนื่องจากมีขนาดและรูปทรงที่ดินที่เหมาะสมต่อการวางแผนสายการผลิต อยู่ในทำเลที่ดี มีศักยภาพ อยู่ใกล้แหล่งผลิตน้ำยางชั้นซึ่งเป็นวัตถุดิบหลักในกระบวนการผลิตถุงมืออย่าง อยู่ติดกับแหล่งน้ำธรรมชาติเนื่องจากกระบวนการผลิตถุงมืออย่างมีความจำเป็นต้องใช้น้ำในปริมาณมาก อยู่ติดถนนสายหลัก และอยู่ไม่ไกลจากท่าเรือ รวมทั้งได้รับสิทธิประโยชน์พิเศษจาก BOI เพิ่มเติมจากปกติอีกด้วย  
และเป็นการได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (รายการที่ 3) ที่ติดกับที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทฯ (ที่จะเป็นที่ตั้งของโรงงานสาขาสะเดา 2 ที่กำลังจะเริ่มก่อสร้าง) โดยจะใช้เป็นศูนย์กลางการซ่อมบำรุงรักษา และเป็นบ้านพักพนักงาน ของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา 1 และ 2
- (3) เพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา 1 และ 2 อันจะเป็นการเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันให้แก่บริษัทฯ ในระยะยาว รวมทั้งก่อให้เกิดการประหยัดต่อขนาด (Economy of Scale) อีกด้วย เนื่องจากการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมืออย่างสาขาสะเดา 1 และโรงงานผลิตถุงมืออย่างสาขาสะเดา 2 จะทำให้บริษัทฯ มีฐานการผลิตขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในโซนเดียวกัน ภายใต้การบริหารจัดการโรงงานแบบรวมศูนย์โดยทีมงานของบริษัทฯ ซึ่งนับว่าเป็นการบริหารจัดการทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ อีกด้วย
- (4) กระจายที่ตั้งโรงงานผลิตถุงมืออย่าง ไปยังพื้นที่ต่างๆ เพื่อลดความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากภัยธรรมชาติ รวมทั้งความเสี่ยงอื่นใดนอกเหนือจากการควบคุม/คาดการณ์ของบริษัทฯ อันอาจจะส่งผลกระทบต่อทำให้หยุดชะงักสายการผลิตได้
- (5) บริษัทฯ มีแหล่งเงินทุนเพียงพอในการทำรายการที่ 2 - 4 และพัฒนาโรงงานสาขาสะเดา 1 และสาขามุพร โดยใช้จ่ายเงินภายในของบริษัทฯ และเงินที่ได้รับจาก IPO ทั้งนี้ งบการเงินรวมของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่อง (เฉพาะรายการเงินสดและเงินฝากธนาคาร) จำนวน 16,967.45 ล้านบาท
- (6) โรงงานผลิตถุงมืออย่างสาขาสะเดา 1 ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2563 แล้ว ส่วนโรงงานผลิตถุงมืออย่างสาขามุพรเป็นโครงการที่เข้าข่ายได้รับการส่งเสริมการลงทุน (BOI) เช่นกัน
- (7) ราคาซื้อหุ้น PS ราคาซื้อที่ดินจาก ANV และราคาซื้อที่ดินมุพรจาก STA เป็นไปตามราคาประเมินของที่ดิน และการวิเคราะห์การลงทุน (Feasibility Studies) ของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา 1 (รายการที่ 2 + 3) และสาขามุพร (รายการที่ 4) มีความเหมาะสม

- อย่างไรก็ตาม การเข้าทำรายการที่ 2 – รายการที่ 4 มีข้อต่อและความเสี่ยงของการเข้าทำรายการ ดังนี้
- (1) ทำให้เงินสดและสภาพคล่องของบริษัทฯ ลดลง ซึ่งภายหลังจากการเข้าลงทุนในรายการที่ 2 - 4 จะทำให้เงินสดของบริษัทฯ ลดลงประมาณ 7,839 ล้านบาท และบริษัทฯ จะมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วลดลงจาก 5.17 เท่า เหลือ 3.50 เท่า (หากรวมการเข้าลงทุนในรายการที่ 1 จำนวน 1,120 ล้านบาท อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็วจะลดลงเหลือ 3.19 เท่า)
  - (2) ความเสี่ยงในการพัฒนาโครงการใหม่ และความเสี่ยงทางธุรกิจ
    - (2.1) ความเสี่ยงจากการขออนุญาตต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น ใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน ใบอนุญาตก่อสร้างอาคารและใบรับรองการก่อสร้างอาคาร เป็นต้น
    - (2.2) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเนื่องจากความล่าช้าในการก่อสร้างโรงงาน และ/หรือ ความล่าช้าจากการปรับแผนทางธุรกิจ
    - (2.3) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากต้นทุนการก่อสร้างโรงงานเกินกว่าประมาณการที่ตั้งไว้ (Cost Overrun)
    - (2.4) การขยายกำลังการผลิตที่มีอย่างของบริษัทฯ และผู้ผลิตที่มีรายอื่นๆ อาจส่งผลให้เกิดปริมาณการผลิต (Supply) ล้นตลาดในอนาคตได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ มีความเชี่ยวชาญ มีประสบการณ์ และผ่านวงจรธุรกิจ (Business Cycle) ของผู้ผลิตมาแล้วหลายครั้ง ผู้บริหารบริษัทฯ มีความมั่นใจว่าเทคโนโลยีการผลิต การควบคุมต้นทุนการผลิต การควบคุมคุณภาพการผลิต ฐานลูกค้า และเครือข่ายจัดจำหน่ายของบริษัทฯ ในปัจจุบัน จะสามารถทำให้บริษัทฯ ก้าวข้ามผ่านสภาวะปริมาณการผลิต (Supply) ล้นตลาด (หากเกิดขึ้นในอนาคต) ได้ โดยได้รับผลกระทบไม่มากนัก
  - (3) ความเสี่ยงที่เกิดจากภาระภาษีในอดีต และ/หรือ หนี้สินภายนอกงบการเงินของ PS ที่ยังไม่ได้เกิดขึ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลดความเสี่ยงดังกล่าวด้วยการจัดทำรายงานการตรวจสอบสถานะทางภาษีและกฎหมาย (Tax and Legal Due Diligence) ของ PS แล้ว นอกจากนี้ ในร่างสัญญาซื้อขายหุ้นของ PS ได้มีการระบุเงื่อนไขการรับรองและรับประกัน (Representation & Warranties) เรื่องภาระภาษีในอดีต และเรื่องไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายการสินทรัพย์และหนี้สิน จากผู้ขายไว้ด้วย

ทั้งนี้ ประโยชน์และข้อดีระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก มีดังนี้

- (1) ได้มาซึ่งหุ้นและธุรกิจของ PSE ที่เป็นบริษัทวิศวกรรมครบวงจรไทยเพียงรายเดียว ที่สามารถรับเหมาออกแบบก่อสร้าง และติดตั้งเครื่องจักรสำหรับโรงงานผลิตถุงมือยางได้ตามรูปแบบและมาตรฐานที่บริษัทฯ ต้องการ โดย PSE มีความเชี่ยวชาญทางด้านงานวิศวกรรมบริการของธุรกิจถุงมือยางและการแปรรูปยางดิบอย่างครบวงจร มายาวนานกว่า 26 ปี จึงสามารถเลือกใช้เครื่องจักรที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพสูงสุดให้แก่บริษัทฯ ควบคู่ไปกับการวางสายการผลิตเพื่อให้เกิดประสิทธิผลสูงสุด และเกิดข้อผิดพลาดน้อยที่สุด ณ ปัจจุบัน ยังไม่มีบริษัทในประเทศไทยที่รับงานได้เทียบเท่ากับมาตรฐานของ PSE ซึ่งเป็นมาตรฐานที่เทียบเท่ากับต่างประเทศ โดยเปรียบเทียบจากปริมาณการผลิต ขนาดของรายได้ และเทคโนโลยี เช่น ความเร็วในการผลิต และการเพิ่มประสิทธิภาพของการผลิต (Productivity) ให้กับโรงงานผลิตถุงมือยาง เป็นต้น
- (2) บริษัทฯ ได้รับโอกาสในการเลือกซื้อที่ดินที่ STA ไม่ได้ใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ในธุรกิจต้นน้ำหรือกลางน้ำในปัจจุบัน นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการสำรวจที่ดินของบุคคลอื่นในอำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา และอำเภอปะทิว จังหวัดชุมพรแล้ว บริษัทฯ ไม่พบที่ดินที่มีขนาดใหญ่และตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสมในการตั้งโรงงานของ บริษัทฯ เทียบเท่าที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันแต่อย่างใด

- (3) ระยะเวลาในการรวบรวมที่ดินที่มีศักยภาพและอยู่ในทำเลที่เหมาะสม ซึ่งทำให้บริษัทฯ ได้รับข้อมูลที่ครบถ้วนและรวดเร็ว จึงสามารถพิจารณาความเหมาะสมของที่ดินได้ในทันที โดยไม่ต้องใช้เวลาในการดำเนินการ เช่นการติดต่อกับบุคคลภายนอก

โดยมีข้อต่อและความเสี่ยงระหว่างการทำรายการกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน กับการทำรายการกับบุคคลภายนอก ดังนี้

- (1) เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการขยายกำลังการผลิตอย่างรวดเร็ว จึงจำเป็นต้องทำรายการที่ 2 – 4 กับ STA และ ANV จึงอาจจะทำให้เสียโอกาสในการค้นหาที่ดินที่อาจจะมีศักยภาพมากกว่า และ/หรือ มีราคาถูกกว่า
- (2) ความเสี่ยงในการพึ่งพิง STA ในด้านการจัดหาที่ดินเพื่อสร้างโรงงานใหม่ ในกรณีที่มียุทธศาสตร์จำกัด ซึ่งบริษัทฯ อาจจำเป็นต้องจัดหาที่ดินเพื่อสร้างโรงงานใหม่อย่างเร่งด่วนภายในระยะเวลาที่จำกัด จึงมีโอกาสมากที่จะพึ่งพิง STA ในด้านการจัดหาที่ดินเพื่อสร้างโรงงานใหม่ เนื่องจาก STA มีการครอบครองที่ดินขนาดใหญ่ในพื้นที่ที่มีการปลูกยางพาราเป็นจำนวนมาก
- (3) การเข้าทำรายการทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ เข้าข่ายเป็นรายการขนาดใหญ่ตามเกณฑ์รายการที่เกี่ยวข้องกัน จึงทำให้บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นในการจัดประชุมผู้ถือหุ้นเพื่ออนุมัติรายการที่เกี่ยวข้องกัน และว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นต่อผู้ถือหุ้น ซึ่งเป็นต้นทุนส่วนเพิ่มของบริษัทฯ เมื่อเทียบกับการทำรายการกับบุคคลภายนอก

หลังจากพิจารณาวัตถุประสงค์และความจำเป็นในการทำรายการ ประกอบกับ ข้อดี ข้อต่อ ประโยชน์ และ ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การเข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการ เป็นการสนับสนุนการเติบโตอย่างต่อเนื่องและยั่งยืนของบริษัทฯ ในอนาคต เพิ่มมูลค่าของสินทรัพย์ที่จะก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาว อันจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกราย และความเสี่ยงส่วนใหญ่เป็นความเสี่ยงในการทำธุรกิจปกติทั่วไปของบริษัทฯ ดังนั้น **การทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันทั้ง 4 รายการในครั้งนี้ มีความสมเหตุสมผล**

**ส่วนที่ 3: ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของมูลค่าสินทรัพย์ที่จะได้มา และเงื่อนไขของรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

บริษัทฯ จะเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญ ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง จากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 4 รายการ ดังนี้

**รายการที่ 1: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PSE**

การลงทุนในบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริ่ง จำกัด (PSE) โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ PSE จำนวน 499,996 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9992 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PSE ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,120.00 ล้านบาท

**รายการที่ 2: ธุรกรรมการซื้อหุ้นใน PS**

การลงทุนในบริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด ("PS") โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญ PS จำนวน 399,994 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.9985 ของจำนวนหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของ PS ในราคาซื้อขายทั้งสิ้น 147.00 ล้านบาท เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินว่างเปล่าจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 89 ไร่ 2 งาน 94 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดินที่จะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ

**รายการที่ 3: ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก ANV**

การเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 34 ไร่ 1 งาน 70 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ในราคาซื้อขายทั้งสิ้น 69.21 ล้านบาท จาก ANV ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA

บริษัทฯ มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เพื่อใช้เป็นศูนย์ซ่อมบำรุงและบ้านพักคนงาน ซึ่งเป็นส่วนสนับสนุนของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา ซึ่งเป็นโครงการในอนาคตของบริษัทฯ

**รายการที่ 4: ธุรกรรมการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก STA**

การเข้าซื้อที่ดินจำนวน 12 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 334 ไร่ 6.2 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร ในราคาซื้อขายทั้งสิ้น 117.47 ล้านบาท จาก STA โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นที่ดินในการก่อสร้างโรงงานถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากการศึกษาข้อมูลและเอกสารที่ได้รับจากบริษัทฯ PSE และ STA เช่น งบการเงินภายใน แผนการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ประเมินการทางการเงินของ PSE งบการเงินภายในภายหลังปรับปรุงของ PS รายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินจัดทำโดยบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด และเอกสารต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับรายการในครั้งนี้อย่างรวมทั้งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป เช่น แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1) หนังสือชี้ชวนของบริษัทฯ งบการเงินที่ตรวจสอบหรือสอบทานแล้ว สารสนเทศเกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันในครั้งนี้ ข้อมูลอุตสาหกรรมและข้อมูลทางการเงินจากเว็บไซต์ต่างๆ และข้อมูลที่บริษัทฯ เปิดเผยแก่สาธารณะในเว็บไซต์ของสำนักงาน ก.ล.ด. ([www.sec.or.th](http://www.sec.or.th)) และเว็บไซต์ของตลาดหลักทรัพย์ฯ ([www.set.or.th](http://www.set.or.th)) เป็นต้น

ทั้งนี้ ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระในรายงานฉบับนี้ตั้งอยู่บนสมมติฐานว่า ข้อมูลและเอกสารดังกล่าวเป็นข้อมูลที่สมบูรณ์ ครบถ้วน และถูกต้อง รวมทั้งเป็นการพิจารณาจากสถานการณ์และข้อมูลที่สามารถรับรู้ได้ในปัจจุบัน ณ วันที่จัดทำรายงานฉบับนี้ หากมีการเปลี่ยนแปลงใดๆ หรือเกิดเหตุการณ์ใดเกิดขึ้นในอนาคต อาจส่งผลกระทบต่อความมีนัยสำคัญต่อบริษัทฯ PSE PS และ/หรือ สินทรัพย์ที่จะได้มาในการทำรายการในครั้งนี้อย่างประเมินและวิเคราะห์ของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ รวมถึงการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นต่อการทำรายการในครั้งนี้ได้

**รายการที่ 1: ธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด (PSE)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการประเมินความเหมาะสมของมูลค่าหุ้นสามัญของ PSE ซึ่งเป็นสินทรัพย์ที่จะจำหน่ายไปในครั้งนี้ ด้วยวิธีการต่างๆ จำนวน 6 วิธี ได้แก่

- 1) วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)
- 2) วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)
- 3) วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด (Market Value Approach)
- 4) วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)
- 5) วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio Approach: P/E Ratio)
- 6) วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PSE โดยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดได้ เนื่องจาก PSE ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตลาดรองซื้อขายหลักทรัพย์ใดๆ จึงไม่มีราคาตลาดอ้างอิง ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PSE จะประเมินจาก 5 วิธีที่เหลือตามที่กล่าวข้างต้น หลังจากที่ได้ศึกษาข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องแล้ว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระสามารถสรุปความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาหุ้นสามัญของ PSE ได้ดังนี้

**1.1 วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)**

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าหุ้นสามัญของ PSE ซึ่งปรากฏตามบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยเป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของ PSE ตามงบการเงินงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นงบการเงินภายในของ PSE ที่ผู้สอบบัญชีของ STA ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมของ STA สำหรับงวด 9 เดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ทั้งนี้ สามารถนำงบการเงินดังกล่าวมาคำนวณหามูลค่าหุ้นตามบัญชีของ PSE ได้ดังนี้

PSE	(หน่วย: ล้านบาท)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	50.00
ส่วนเกินทุนจากการประเมินราคาสินทรัพย์ – สุทธิจากภาษีเงินได้กำไรสะสม	87.35
จัดสรรแล้ว - สारองตามกฎหมาย	5.00
ยังไม่จัดสรร	414.64
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>556.98</b>
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 (หุ้น)	500,000 <sup>1/</sup>
<b>มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)</b>	<b>1,113.97</b>

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ตราไว้ 100.00 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ PSE เท่ากับ **1,113.97 บาทต่อหุ้น** หรือมูลค่ากิจการ (Firm Equity Value) เท่ากับ **556.98 ล้านบาท**

*F.N.*

## 1.2 วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ เป็นการนำสินทรัพย์รวมของ PSE หักด้วยหนี้สินทั้งหมด รวมทั้งภาระผูกพัน และหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ซึ่งปรากฏตามงบการเงินงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นงบการเงินภายในของ PSE ที่ผู้สอบบัญชีของ STA ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมของ STA และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน รายการขาดทุนที่สามารถนำมาลดภาษีได้ในอนาคต (Tax Saving from Losses Carried Forward) และหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต เป็นต้น

ในการประเมินมูลค่าหุ้นของ PSE โดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งปรากฏตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ของ PSE มาปรับปรุง โดยได้พิจารณาประเด็นสำคัญ ดังนี้

### 1.2.1 ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

PSE มีรายการทรัพย์สินที่มีการประเมินราคา ได้แก่ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ที่ใช้ในการดำเนินธุรกิจ สรุปได้ดังนี้

#### 1.2.1.1 ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง: โรงงานและสำนักงาน ถนนกาญจนวนิช

ทรัพย์สินที่ประเมินราคา ได้แก่ ที่ดิน อาคารสำนักงาน โรงงาน และสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ 123 หมู่ที่ 8 ถนนกาญจนวนิช ตำบลบ้านพรุ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

STA ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เฟอร์สสตาร์ จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 ตามรายงานลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 (เลขที่ 63-FSCR-GR-209) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) รายละเอียดสมุดตราหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

#### – ที่ดิน

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 38-3-8.3 ไร่ (38.77075 ไร่) สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร่	งาน	ตารางวา		
1	25205	18	2290	38	3	8.3	บริษัท พรีเมียร์ ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด	ไม่มี

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดิน จำนวน 4 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 4.50 – 6.50 ล้านบาท/ไร่ เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

**การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ (Weight Quality Score: WQS)**

รายละเอียด (PSE)	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน (ไร่)	38-3-8.3 ไร่	26-0-0 ไร่	43-0-0 ไร่	22-2-0 ไร่	12-2-0 ไร่
ทำเลที่ตั้ง	123 หมู่ที่ 8 ถ.กาญจนวนิช (กม.ที่ 1267-1268)	ถ.กาญจนวนิช (กม.ที่ 1267-1268)	ถ.กาญจนวนิช (กม.ที่ 1269-1270)	ถ.กาญจนวนิช (กม.ที่ 1273-1274)	ถ.กาญจนวนิช (กม.ที่ 1269-1270)
สภาพแวดล้อม	พักอาศัยและอุตสาหกรรม				
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำบาดาล และโทรศัพท์	ไฟฟ้า และโทรศัพท์	ไฟฟ้า และโทรศัพท์	ไฟฟ้า และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 16 ม.	ลาดยาง 16 ม.	ลาดยาง 16 ม.	ลาดยาง 16 ม.	ลาดยาง 16 ม.
รูปแปลง	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียง สี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง (เมตร)	132.00	120.00	170.00	100.00	42.00
ระดับดิน (เมตร)	0.00	-0.50	-0.50	-0.50	0.00
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัยและอุตสาหกรรม	อุตสาหกรรม
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)		6,307,692	5,813,953	4,500,000	6,500,000
ราคาที่ไต่ต่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว (บาท/ไร่)		4,700,000	4,350,000	3,375,000	4,900,000
ปรับส่วนต่างค่ามดิน (บาท/ไร่)		75,000	75,000	75,000	-
<b>ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)</b>		<b>4,775,000</b>	<b>4,425,000</b>	<b>3,450,000</b>	<b>4,900,000</b>

ปัจจัยประกอบการพิจารณา	น้ำหนัก (%)	ทรัพย์สิน <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 1 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 2 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 3 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 4 <sup>1/</sup>
ทำเลที่ตั้ง	25	8	8	8	7	7
สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	8	8	8	7	7
ความสะดวกในการเดินทาง	-	8	8	8	8	8
ระบบสาธารณูปโภค	-	7	7	7	7	7
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	7	8	7	8	9
การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	7	8	7	8	9
ข้อจำกัดทางกฎหมาย/ผังเมือง	-	7	7	7	7	7
<b>ผลรวมคะแนนการถ่วงน้ำหนัก</b>	<b>100</b>	<b>750</b>	<b>800</b>	<b>750</b>	<b>750</b>	<b>800</b>

**COMPARABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE**

		ทรัพย์สินกลุ่ม 1	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
Adjust Ratio			0.9375	1.000	1.000	0.9375
ราคาหลังปรับแก้	(บาท/ไร่)		4,476,563	4,425,000	3,450,000	4,593,750
WQS	(%)	100%	20.00%	30.00%	30.00%	20.00%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	(บาท)	4,176,563	895,313	1,327,500	1,035,000	918,750
<b>มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน</b>	<b>(บาท/ไร่)</b>	<b>4,200,000</b>				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-209 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

หมายเหตุ: 1/ Rating score 1-2 = ต่ำ, 3-4 = ค่อนข้างต่ำ, 5-6 = ปานกลาง, 7-8 = ดี, 9-10 = ดีมาก

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ 63-FSCR-GR-209 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 เท่ากับ 4.20 ล้านบาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 162.84 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียง รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบ-เทียบกันได้มากขึ้น

**— อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 (เลขที่ 63-FSCR-GR-209) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะและการใช้งานเฉพาะ ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาดำเนินการในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) ค่าเสื่อมราคาทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจหรือปัจจัยภายนอก (Economic Obsolescence) โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (PSE)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	มูลค่าทดแทนใหม่ หักค่าเสื่อมราคา (ล้านบาท)
			เฉลี่ยต่อหน่วย (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)			
1	อาคาร 1 โรงงานพร้อมสำนักงาน 1 ชั้นและชั้นลอย - พื้นที่ส่วนสำนักงาน - พื้นที่ส่วนโรงงานผลิต	1,340.00 3,700.00	14,000 9,000	18.76 33.30	33 33	49.5% 77.5%	9.47 7.49
	รวมอาคาร 1	5,040.00	10,329	52.06			16.97
2	อาคาร 2 โรงงานพร้อมสำนักงาน 1 ชั้นและชั้นลอย - พื้นที่ส่วนสำนักงาน - พื้นที่ส่วนโรงงานผลิต	381.80 4,775.00	12,000 7,500	4.58 35.81	4 4	8% 8%	4.21 32.95
	รวมอาคาร 1	5,156.80	7,833	40.39			37.16
3	อาคาร 3 สำนักงาน 2 ชั้น พร้อมโกดังเก็บสินค้า - พื้นที่ส่วนสำนักงาน 2 ชั้น - พื้นที่ส่วนสำนักงาน 1 ชั้น (ภายในโครงการ) - พื้นที่ส่วนโกดังเก็บสินค้า - พื้นที่เฉลี่ย	1,600.00 800.00 1,280.00 70.00	15,000 14,000 7,500 5,000	24.00 11.20 9.60 0.35	20 20 20 20	30% 45% 45% 45%	16.80 6.16 5.28 0.19
	รวมอาคาร 1	3,750.00	12,040	45.15			28.43
4	อาคาร 4 โรงอาหารพร้อมห้องพักผ่อนพนักงาน	1,035.00	5,867	6.07	20	30%	4.25
5	อาคาร 5 โรงซ่อมบำรุงและพ่นสี	912.00	6,408	5.84	33	77.5%	1.31
6	อาคาร 6 โรงพ่นสี	432.00	4,200	1.81	-	-	1.81
7	สิ่งปลูกสร้างอื่น						
	7.1 โรงจอดรถ 1	420.00	2,000	0.84	20	55%	0.38
	7.2 โรงจอดรถ 2	600.00	2,000	1.20	20	55%	0.54
	7.3 โรงจอดรถ 3	360.00	2,000	0.72	20	55%	0.32
	7.4 โรงจอดรถ 4	450.00	2,000	0.90	20	55%	0.41
	7.5 โรงจอดรถ 5	175.00	2,000	0.35	20	55%	0.16
	7.6 โรงจอดรถ 6	231.00	2,000	0.46	20	55%	0.21

*P.N.*



	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (PSE)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	มูลค่าทดแทนใหม่หักค่าเสื่อมราคา (ล้านบาท)
			เฉลี่ยต่อหน่วย (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)			
	7.7 ศาลาพักผ่อน (จำนวน 2 หลัง)	80.00	2,000	0.16	4	8%	0.15
	7.8 ส่วนโถงหลังคาคลุม (เชื่อมต่อระหว่างอาคาร)	1,824.00	2,500	4.56	20	55%	2.05
	7.9 ป้อมยาม	9.00	15,000	0.14	20	55%	0.06
	7.10 ถังน้ำรูปทรงกลม	25 ลบ.ม.	(เหมาจ่าย)	0.35	33	85%	0.05
	7.11 ถนน และลาดคอนกรีต (เดิม)	10,940.00	1,000	10.94	33	85%	1.64
	7.12 ถนน และลาดคอนกรีต (ใหม่)	5,600.00	1,000	5.60	-	-	5.60
	7.13 รั้ว-ประตูรั้ว	1,533.60	1,500	2.30	33	85%	0.35
	รวมสิ่งปลูกสร้าง	22,222.60	1,283	28.52			11.91
	รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง			<b>179.85</b>			<b>101.85</b>

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-209 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ คือ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อการใช้งานเฉพาะ และมีการปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ณ วันสำรวจ เพื่อสะท้อนถึงสภาพการใช้งานของทรัพย์สิน ดังนั้นราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของ PSE โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ 63-FSCR-GR-209 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 ซึ่งประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน เท่ากับ 101.85 ล้านบาท

**1.2.1.2 ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้าง: โกงตั้งเก็บสินค้าและบ้านพักพนักงาน**

ทรัพย์สินที่ประเมินราคา ได้แก่ ที่ดิน อาคารโกดังเก็บสินค้า บ้านพักพนักงาน และสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ 133 ถนนรัชชบุรี ตำบลบ้านพรุ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา

ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สิน โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 (เลขที่ 63-FSCR-GR-210) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2563 เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) รายละเอียดสมุดบัญชีหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

– **ที่ดิน**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน จำนวน 1 แปลง พื้นที่ 3-1-38.2 ไร่ (3.3455 ไร่) สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพันที่ตรวจสอบได้
				ไร่	งาน	ตารางวา		
1	233002	25	24923	3	1	38.2	บริษัท พรีเมียร์ ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด	ไม่มี

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดิน จำนวน 4 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 2.80 – 6.20 ล้านบาท/ไร่ เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดย

*P.N.*

พิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งทีพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

**การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ (Weight Quality Score: WQS)**

รายละเอียด (PSE)	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	3-1-38.2 ไร่	3-2-96.4 ไร่	7-3-0 ไร่	0-2-0 ไร่	4-3-0 ไร่	
ทำเลที่ตั้ง	133 ถ.รัชชบุรี แยกจาก ถ.พร ค่างคาว	ถ.พรค่างคาว	ช.3 บางศาลา ถ.บ้านพรธานี	ช.1 ถนนรัชชบุรี	ถ.บ้านไร่-บ้าน ทุ่งขมิ้นกลาง	
สภาพแวดล้อม	พาณิชยกรรม พักอาศัย และ อุตสาหกรรม		พักอาศัย และ พาณิชยกรรม	พักอาศัย และอุตสาหกรรม		
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา โทรศัพท์ และท่อระบายน้ำ				ไฟฟ้าและโทรศัพท์	
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 10 ม.	ลาดยาง 14 ม.	ลาดยาง 16 ม.	คอนกรีตเสริมเหล็ก 6 ม.	ลาดยาง 12 ม.	
รูปแปลง	ใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	ใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	ใกล้เคียงรูป สี่เหลี่ยมผืนผ้า	
หน้ากว้าง (เมตร)	43.00	150.00	165.00	20.00	50.00	
ระดับดิน (เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
การใช้ประโยชน์สูงสุด	อุตสาหกรรม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)		6,200,000	-	-	2,800,000	
ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว (บาท/ไร่)		5,000,000	-	-	2,400,000	
ราคาซื้อ-ขาย (บาท/ไร่)		-	3,000,000	5,000,000	-	
ปรับส่วนต่างค่าที่ดิน (บาท/ไร่)		-	-	-	-	
<b>ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)</b>		<b>5,000,000</b>	<b>3,000,000</b>	<b>5,000,000</b>	<b>2,400,000</b>	
<b>ปัจจัยประกอบการพิจารณา</b>	<b>น้ำหนัก (%)</b>	<b>ทรัพย์สิน<sup>1/</sup></b>	<b>ข้อมูลที่ 1<sup>1/</sup></b>	<b>ข้อมูลที่ 2<sup>1/</sup></b>	<b>ข้อมูลที่ 3<sup>1/</sup></b>	<b>ข้อมูลที่ 4<sup>1/</sup></b>
ทำเลที่ตั้ง	20	7	8	7	7	7
สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	8	7	7	7
ความสะดวกในการเดินทาง	20	7	9	7	7	7
ระบบสาธารณูปโภค	-	7	7	7	7	7
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	7	9	6	10	7
การใช้ประโยชน์และความ เหมาะสม	20	7	9	7	10	7
ข้อจำกัดทางกฎหมาย/ผังเมือง	-	7	7	7	7	7
<b>ผลรวมคะแนนการถ่วงน้ำหนัก</b>	<b>100</b>	<b>700</b>	<b>860</b>	<b>680</b>	<b>820</b>	<b>700</b>
<b>COMPARABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE</b>						
		<b>ทรัพย์สินกลุ่ม 1</b>	<b>ข้อมูลที่ 1</b>	<b>ข้อมูลที่ 2</b>	<b>ข้อมูลที่ 3</b>	<b>ข้อมูลที่ 4</b>
Adjust Ratio			0.8140	1.0294	0.8537	1.000
ราคาหลังปรับแก้	(บาท/ไร่)		4,069,767	3,088,235	4,268,293	2,400,000
WQS	(%)	100%	15.00%	30.00%	20.00%	35.00%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	(บาท)	3,230,594	610,465	926,471	853,659	840,000
<b>มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน</b>	<b>(บาท/ไร่)</b>	<b>3,200,000</b>				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-210 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563  
 หมายเลข: 1/ Rating score 1-2 = ต่ำ, 3-4 = ค่อนข้างต่ำ, 5-6 = ปานกลาง, 7-8 = ดี, 9-10 = ดีมาก

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ 63-FSCR-GR-210 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 เท่ากับ 4.20 ล้านบาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 162.84 ล้านบาท ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียง รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

— อาคารและสิ่งปลูกสร้าง

ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 (เลขที่ 63-FSCR-GR-210) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะและการใช้งานเฉพาะ ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาดำเนินการในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) ค่าเสื่อมราคาทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจหรือปัจจัยภายนอก (Economic Obsolescence) โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (PSE)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	มูลค่าทดแทนใหม่ หักค่าเสื่อมราคา (ล้านบาท)
			เฉลี่ยต่อหน่วย (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)			
1	โกดังเก็บสินค้า 1 ชั้นพร้อมชั้นลอย	725.00	8,241	5.98	13	16% - 27.5%	4.56
2	บ้านพักพนักงานชั้นเดียว 9 ห้องพัก	787.50	5,926	4.67	5	5%	4.43
3	บ้านพักพนักงานชั้นเดียว 9 ห้องพัก	787.50	5,926	4.67	5	5%	4.43
4	บ้านพักพนักงาน 5 ห้องพัก	260.00	5,031	1.31	13	16%	1.10
5	สิ่งปลูกสร้างอื่น						
	5.1 ห้องน้ำ-ส้วม 1	27.00	5,000	0.14	5	10%	0.12
	5.2 ห้องน้ำ-ส้วม 2	24.00	5,000	0.12	13	34%	0.08
	5.3 บิโอมยาร	6.25	14,000	0.09	13	34%	0.06
	5.4 ที่จอดรถยนต์ (พื้นดินบดอัด)	162.00	1,500	0.24	5	10%	0.22
	5.5 ถนน และลาดคอนกรีต (เดิม)	225.00	1,000	0.23	5	10%	0.20
	5.6 ถนน และลาดคอนกรีต (ใหม่)	1,268.00	1,000	1.27	-	-	1.27
	5.7 แทงค์เก็บน้ำ (รูปทรงแชมเปญ)	1.00	(เหมาจ่าย)	0.15	13	34%	0.10
	5.13 รั้ว-ประตูรั้ว	654.00	1,500	0.98	13	34%	0.65
	รวมสิ่งปลูกสร้าง	2,367.25	1,356	3.21			2.69
	<b>รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</b>			<b>19.83</b>			<b>17.22</b>

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-210 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ คือ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อการใช้งานเฉพาะ และมีการปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ณ วันสำรวจ เพื่อสะท้อนถึงสภาพการใช้งานของทรัพย์สิน ดังนั้นราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของ PSE โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ 63-FSCR-GR-210 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2563 ซึ่งประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน เท่ากับ 17.22 ล้านบาท

*P.N.*

**1.2.1.3 เครื่องจักรและอุปกรณ์**

ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2563 (เลขที่ 63-FSCM-GR-211) โดยทำการสำรวจทรัพย์สินวันที่ 29 กันยายน 2563 เพื่อทราบมูลค่าตลาดปัจจุบันของทรัพย์สินและเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ในการประเมินมูลค่า ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุนตามสภาพ (Cost Approach) เป็นเกณฑ์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เนื่องจากลักษณะของทรัพย์สินมีข้อมูลตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน หรือประเภทเดียวกันที่สามารถนำมาสนับสนุนทางการตลาดจำนวนมากเพียงพอในช่วงเวลาเดียวกันที่จะสามารถนำมาใช้เป็นมูลค่าตัวแทนของทรัพย์สินได้

ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาต้นทุนในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) ค่าเสื่อมราคาทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจหรือปัจจัยภายนอก (Economic Obsolescence) โดยสรุปราคาประเมินเครื่องจักรและอุปกรณ์ของ PSE ได้ดังนี้

	รายการเครื่องจักรและอุปกรณ์ (PSE)	จำนวน (รายการ)	จำนวนปีที่ใช้งาน <sup>1/</sup> (ปี) n	อายุการใช้งานทางกายภาพ <sup>2/</sup> (ปี) N	อายุการใช้งานคงเหลือ (ปี)	ต้นทุนทดแทนใหม่ (ล้านบาท)	Percentage of Condition <sup>3/</sup> (%)	มูลค่าตลาด <sup>3/4/</sup> (ล้านบาท)
1	เครื่องจักรและอุปกรณ์ กลุ่ม 131	110	0.25 - 26.67	5 - 20	0.50 - 14.75	36.75	10% - 98%	18.90
2	เครื่องจักรและอุปกรณ์ กลุ่ม 141	918	0 - 26.67	5 - 20	0.50 - 14.92	40.75	10% - 100%	12.62
3	อุปกรณ์สำนักงาน กลุ่ม 151	540	0.50 - 21.92	5 - 20	0.50 - 11.25	16.02	10% - 98%	3.94
4	อุปกรณ์สำนักงาน กลุ่ม 152	569	0.08 - 21.92	5 - 20	0.50 - 4.92	20.98	10% - 98%	2.99
5	รถยนต์	38	0.17 - 24.08	5 - 12	0.50 - 9.83	10.27	10% - 98%	3.20
6	รถแอสลึฟท์	1	6.92	5	0.50	0.01	10%	0.00
7	โปรแกรมต่างๆ	105	0.5 - 10.83	5 - 10	0.50 - 5.17	25.88	10% - 90%	10.18
8	โปรแกรม Licenses	13	4.5 - 20.75	5 - 10	0.50 - 4.00	1.71	10% - 40%	0.20
9	Asset under construction	3	-	20	20	4.07	100%	4.07
	<b>รวมมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์</b>					<b>156.45</b>		<b>56.11</b>

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCM-GR-211 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2563

หมายเหตุ:

- 1/ อายุตามระยะเวลาที่ใช้งานของเครื่องจักร (Chronological Age, n) คือ จำนวนปีที่เครื่องจักรหลังถูกสร้างขึ้นหรือถูกนำมาใช้งานจนถึงวันที่ประเมินมูลค่า
- 2/ อายุการใช้งานทางกายภาพ (Physical Life, N) คือ จำนวนปีที่ประมาณขึ้นของเครื่องจักรใหม่ที่สามารถใช้งานได้ก่อนจะหมดอายุการใช้งาน โดย PSE มีนโยบายกำหนดอายุการใช้งานทางกายภาพ (Physical Life) ของเครื่องจักรสูงสุดเท่ากับ 20 ปี
- 3/ ในการประเมินมูลค่าเพื่อหามูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระอ้างอิงสูตรการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักรและอุปกรณ์ตามสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย และสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทย ดังนี้

สรุปสูตรการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องจักร ดังนี้

มูลค่าตลาดยุติธรรม	=	ต้นทุนทดแทนใหม่ - ค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด
ค่าเสื่อมราคารวมทั้งหมด	=	อายุตามระยะเวลาใช้งานของเครื่องจักร / อายุการใช้งานทางกายภาพ
FMV	=	RCN x P x F x E
P	=	(1-n/N) x C
กำหนดให้	RCN	= ต้นทุนทดแทนใหม่ (Replacement Cost New)
	P	= ค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration)
	F	= ค่าเสื่อมราคาทางประโยชน์ใช้สอย (Functional Obsolescence)
	E	= ค่าเสื่อมราคาจากปัจจัยภายนอกหรือทางเศรษฐกิจ (Economic/External Obsolescence)
	N	= อายุการใช้งานของเครื่องจักร (ปี) (Physical Life)
	n	= อายุการใช้งานที่ผ่านมาของเครื่องจักร (ปี) (Chronological Age)
	C	= สภาพของเครื่องจักร (%) (Condition Factor)

4/ มูลค่าตลาด (Fair Market Value) คือ ประเมินการในรูปจำนวนเงิน ซึ่งเครื่องจักรสามารถเปลี่ยนมือกันระหว่างผู้ซื้อ-ผู้ขายที่มีความเต็มใจปราศจากแรงกดดันให้ซื้อหรือขาย ณ วันที่ประเมิน โดยทั้งผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบคอบ และมีความรู้เกี่ยวกับข้อเท็จจริงของเครื่องจักร ตลอดจนปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในระดับที่เท่าเทียมกัน มูลค่านี้รวมค่าใช้จ่ายทั้งทางตรงและทางอ้อมทั้งหมด เช่น ค่าขนส่ง ค่าประกอบ และค่าติดตั้ง ฯลฯ เพื่อให้เครื่องจักรทำงานได้อย่างสมบูรณ์ มูลค่าดังกล่าวจึงเป็นมูลค่าของเครื่องจักรซึ่งมีการใช้งานอย่างต่อเนื่อง โดยทั่วไปแล้วจะเหมาะสมในกรณีที่ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายมีจุดมุ่งหมายที่จะคงเครื่องจักรตามสภาพที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการดำเนินงาน มิใช่มูลค่าที่เกิดจากการแยกขายเครื่องจักรออกเป็นส่วนหรือเป็นชิ้น หรือเกิดจากการเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของเครื่องจักรไปจากการใช้งานเดิม

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าเครื่องจักรและอุปกรณ์ในครั้งนี้ คือ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อการใช้งานเฉพาะ และมีการปรับปรุงราคาประเมินเพื่อสะท้อนถึงสภาพการใช้งานของทรัพย์สิน รวมถึงการปรับปรุงอัตราค่าเสื่อมราคาของทรัพย์สินจากการปิดซ่อมบำรุงครั้งใหญ่ ดังนั้น ราคาประเมินเครื่องจักรและอุปกรณ์ของ PSE โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ 63-FSCM-GR-211 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 ซึ่งประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน เท่ากับ 56.11 ล้านบาท

สามารถสรุปเปรียบเทียบกับมูลค่าตามบัญชีสินทรัพย์ถาวรของ PSE ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 (ระยะเวลาที่ใกล้เคียงกับวันประเมินมูลค่าทรัพย์สิน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

PSE	มูลค่าตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 2563 (1)	ราคาประเมินทรัพย์สิน (2)	ราคาประเมินสูง (ต่ำ) กว่ามูลค่าตามบัญชี (3) = (2)-(1)
<b>สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการประเมิน</b>			
ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน	138.65	173.54	34.89
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	85.65	119.07	33.42
เครื่องจักรและอุปกรณ์	18.43	31.52	13.09
ยานพาหนะ	0.42	3.20	2.78
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	4.46	6.93	2.48
งานระหว่างก่อสร้าง	1.11	4.07	2.96
<b>รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ประเมินมูลค่า</b>	<b>248.72</b>	<b>338.34</b>	<b>89.62</b>
<b>โปรแกรมคอมพิวเตอร์</b>	<b>7.31</b>	<b>10.39</b>	<b>3.08</b>
<b>สินทรัพย์ถาวรที่ไม่ได้รับการประเมิน</b>			
เครื่องจักรและอุปกรณ์	0.17		
ยานพาหนะ	0.48		
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	0.03		
งานระหว่างก่อสร้าง	0.62		
<b>รวมสินทรัพย์ถาวรที่ไม่ได้รับการประเมิน</b>	<b>1.31</b>		
<b>รวมที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และสินทรัพย์ไม่มีตัวตน</b>	<b>257.34</b>		<b>92.70</b>
<b>บวก: สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets or Liabilities)</b>			<b>(18.54)<sup>4/</sup></b>
<b>รายการปรับปรุง: ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			<b>74.16</b>

หมายเหตุ:

- 1/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-209 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563
- 2/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-210 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563
- 3/ รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCM-GR-211 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2563
- 4/ ประเมินการสินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (Deferred Tax Assets (Liabilities)) ในอัตราภาษีร้อยละ 20 ของส่วนต่างระหว่างราคาประเมินและมูลค่าทางบัญชีของทรัพย์สิน

*P.N.*

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ปรับปรุงส่วนของผู้ถือหุ้นของ PSE เพิ่มขึ้นจากส่วนต่างราคาประเมิน และมูลค่าตามบัญชีของทรัพย์สิน – สุทธิ จำนวน 74.16 ล้านบาท

**สรุปการปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีของ PSE**

จากการพิจารณารายการที่กล่าวไว้ข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PSE โดยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว สรุปได้ดังนี้

PSE	(หน่วย: ล้านบาท)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	556.98
<b>รายการปรับปรุง</b>	
รายการส่วนเพิ่ม (ส่วนลด) จากการประเมินราคาทรัพย์สิน	74.16 <sup>1/</sup>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น - สุทธิหลังปรับปรุง</b>	<b>631.14</b>
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 (หุ้น)	500,000 <sup>2/</sup>
<b>มูลค่าตามบัญชีหลังปรับปรุงต่อหุ้น (บาท/หุ้น)</b>	<b>1,262.29</b>

หมายเหตุ: 1/ โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 ข้อ 1.2.1 ของรายงานฉบับนี้

2/ มูลค่าที่ตราไว้ 100.00 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นของ PSE เท่ากับ **1,262.29 บาทต่อหุ้น** หรือมูลค่ากิจการ (Firm Equity Value) เท่ากับ **631.14 ล้านบาท**

**1.3 วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Price to Book Value Ratio Approach: P/BV Ratio)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PSE โดยนำมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (Book Value per Share) ตามที่ปรากฏในงบการเงินงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นงบการเงินภายในของ PSE ที่ผู้สอบบัญชีของ STA ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมของ STA สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 โดยมูลค่าตามบัญชีเท่ากับ 1,113.97 บาทต่อหุ้น คุณด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของ P/BV Ratio ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ และตลาดหลักทรัพย์มาเลเซีย (Bursa Malaysia: MYX) ที่ดำเนินธุรกิจรับเหมางานด้านวิศวกรรมและติดตั้งเครื่องจักรของโรงงานอุตสาหกรรม เช่นเดียวกันกับ PSE จำนวน 6 บริษัท โดยเป็นข้อมูลย้อนหลังในช่วงเวลาต่างๆ จนถึงวันที่ 22 ตุลาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

รายชื่อ	ชื่อย่อหลักทรัพย์*	ลักษณะการประกอบธุรกิจ
1. HLT Global Bhd.	HLT MY <sup>1/</sup>	เป็นบริษัทโฮลดิ้งในกลุ่ม HLT Global Group โดย HLT Global Bhd มีบริษัทย่อยหนึ่งบริษัท ได้แก่ HL Advance Technologies (M) Sdn Bhd. ธุรกิจหลักของกลุ่มบริษัท คือ การออกแบบ การผลิต ติดตั้ง ทดสอบและการดำเนินการผลิตของสายการผลิตถุงมือยาง นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทให้บริการในงานเพิ่มประสิทธิภาพและปรับปรุงสายการผลิตถุงมือยาง รวมถึงธุรกิจการซื้อขายชิ้นส่วนและส่วนประกอบของเครื่องจักร ลูกค้าของกลุ่มบริษัทอยู่ในประเทศมาเลเซีย อินโดนีเซีย ไทย จีน และอินเดีย ทำธุรกิจเกี่ยวกับการผลิตถุงมือยางธรรมชาติและถุงมือยางสังเคราะห์ ซึ่งใช้ในอุตสาหกรรมทางการแพทย์ อุตสาหกรรมอาหาร และอุตสาหกรรมอื่นๆ
2. AT Systematization Bhd.	ATSY MY <sup>1/</sup>	ธุรกิจของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย งานผลิตชิ้นส่วนทางอุตสาหกรรมและวิศวกรรม งานออกแบบและผลิตเครื่องจักรและระบบบอโดเมชันทางอุตสาหกรรม งานออกแบบทางวิศวกรรม งานผลิตและติดตั้งเครื่องจักรสำหรับอุตสาหกรรมถุงมือและผลิตภัณฑ์เกี่ยวกับยางอื่นๆ อุตสาหกรรมน้ำมันและก๊าซธรรมชาติ วิทยาศาสตร์ชีวภาพ อิเล็กทรอนิกส์ การบิน และอุตสาหกรรมอื่นๆ
3. บริษัท เอเซีย พรีซัน จำกัด (มหาชน)	APCS <sup>2/</sup>	บริษัทเป็นกลุ่มกิจการด้านวิศวกรรม โดยมี EPC เป็นธุรกิจหลัก เชี่ยวชาญในการบริหารโครงการก่อสร้างพลังงานทางเลือกและระบบสาธารณูปโภคประเภทต่างๆ แบบครบวงจร รวมถึงให้บริการด้านดำเนินการและการบำรุงรักษา (O&M) และบริษัทดำเนินธุรกิจอื่นประกอบด้วย ธุรกิจผลิตชิ้นส่วนโลหะความเที่ยงตรงสูง (Precision Metal Parts) และธุรกิจระบบสาธารณูปโภค (Utilities)
4. บริษัท ทีทีซีแอล จำกัด (มหาชน)	TTCL <sup>2/</sup>	ให้บริการด้านการออกแบบวิศวกรรม การจัดหาเครื่องจักรและอุปกรณ์ และการก่อสร้างโรงงานแบบครบวงจร ให้แก่ ผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมพลังงานปิโตรเคมี และเคมีภัณฑ์ ทั้งในประเทศไทยและต่างประเทศ
5. บริษัท ซี เอ แซด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	CAZ <sup>3/</sup>	บริษัทประกอบธุรกิจรับเหมาก่อสร้างให้ลูกค้าในอุตสาหกรรมน้ำมัน ก๊าซ และปิโตรเคมี แบ่งออกเป็น 4 ประเภท ดังนี้ (1) บริการรับเหมาก่อสร้างแบบครบวงจร (2) บริการรับเหมาก่อสร้างติดตั้งโครงสร้างและระบบ (3) บริการงานด้านวิศวกรรมโยธาและอาคาร (4) บริการผลิต ประกอบ และบริการอื่น
6. บริษัท พัฒน์กล จำกัด (มหาชน)	PK <sup>2/</sup>	ลักษณะการดำเนินธุรกิจหลัก คือ เป็นบริษัทวิศวกรรมสร้างเครื่องจักรทำความเย็น และเครื่องจักรที่ใช้ในการแปรรูปและการผลิตอาหารประเภทต่างๆ เช่น เครื่องทำน้ำแข็งหลอด ห้องเย็น สร้างเครื่องจักรและโรงงานสำหรับผลิตภัณฑ์ต่างๆ ที่เป็นของเหลว ได้แก่ ผลิตภัณฑ์นมพาสเจอร์ไรซ์ นมยูเอชที เครื่องดื่มชูกำลัง เบียร์ น้ำผลไม้ น้ำดื่มบรรจุขวด รวมถึงโรงงานยา และเคมีภัณฑ์ โดยบริษัทฯ สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า โดยการให้บริการอย่างครบวงจร ครอบคลุมตั้งแต่การให้คำปรึกษา งานออกแบบ งานวิศวกรรม จนถึงงานสร้าง และติดตั้ง และยังมีผลิตภัณฑ์ที่ได้จดสิทธิบัตรแล้วเป็นจำนวนมาก

หมายเหตุ: 1/ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาเลเซีย (Bursa Malaysia: MYX)

*P.N.*

- 2/ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET)
- 3/ บริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (mai)

ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจดทะเบียนที่ใช้อ้างอิง

บริษัท	มูลค่าตลาด ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2563	สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563	รายได้รวม ย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด	กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ย้อนหลัง 4 ไตรมาสล่าสุด
1. HLT MY	926.71 ล้านบาท	131.47 ล้านบาท	149.07 ล้านบาท	8.83 ล้านบาท
2. ATSY MY	192.66 ล้านบาท	72.45 ล้านบาท <sup>1/</sup>	19.77 ล้านบาท	(15.35) ล้านบาท
3. APCS	3,286.80 ล้านบาท	2,902.02 ล้านบาท	2,344.93 ล้านบาท	29.30 ล้านบาท
4. TTCL	2,402.40 ล้านบาท	13,707.17 ล้านบาท	9,047.64 ล้านบาท	(712.49) ล้านบาท
5. CAZ	422.80 ล้านบาท	1,596.27 ล้านบาท	2,342.17 ล้านบาท	67.69 ล้านบาท
6. PK	646.79 ล้านบาท	486.00 ล้านบาท	267.43 ล้านบาท	7.18 ล้านบาท
<b>PSE</b>	<b>n.a.</b>	<b>710.79 ล้านบาท</b>	<b>1,621.25 ล้านบาท</b>	<b>17.85 ล้านบาท</b>

ที่มา: SETSMART, Bloomberg และงบการเงินของแต่ละบริษัทที่เผยแพร่บนเว็บไซต์

หมายเหตุ: 1/ ข้อมูลทางการเงินสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 จากรายงานประจำปี 2563

สรุปการประเมินราคาหุ้นสามัญของ PSE ได้ดังนี้

PSE	ค่า P/BV Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง (เท่า)							
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	360 วัน
1. HLT MY	15.08	14.47	13.89	14.49	11.87	10.31	7.54	4.71
2. ATSY MY	1.55	1.42	1.46	1.62	1.59	1.39	1.03	0.73
3. APCS	2.13	2.16	2.21	2.28	2.16	2.03	1.86	1.79
4. TTCL	0.95	0.96	0.97	0.86	0.85	0.84	0.80	1.13
5. CAZ	0.83	0.84	0.84	0.86	0.87	0.88	0.94	1.16
6. PK	0.52	0.53	0.49	0.51	0.52	0.49	0.43	0.52
<b>ค่ามัธยฐานของ 6 บริษัท</b>	<b>1.25</b>	<b>1.19</b>	<b>1.21</b>	<b>1.24</b>	<b>1.23</b>	<b>1.13</b>	<b>0.99</b>	<b>1.15</b>
<b>มูลค่าหุ้นของ PSE (บาท/หุ้น)</b>	<b>1,390.87</b>	<b>1,326.38</b>	<b>1,353.28</b>	<b>1,383.86</b>	<b>1,367.97</b>	<b>1,263.44</b>	<b>1,097.35</b>	<b>1,276.72</b>
<b>มูลค่ากิจการ PSE (ล้านบาท)</b>	<b>695.44</b>	<b>663.19</b>	<b>676.64</b>	<b>691.93</b>	<b>683.99</b>	<b>631.72</b>	<b>548.68</b>	<b>638.36</b>

ที่มา: SETSMART และ Bloomberg

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นของ PSE เท่ากับ **1,097.35 – 1,390.87 บาทต่อหุ้น** หรือมูลค่ากิจการ (Firm Equity Value) เท่ากับ **548.68 – 695.44 ล้านบาท**



#### 1.4 วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น (Price to Earning Ratio Approach: P/E Ratio)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PSE โดยการนำผลรวมของกำไรสุทธิต่อหุ้นของ PSE (Earnings per Share) 12 เดือนย้อนหลัง สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นงบการเงินภายในของ PSE ที่ผู้สอบบัญชีของ STA ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมของ STA สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเท่ากับ 15.70 บาทต่อหุ้น คูณด้วยค่ามัธยฐาน (Median) ของ P/E Ratio ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ และตลาดหลักทรัพย์มาเลเซีย (Bursa Malaysia: MYX) ที่ดำเนินธุรกิจรับเหมางานด้านวิศวกรรมและติดตั้งเครื่องจักรของโรงงานอุตสาหกรรม เช่นเดียวกันกับ PSE จำนวน 6 บริษัท โดยเป็นข้อมูลย้อนหลังในช่วงเวลาต่างๆ จนถึงวันที่ 22 ตุลาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

PSE	ค่า P/E Ratio เฉลี่ยย้อนหลัง (เท่า)							
	7 วัน	15 วัน	30 วัน	60 วัน	90 วัน	120 วัน	180 วัน	360 วัน
1. HLT MY	114.56	109.94	105.53	110.05	90.94	81.23	61.01	32.70
2. ATSY MY	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
3. APCS	98.04	99.43	101.81	87.62	68.41	56.02	41.01	26.28
4. TTCL	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
5. CAZ	6.03	6.08	6.12	6.18	6.09	6.06	6.29	8.18
6. PK	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>ค่ามัธยฐาน 3 บริษัท</b>	<b>98.04</b>	<b>99.43</b>	<b>101.81</b>	<b>87.62</b>	<b>68.41</b>	<b>56.02</b>	<b>41.01</b>	<b>26.28</b>
<b>มูลค่าหุ้นของ PSE (บาท/หุ้น)</b>	<b>1,539.20</b>	<b>1,561.12</b>	<b>1,598.37</b>	<b>1,375.67</b>	<b>1,074.05</b>	<b>879.52</b>	<b>643.86</b>	<b>412.58</b>
<b>มูลค่ากิจการ PSE (ล้านบาท)</b>	<b>769.60</b>	<b>780.56</b>	<b>799.19</b>	<b>687.83</b>	<b>537.03</b>	<b>439.76</b>	<b>321.93</b>	<b>206.29</b>

ที่มา: SETSMART และ Bloomberg

หมายเหตุ: 1/ ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจาก ATSY, TTCL และ PK มีผลขาดทุนจากการดำเนินงานงวดล่าสุด

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นของ PSE เท่ากับ **412.58 – 1,598.37 บาทต่อหุ้น** หรือมูลค่ากิจการ (Firm Equity Value) เท่ากับ **206.29 – 799.19 ล้านบาท**

### 1.5 วิธีมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นตามวิธีนี้ เป็นวิธีที่คำนึงถึงผลการดำเนินงานของ PSE ในอนาคต โดยการคำนวณหามูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดสุทธิด้วยอัตราส่วนลดที่เหมาะสม ซึ่งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้คำนวณหาอัตราต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) เพื่อใช้เป็นอัตราส่วนลดและคำนวณหากระแสเงินสดสุทธิในอนาคตจากประมาณการทางการเงินของ PSE ในระยะเวลา 8.25 ปีข้างหน้า (ไตรมาสที่ 4 ปี 2563 – 2571) โดยตั้งอยู่บนพื้นฐานว่าธุรกิจของ PSE จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ในปัจจุบัน

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของ PSE โดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ได้รับจาก PSE และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อวัตถุประสงค์ในการพิจารณาหามูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PSE ในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อ การดำเนินงานของ PSE รวมทั้งสถานการณ์ภายในของ PSE มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด มูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

สมมติฐานที่สำคัญในการจัดทำประมาณการทางการเงิน สรุปได้ดังนี้

- PSE ประกอบธุรกิจด้านวิศวกรรมบริการ (Engineering Service) อย่างครบวงจร ในการออกแบบ สร้าง ผลิตและติดตั้งเครื่องจักร ให้กับโรงงานในกลุ่ม STA เนื่องจากเทคโนโลยีการผลิตและเครื่องจักรเป็นสิ่งสำคัญอย่างมาก ในการสร้างมาตรฐานสินค้าที่มีคุณภาพให้แก่กลุ่ม STA
- PSE มีความชำนาญในการออกแบบ ผลิต และติดตั้งเครื่องจักรสำหรับสายการผลิตถุงมือทางการแพทย์และอุตสาหกรรมอื่นๆ ตลอดจนจนเครื่องจักรผลิตยางธรรมชาติ
- PSE รับจ้างเหมาบริการผลิตและติดตั้งเครื่องจักรในการผลิตถุงมืออย่างพร้อมระบบอุปกรณ์แบบเบ็ดเสร็จ (Turnkey) ให้แก่ทั้ง 3 โรงงานผลิตในปัจจุบันของบริษัทฯ (รวม 145 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวม 32,619 ล้านชิ้นต่อปี) รวมทั้งอยู่ระหว่างผลิตและติดตั้งเครื่องจักรเพื่อการขยายกำลังการผลิตของโรงงานสาขา สุราษฎร์ธานี 2 และ 3 ( 18 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวม 6,169 ล้านชิ้นต่อปี เริ่มก่อสร้างในปี 2563)

#### ▪ รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและบริการ ปี 2560 – 2562 เท่ากับ 1,081.21 ล้านบาท 1,427.92 ล้านบาท และ 2,291.57 ล้านบาท ตามลำดับ เพิ่มขึ้นร้อยละ 32.07 และร้อยละ 60.48 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากงานโครงการขยายกำลังการผลิตถุงมือของ STGT

รายได้จากการขายและบริการ ช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 เท่ากับ 642.73 ล้านบาท ลดลง 1,171.81 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 64.58 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการทยอยส่งมอบงานติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงานถุงมือของ 2 โครงการและการปรับปรุงโรงงานถุงมือของ 1 โครงการของ STGT ในช่วงปี 2562 และในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 เป็นการส่งมอบงานส่วนที่เหลือของโครงการ 3 โครงการดังกล่าว

นอกจากนี้ PSE อยู่ระหว่างดำเนินการโครงการขยายกำลังการผลิตถุงมือของ 2 โครงการ (สาขาสุราษฎร์ธานี 2 และ 3) ซึ่งคาดว่าจะเริ่มทยอยรับรายได้และส่งมอบงานในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และปี 2564

สรุปประมาณการรายได้จากการขายและบริการของ PSE ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

PSE: รายได้	2561A	2562A	9M2563A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
รายได้ผลิตและติดตั้งงานโครงการ	806.78	1,758.41	171.69	314.57	1,944.90	3,303.05	3,356.48	3,311.09	3,338.26	3,152.33	688.80	688.80
รายได้ผลิตและติดตั้ง	349.95	248.40	230.36	302.38	251.81	256.57	261.42	266.36	271.40	276.53	281.75	287.08
รายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาด	95.03	108.86	98.92	129.01	127.57	171.60	213.09	253.22	294.07	338.46	367.55	382.40
รายได้ Calibration	13.72	12.08	10.44	13.74	14.00	14.27	14.54	14.81	15.09	15.38	15.67	15.97
รายได้ขายสินค้าและวัตถุดิบ	162.38	163.83	131.33	153.58	87.25	88.90	90.58	92.29	94.04	95.82	97.63	99.47
รายได้ค่าเช่า	0.05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>รวมรายได้ขายและบริการ</b>	<b>1,427.92</b>	<b>2,291.57</b>	<b>642.73</b>	<b>913.30</b>	<b>2,425.54</b>	<b>3,834.40</b>	<b>3,936.12</b>	<b>3,937.78</b>	<b>4,012.86</b>	<b>3,878.51</b>	<b>1,451.40</b>	<b>1,473.71</b>
อัตราการเพิ่มขึ้นของรายได้ (ร้อยละ)	32.07%	60.48%	-64.58%	-60.15%	165.58%	58.08%	2.65%	0.04%	1.91%	-3.35%	-62.58%	1.54%

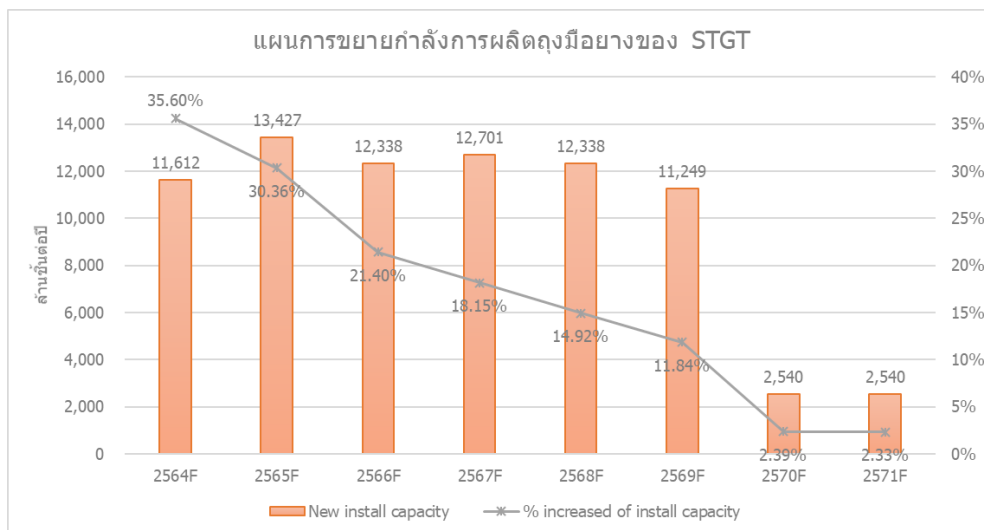
**(ก) รายได้ผลิตและติดตั้ง**

รายได้ผลิตและติดตั้ง ประกอบด้วย (1) รายได้งานโครงการ ซึ่งจะเป็นลักษณะงานจ้างเหมา (EPC) ตั้งแต่การออกแบบ จัดหา การสร้าง ผลิตและติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ (2) รายได้งานผลิตและติดตั้งเครื่องจักรเพื่อทดแทนของเดิม และงานปรับปรุงเครื่องจักร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพ และ (3) งาน R&D และ Automation

รายได้ผลิตและติดตั้งในปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 มีจำนวน 757.52 ล้านบาท 1,156.73 ล้านบาท 2,006.81 ล้านบาท และ 402.05 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 70.06 ร้อยละ 81.01 ร้อยละ 87.57 และร้อยละ 62.55 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ โดยสัดส่วนรายได้ผลิตและติดตั้งที่ลดลงในช่วงไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 จากการรับรู้รายได้งานโครงการลดลง

– **รายได้งานโครงการ**

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณารายได้งานโครงการของ PSE ตามแผนงานขยายกำลังการผลิตของโรงงานของบริษัทฯ ในช่วงปี 2563 – 2571 (ทั้งนี้ แผนขยายกำลังการผลิตของโรงงานในปัจจุบันของบริษัทฯ จะสูงกว่าประมาณการการขยายกำลังการผลิตในปี 2563 – 2571 ที่แสดงไว้ในหนังสือชี้ชวน IPO ของบริษัทฯ เมื่อเดือนมิถุนายน 2563)



ที่มา: แผนขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ

P.N.

โดยบริษัทฯ มีแผนขยายกำลังการผลิตในช่วงปี 2563 – 2571 รวม 12 โครงการ จำนวน 218 สายการผลิต คิดเป็นกำลังการผลิตติดตั้งรวม 78,750 ล้านชิ้นต่อปี บริษัทฯ มีแผนที่จะเร่งการขยายกำลังการผลิตเพื่อรองรับความต้องการใช้ถุงมือยางที่เพิ่มขึ้นอย่างมากกว่าการเติบโตปกติของอุตสาหกรรม (โปรดดูรายละเอียดใน ส่วนที่ 3 รายการที่ 2 หัวข้อ 2.2.1 ภาวะอุตสาหกรรมถุงมือยาง)

ดังนั้น ในช่วงปี 2563 – 2571 PSE จะมีรายได้จากงานโครงการ จำนวน 12 โครงการ ประกอบด้วย

- (1) โครงการที่อยู่ระหว่างดำเนินการ 2 โครงการ ได้แก่ โครงการสุราษฎร์ธานี 2 และ 3 จำนวน 18 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวม 6,169 ล้านชิ้นต่อปี มูลค่าโครงการรวม 567.88 ล้านบาท ตามมูลค่าสัญญา อย่างไรก็ตาม รายได้เฉลี่ยของ PSE ต่อกำลังการผลิตติดตั้ง 1 ล้านชิ้นสำหรับโครงการสุราษฎร์ธานี 2 และ 3 จะต่ำกว่าโครงการในอนาคต 10 โครงการในตารางด้านล่าง เนื่องจากในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 บริษัทฯ มีการดำเนินโครงการบางส่วนเอง
- (2) โครงการที่จะดำเนินการในปี 2564 – 2571 จำนวน 10 โครงการ รวม 200 สายการผลิต กำลังการผลิตติดตั้งรวม 72,581 ล้านชิ้นต่อปี มูลค่าโครงการรวม 19,330.17 ล้านบาท หรือคิดเป็นรายได้เฉลี่ยประมาณ 0.27 ล้านบาทต่อกำลังการผลิตติดตั้ง 1 ล้านชิ้น ซึ่งประมาณการจาก Specifications ของเครื่องจักรตามแผนขยายงานของ STGT ร่วมกันกับการออกแบบของ PSE อย่างไรก็ตาม ประมาณการรายได้เฉลี่ยของ PSE ต่อกำลังการผลิตติดตั้ง 1 ล้านชิ้นสำหรับโครงการใหม่ 10 โครงการใหม่นี้ สูงกว่าโครงการโรงงานถุงมือยางในอดีตของ STGT ในช่วงปี 2558 – 2562 (จำนวน 5 โครงการ ซึ่งมีค่าเฉลี่ยอยู่ที่ประมาณ 0.26 ล้านบาทต่อกำลังการผลิตติดตั้ง 1 ล้านชิ้น) เนื่องจากขอบข่ายงานจ้างเหมาที่ PSE รับผิดชอบ Specifications ของเครื่องจักร ความก้าวหน้าของเทคโนโลยี และการใช้ระบบอัตโนมัติเพิ่มมากขึ้น เป็นต้น

ประมาณการจำนวนสายการผลิตของบริษัทฯ ที่จะเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2564 – 2571 สรุปได้ดังนี้

STGT	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	รวม
จำนวนสายการผลิตใหม่	33	37	34	35	34	31	7	7	218
กำลังการผลิตติดตั้งเพิ่มขึ้น (ล้านชิ้นต่อปี)	11,612	13,427	12,338	12,701	12,338	11,249	2,540	2,540	78,745

– รายได้งานผลิตและติดตั้งเครื่องจักร

ในปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 PSE มีรายได้ผลิตและติดตั้ง (ไม่รวมงานโครงการ) จำนวน 340.41 ล้านบาท 349.95 ล้านบาท 248.40 ล้านบาท และ 230.36 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงตามแผนงานปรับปรุงเครื่องจักรในการผลิตของบริษัทในกลุ่ม STA และ STGT

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า รายได้ผลิตและติดตั้ง (ไม่รวมงานโครงการ) ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2563 เท่ากับ 72.02 ล้านบาท ตามประมาณการทางการเงินของ PSE ซึ่งพิจารณาจากงานที่กำลังดำเนินการอยู่และประมาณการงานเพิ่มเติมในช่วงปลายปี 2563

สำหรับปี 2564 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณารายได้ผลิตและติดตั้ง (ไม่รวมงานโครงการ) ที่ประมาณ 20.50 ล้านบาทต่อเดือน ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยรายได้ผลิตและติดตั้งในช่วงปี 2562 และปี 2563 และตั้งแต่ปี 2565 – 2571 ให้สมมติฐานเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2564 – 2571 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานไม่มีรายได้ในส่วนงาน R&D และงาน Automation ตามประมาณการของ PSE เนื่องจากจะไปเน้นในส่วนงานโครงการมากกว่า

*P.N.*

**(ข) รายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักร**

ในปี 2560 – 2562 PSE มีรายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักร จำนวน 140.81 ล้านบาท 95.03 ล้านบาท และ 108.86 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 32.51 ในปี 2561 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.55 ในปี 2562

ไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 รายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักร จำนวน 98.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 21.01 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่เกิดจากสายการผลิตถุงมือยางที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า รายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักร แบ่งเป็น 2 ส่วน ได้แก่

- รายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักร ในส่วนของโครงการที่มีอยู่ปัจจุบันของบริษัทฯ และ STA โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า รายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักรในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2563 เท่ากับ 10.03 ล้านบาทต่อเดือน ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยของรายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักร ในช่วงปี 2562 – 9M2563 ซึ่งน่าจะสะท้อนจำนวนสายการผลิตในปัจจุบันของบริษัทฯ ซึ่งมีการขยายกำลังการผลิตค่อนข้างมากในช่วงปี 2561 - 2562 และตั้งแต่ปี 2564 – 2571 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานรายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักรต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)
- รายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักร ในส่วนของโครงการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ จำนวน 12 โครงการที่กล่าวถึงก่อนหน้านี้ โดยมีสมมติฐานรายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักรต่อสายการผลิต ประมาณ 0.11 ล้านบาท/ปี อย่างไรก็ตาม PSE ประมาณการรายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักรสำหรับโครงการใหม่ที่ร้อยละ 85 ของประมาณการรายได้ซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักร ในกรณีที่ทำการซ่อมบำรุงและทำความสะอาดเครื่องจักรทั้งหมดทุกปี เนื่องจาก PSE ให้สมมติฐานการเปลี่ยนแผนการซ่อมบำรุงและทำความสะอาดของบริษัทฯ

**(ค) รายได้บริการสอบเทียบเครื่องมือ (Calibration)**

ในปี 2560 – 2562 PSE มีรายได้บริการสอบเทียบเครื่องมือ (Calibration) จำนวน 14.92 ล้านบาท 13.72 ล้านบาท และ 12.08 ล้านบาท ตามลำดับ ลดลงร้อยละ 8.01 และร้อยละ 11.99 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 รายได้บริการ Calibration จำนวน 10.44 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.99 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้ง นี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า รายได้บริการ Calibration ในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2563 เท่ากับ 1.10 ล้านบาทต่อเดือน ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยรายได้บริการ Calibration ต่อเดือนในช่วงปี 2561 – 2562 และ 9M2563 ซึ่งอยู่ในช่วง 1.01 – 1.16 ล้านบาทต่อเดือน

ตั้งแต่ปี 2564 – 2571 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานรายได้บริการ Calibration ต่อเดือน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

**(ง) รายได้ขายสินค้าและวัตถุดิบ**

รายได้จากการขายสินค้าและวัตถุดิบ เช่น การขายโครงสร้างเหล็ก โครงสร้างสแตนเลส ขาย/เปลี่ยนโซ่ และ Holder Set เป็นต้น ซึ่งส่วนใหญ่เป็นการขายให้กับโครงการภายในกลุ่ม STA และ STGT

*P.N.*

ในปี 2560 – 2562 PSE มีรายได้ขายสินค้าจำนวน 161.36 ล้านบาท 162.38 ล้านบาท และ 163.83 ล้านบาท ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.63 และร้อยละ 0.89 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ

ไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 รายได้ขายสินค้าเท่ากับ 131.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.04 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากงานเปลี่ยนโซ่และ Holder Set ของสายการผลิตถุงมือยางที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ ซึ่งเป็นสายการผลิตรุ่นใหม่

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า รายได้ขายสินค้าในช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2563 เท่ากับ 22.26 ล้านบาท ตามประมาณการของ PSE ซึ่งพิจารณาจากงานที่กำลังดำเนินการอยู่และประมาณการแผนการส่งมอบช่วงปลายปี รวมถึงแผนธุรกิจของ PSE ยกเลิกงานขายชิ้นส่วน (Parts) และวัตถุดิบมาตรฐาน ให้บริษัทฯ ไปบริหารจัดการเอง

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า รายได้ขายสินค้าในปี 2564 เท่ากับ 87.25 ล้านบาท โดยพิจารณาจากค่าเฉลี่ยรายได้ขายสินค้าเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงปี 2562 – 9M2563 (ไม่รวมรายได้ขายวัตถุดิบในส่วนงานที่ยกเลิก) เท่ากับ 4.84 ล้านบาทต่อเดือน และรายได้จากงานเปลี่ยนโซ่และ Holder Set ซึ่งเป็นการออกแบบของ PSE ที่ประมาณ 29 ล้านบาท (สมมติฐานว่า มีการเปลี่ยนโซ่และ Holder Set จำนวน 4 สายการผลิตทุกปี)

สำหรับปี 2565 – 2571 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า รายได้ขายสินค้าเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

▪ **รายได้อื่น**

รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ขายเศษวัสดุ รายได้ขายทรัพย์สิน รายได้ค่าเช่าพื้นที่ และรายได้อื่นๆ โดยรายได้อื่นๆ ในปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 เท่ากับ 5.60 ล้านบาท 3.23 ล้านบาท 8.77 ล้านบาท และ 3.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.52 ร้อยละ 0.23 ร้อยละ 0.38 และร้อยละ 0.61 ของรายได้ขายและบริการตามลำดับ ทั้งนี้ รายได้อื่นในปี 2562 สูงกว่าปี 2561 และปี 2563 เนื่องจาก PSE รับรู้รายได้ค่าเช่าพื้นที่สำหรับงาน IT แต่ปัจจุบันไม่มีรายได้ในส่วนนี้แล้ว

ดังนั้น ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า รายได้อื่นเท่ากับร้อยละ 0.38 ของรายได้ขายและบริการ ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้จากการขายและบริการ ในช่วงปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 (ไม่รวมรายได้ค่าเช่าพื้นที่ IT ในปี 2562 ซึ่งเป็นรายได้ที่เกิดขึ้นในปีเดียว)

▪ **ต้นทุนขายและบริการ (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย)**

ต้นทุนขายและบริการ ประกอบด้วย ต้นทุนวัตถุดิบ ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่า ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายดำเนินงานอื่นๆ เป็นต้น

ในปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 ต้นทุนขายและบริการ (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย) เท่ากับ 929.73 ล้านบาท 1,288.42 ล้านบาท 2,167.83 ล้านบาท และ 572.37 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 85.99 ร้อยละ 90.23 ร้อยละ 94.60 และร้อยละ 89.05 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ โดยเพิ่มขึ้นในช่วงปี 2562 ส่วนใหญ่จากต้นทุนงานโครงการขนาดใหญ่ โรงงานที่ 4 ซึ่ง PSE ไม่ได้ปรับราคาขึ้นตามรายละเอียดโครงการที่เปลี่ยนแปลง โดยฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการขนาดใหญ่ โรงงานที่ 4 เป็นโครงการใหญ่ ถึงแม้ว่าอัตราค่าโรงแสดงลดลงจะกำไรโดยรวมยังอยู่ในเกณฑ์ที่รับได้

*P.N.*

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาจากข้อมูลในอดีตของ PSE โดยสมมติฐานที่สำคัญสรุปได้ดังนี้

- ต้นทุนงานผลิตและติดตั้ง สำหรับงานโครงการให้สมมติฐานเท่ากับร้อยละ 93.80 ของรายได้โครงการ ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราต้นทุนโครงการต่อรายได้โครงการในช่วงปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563
- ต้นทุนงานผลิตและติดตั้ง สำหรับงานอื่นๆ เท่ากับร้อยละ 91.10 ของรายได้งานผลิตและติดตั้งอื่นๆ ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราต้นทุนงานผลิตและติดตั้งต่อรายได้ผลิตและติดตั้งในช่วงปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563
- ต้นทุนงานซ่อมบำรุงและต้นทุนงานทำความสะอาดเครื่องจักร สำหรับโครงการเดิม เท่ากับร้อยละ 90.14 ของรายได้ซ่อมบำรุง และร้อยละ 80.22 ของรายได้ทำความสะอาด ซึ่งเท่ากับอัตราส่วนต้นทุนซ่อมบำรุงต่อรายได้ซ่อมบำรุง และอัตราส่วนต้นทุนทำความสะอาดต่อรายได้ทำความสะอาด ในช่วงไตรมาสที่ 1 – 3 ของปี 2563 เนื่องจากต้นทุนงานซ่อมบำรุงและต้นทุนงานทำความสะอาดมีแนวโน้มลดลงจาก Enomomy of Scale จากสายการผลิตที่เพิ่มขึ้นของบริษัทฯ ในช่วง 2 – 3 ปีที่ผ่านมา
- ต้นทุนงานซ่อมบำรุงและต้นทุนงานทำความสะอาดเครื่องจักรสำหรับโครงการใหม่ ตามแผนขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ต้นทุนงานซ่อมบำรุงและต้นทุนงานทำความสะอาดเครื่องจักร เท่ากับร้อยละ 82.14 ของรายได้งานซ่อมบำรุงและต้นทุนงานทำความสะอาด ซึ่งเท่ากับอัตราส่วนต้นทุนงานซ่อมบำรุงและต้นทุนงานทำความสะอาดต่อรายได้งานซ่อมบำรุงและต้นทุนงานทำความสะอาดในช่วงไตรมาสที่ 1 – 3 ของปี 2563
- ต้นทุนงาน Calibration เท่ากับร้อยละ 75.48 ของรายได้บริการ Calibration ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนต้นทุนงาน Calibration ต่อรายได้บริการ Calibration ในช่วงปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563
- ต้นทุนขายสินค้าและวัตถุดิบ เท่ากับร้อยละ 89.64 ของรายได้ขายสินค้า ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนต้นทุนขายสินค้าและวัตถุดิบต่อรายได้ขายสินค้าและวัตถุดิบ ในช่วงปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563

สรุปประมาณการต้นทุนขายและบริการของ PSE ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

PSE: ต้นทุนขายและบริการ	2561A	2562A	9M2563A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ต้นทุนผลิตและติดตั้ง – งานโครงการ	733.35	1,707.69	164.07	298.10	1,824.32	3,098.26	3,148.38	3,105.80	3,131.29	2,956.88	646.09	646.09
ต้นทุนผลิตและติดตั้ง	331.82	220.41	209.24	273.24	229.40	233.74	238.16	242.66	247.24	251.92	256.68	261.53
ต้นทุนซ่อมบำรุงและทำความสะอาด	78.39	94.45	81.25	106.01	104.91	141.09	175.17	208.13	241.69	278.16	302.05	314.25
ต้นทุนงาน Calibration	9.68	9.87	7.75	10.24	10.57	10.77	10.97	11.18	11.39	11.61	11.83	12.05
ต้นทุนขายสินค้าและวัตถุดิบ	135.17	135.40	110.05	130.00	78.21	79.69	81.20	82.73	84.30	85.89	87.51	89.17
<b>ต้นทุนขายและบริการ (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา)</b>	<b>1,288.42</b>	<b>2,167.83</b>	<b>572.37</b>	<b>817.58</b>	<b>2,247.42</b>	<b>3,563.55</b>	<b>3,653.88</b>	<b>3,650.51</b>	<b>3,715.91</b>	<b>3,584.46</b>	<b>1,304.17</b>	<b>1,323.10</b>
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	19.79	19.78	13.76	18.34	21.17	16.94	14.27	10.71	9.06	8.01	7.21	7.31
<b>รวมต้นทุนขายและบริการ – สุทธิ</b>	<b>1,308.21</b>	<b>2,187.61</b>	<b>586.13</b>	<b>835.93</b>	<b>2,268.59</b>	<b>3,580.49</b>	<b>3,668.15</b>	<b>3,661.21</b>	<b>3,724.97</b>	<b>3,592.47</b>	<b>1,311.38</b>	<b>1,330.40</b>
อัตรากำไรขั้นต้น (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา)	9.77%	5.40%	10.95%	10.48%	7.34%	7.06%	7.17%	7.30%	7.40%	7.58%	10.14%	10.22%
อัตรากำไรขั้นต้น – สุทธิ	8.38%	4.54%	8.81%	8.47%	6.47%	6.62%	6.81%	7.02%	7.17%	7.38%	9.65%	9.72%

▪ **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ในปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 4.07 ล้านบาท 5.47 ล้านบาท 3.49 ล้านบาท และ 1.98 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 0.38 ร้อยละ 0.38 ร้อยละ 0.15 และร้อยละ 0.31 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับร้อยละ 0.30 ของรายได้ขายและบริการ ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้จากการขายและบริการในปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563

▪ **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน โบนัส ค่าเดินทาง ค่าสาธารณูปโภค ค่าเช่า ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ค่าสอบบัญชี ค่าใช้จ่ายวิจัยและพัฒนา ค่าใช้จ่ายวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าบริการสำนักงานและอุปกรณ์ ค่าภาษีบำรุงท้องที่ ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น

ในปี 2560 – 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 73.31 ล้านบาท 77.16 ล้านบาท และ 72.18 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.25 และลดลงร้อยละ 6.45 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นในปี 2561 ส่วนใหญ่จากค่าใช้จ่ายวิจัยและพัฒนาเพิ่มขึ้น และในปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลงส่วนใหญ่ มีสาเหตุจากการลดลงของขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือและหนี้สูญ

ไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 เท่ากับ 51.20 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 3.65 จากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า มีสาเหตุจากค่าใช้จ่ายในการเดินทางและค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับค่าธรรมเนียมอากรขาเข้าลดลง

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการบริหาร ดังนี้

– ค่าใช้จ่ายพนักงาน ในปี 2563 เท่ากับ 41.15 ล้านบาท โดยประมาณการจากค่าใช้จ่ายพนักงานในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 และคิดเป็นเต็มปี (Annualized) และในปี 2564 ค่าใช้จ่ายพนักงาน เท่ากับ 33.10 ล้านบาท โดยลดลงประมาณ 9 ล้านบาท จากการปรับโครงสร้างองค์กร โอนพนักงานฝ่ายควบคุมคุณภาพมาตรฐานไปยังบริษัทหนึ่งในกลุ่มของ STA

ค่าใช้จ่ายพนักงาน ในปี 2565 – 2571 ให้สมมติฐานเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.00 ต่อปี ตามนโยบายการขึ้นเงินเดือนของ PSE

– ค่าใช้จ่ายเดินทาง ในปี 2563 เท่ากับ 2.06 ล้านบาท โดยประมาณการจากค่าใช้จ่ายเดินทางในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 และคิดเป็นเต็มปี (Annualized) และในปี 2564 ค่าใช้จ่ายเดินทางเท่ากับ 1.01 ล้านบาท โดยลดลงประมาณ 1.10 ล้านบาท จากการปรับโครงสร้างองค์กร

ในปี 2565 – 2571 ค่าใช้จ่ายเดินทางให้สมมติฐาน เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

– ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา ในปี 2563 เท่ากับ 0.84 ล้านบาท โดยประมาณการจากค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 และคิดเป็นเต็มปี (Annualized) และในปี 2564 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาประมาณการเท่ากับ 3.44 ล้านบาท ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาในช่วงปี 2560 – 2563F

ในปี 2565 – 2571 ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

– ค่าใช้จ่ายวิจัยและพัฒนา ในปี 2563 เท่ากับ 4.66 ล้านบาท โดยประมาณการจากค่าใช้จ่ายวิจัยและพัฒนาในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 และคิดเป็นเต็มปี (Annualized) และในปี 2564 - 2571 ค่าใช้จ่ายวิจัยและ



- พัฒนาเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)
- ค่าใช้จ่ายบริการสำนักงาน ในปี 2563 เท่ากับ 7.89 ล้านบาท โดยประมาณการจากค่าใช้จ่ายบริการสำนักงาน ในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 และคิดเป็นเต็มปี (Annualized) และในปี 2564 - 2571 ค่าใช้จ่ายบริการสำนักงานเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)
  - ค่าสาธารณูปโภค ในปี 2563 เท่ากับ 1.93 ล้านบาท โดยประมาณการจากค่าสาธารณูปโภค ในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 และคิดเป็นเต็มปี (Annualized) และในปี 2564 - 2571 ค่าสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)
  - ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เช่น ค่าวัสดุสิ้นเปลืองสำนักงาน ค่าตรวจสอบบัญชี ค่าเช่า ค่าธรรมเนียมอื่นๆ ค่าภาษีบำรุงท้องที่ ค่าภาษีโรงเรือน และค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในปี 2563 เท่ากับค่าใช้จ่ายดังกล่าวในช่วงไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 และคิดเป็นเต็มปี (Annualized) และในปี 2564 - 2571 เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

สรุปประมาณการค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารของ PSE ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

PSE: SG&A	2561A	2562A	9M2563A	2563F	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
ค่าใช้จ่ายในการขาย	5.47	3.49	1.98	2.79	7.28	11.50	11.81	11.81	12.04	11.64	4.35	4.42
% ค่าใช้จ่ายขายต่อ รายได้ขายและบริการ	0.38%	0.15%	0.31%	0.31%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%	0.30%
<b>ค่าใช้จ่ายบริหาร</b>												
ค่าใช้จ่ายพนักงาน	37.58	37.79	30.87	41.15	33.10	34.10	35.12	36.17	37.26	38.38	39.53	40.71
ค่าใช้จ่ายเดินทาง	4.78	4.13	1.54	2.06	1.01	1.03	1.05	1.07	1.09	1.11	1.13	1.15
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	6.55	0.68	0.63	0.84	3.44	3.51	3.57	3.64	3.71	3.78	3.85	3.92
ค่าใช้จ่าย R&D	6.72	4.96	3.50	4.66	4.75	4.84	4.93	5.02	5.12	5.21	5.31	5.41
ค่าใช้จ่ายบริการสำนักงาน	3.68	9.20	5.92	7.89	8.04	8.19	8.35	8.50	8.66	8.83	8.99	9.16
ค่าสาธารณูปโภค	1.98	1.90	1.42	1.90	1.93	1.97	2.01	2.04	2.08	2.12	2.16	2.20
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	12.15	10.34	5.16	6.88	6.89	7.02	7.16	7.29	7.43	7.57	7.71	7.86
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	3.72	3.18	2.17	2.89	3.50	4.33	4.35	4.41	4.79	4.22	2.64	2.64
<b>ค่าใช้จ่ายบริหาร</b>	<b>77.16</b>	<b>72.18</b>	<b>51.20</b>	<b>68.27</b>	<b>62.66</b>	<b>64.98</b>	<b>66.53</b>	<b>68.15</b>	<b>70.14</b>	<b>71.21</b>	<b>71.33</b>	<b>73.07</b>
% ค่าใช้จ่ายบริหารต่อ รายได้ขายและบริการ	5.40%	3.15%	7.97%	7.47%	2.58%	1.69%	1.69%	1.73%	1.75%	1.84%	4.91%	4.96%

▪ **ต้นทุนทางการเงิน**

ต้นทุนทางการเงินประกอบด้วย ดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน และหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 PSE มีเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 80.00 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน 3.00 ล้านบาท โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน มีอัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 1.50 ต่อปี

นอกจากนี้ PSE มีแผนที่จะกู้ยืมเพิ่มเติมอีก 120.00 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบัน PSE ได้รับของเสนองเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน อัตราดอกเบี้ยประมาณร้อยละ 1.50 ต่อปี

▪ **ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระกำหนดให้อัตรากำไรเงินได้นิติบุคคลเท่ากับร้อยละ 20 ตลอดระยะเวลาประมาณการ

▪ **ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)**

PSE มีงบประมาณลงทุนก่อสร้างอาคารโรงพ่นสีในปี 2564 และในปี 2565 – 2571 มีแผนลงทุนเพิ่มเติมสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

PSE: ค่าใช้จ่ายลงทุน	จำนวนปี ตัดค่า เสื่อมราคา	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
อาคาร	10 – 40 ปี	13.27	0.50	1.42	0.50	-	-	-	-
เครื่องจักรและอุปกรณ์	5 – 10 ปี	12.62	2.19	1.70	2.20 <sup>1/</sup>	2.20 <sup>1/</sup>	2.20 <sup>1/</sup>	2.20 <sup>1/</sup>	2.20 <sup>1/</sup>
ยานพาหนะและอุปกรณ์ สำนักงาน	5 ปี	3.16	8.19	0.30	0.30	1.90	0.30	0.30	0.30
Software	5 ปี	4.03	7.32	-	-	-	-	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่ายลงทุน</b>		<b>33.08</b>	<b>18.19</b>	<b>3.42</b>	<b>3.00</b>	<b>4.10</b>	<b>2.50</b>	<b>2.50</b>	<b>2.50</b>

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระปรับงบประมาณลงทุนเพิ่มเติมจากประมาณการของ PSE ในส่วนเครื่องจักรอีก 2.00 ล้านบาทต่อปี

▪ **อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน**

กำหนดโดยพิจารณาข้อมูลในอดีตของ PSE ปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 ดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	เฉลี่ยประมาณ 42 วัน
สินค้าคงเหลือและงานระหว่างทำ	เฉลี่ยประมาณ 40 วัน
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	เฉลี่ยประมาณ 34 วัน
รายได้รับล่วงหน้า	ประมาณร้อยละ 30 ของมูลค่าสัญญา

สรุปประมาณการทางการเงินของ PSE สำหรับไตรมาสที่ 4 ปี 2563 และปี 2564 – 2571 เป็นดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุน PSE	Q4/2563F	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F <sup>1/</sup>
รายได้ขายและบริการ	270.56	2,425.54	3,834.40	3,936.12	3,937.78	4,012.86	3,878.51	1,451.40	1,473.71
ต้นทุนขายและบริการ	(249.80)	(2,268.59)	(3,580.49)	(3,668.15)	(3,661.21)	(3,724.97)	(3,592.47)	(1,311.38)	(1,330.40)
กำไรขั้นต้น	20.76	156.96	253.91	267.97	276.57	287.89	286.04	140.02	143.31
รายได้รวม	271.59	2,434.71	3,848.89	3,950.99	3,952.66	4,028.02	3,893.17	1,456.88	1,479.28
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(0.81)	(7.28)	(11.50)	(11.81)	(11.81)	(12.04)	(11.64)	(4.35)	(4.42)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(17.07)	(62.66)	(64.98)	(66.53)	(68.15)	(70.14)	(71.21)	(71.33)	(73.07)
กำไรจากการดำเนินงาน (EBIT)	3.91	96.18	191.92	204.51	211.48	220.88	217.85	69.82	71.39
EBITDA	9.22	121.65	215.45	225.39	228.86	236.99	231.54	79.67	81.34
กำไรสุทธิ	2.99	76.23	153.15	164.46	170.76	178.31	175.83	56.44	57.71
<b>งบแสดงฐานะการเงิน PSE</b>	<b>Q4/2563F</b>	<b>2564F</b>	<b>2565F</b>	<b>2566F</b>	<b>2567F</b>	<b>2568F</b>	<b>2569F</b>	<b>2570F</b>	<b>2571F<sup>1/</sup></b>
สินทรัพย์รวม	951.25	2,241.35	1,737.39	2,056.60	2,060.66	2,661.71	2,086.14	1,930.09	1,989.57
หนี้สินรวม	391.27	1,605.13	948.03	1,102.78	936.08	1,358.82	607.42	394.94	396.71
ส่วนของผู้ถือหุ้น	559.98	636.21	789.36	953.82	1,124.58	1,302.88	1,478.71	1,535.15	1,592.86

▪ **อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)**

ที่ปรึกษาของผู้ถือหุ้นกำหนดให้อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth) เท่ากับร้อยละ 0.00 ต่อปี

▪ **อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้ต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (K<sub>d</sub>) และต้นทุนของทุน (K<sub>e</sub>) ของ PSE เป็นอัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิของ PSE ดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

โดยที่ K<sub>e</sub> = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R<sub>e</sub>)

K<sub>d</sub> = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ PSE

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (K<sub>e</sub>) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (R<sub>e</sub>) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (R<sub>f</sub>) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.18 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2563) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุด ที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง โดยมีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis)

Beta (β) = 0.71 – 0.89 เท่า โดยอ้างอิงจากค่ามัธยฐาน Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ ตลาดหลักทรัพย์ มาเลเซีย (Bursa Malaysia: MYX) และตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (Singapore Exchange: SGX) จำนวน 11 บริษัท (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี จนถึงวันที่ 22 ตุลาคม 2563) ประกอบด้วย (1) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างด้านวิศวกรรมและติดตั้งเครื่องจักรของโครงการโรงงานอุตสาหกรรม เช่นเดียวกันกับ PSE จำนวน 6 บริษัท<sup>22</sup> และ (2) บริษัทที่ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง เช่นเดียวกันกับ STGT จำนวน 5 บริษัท<sup>23</sup> เนื่องจากธุรกิจของ PSE มีรายได้หลักจากการให้บริการทางวิศวกรรมและติดตั้ง

<sup>22</sup>บริษัทที่ดำเนินธุรกิจรับเหมาก่อสร้างด้านวิศวกรรมและติดตั้งเครื่องจักรของโครงการโรงงานอุตสาหกรรม ได้แก่ HLT Global Bhd., AT Systematization Berhad, บริษัท เอเซีย พรินซ์ จำกัด (มหาชน), บริษัท ทีทีซีแอล จำกัด (มหาชน), บริษัท ซี เอ แชนด์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัท พัฒน์กล จำกัด (มหาชน) (โปรดดูรายละเอียดการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบใน ส่วนที่ 3 ข้อ 1.3 ของรายงานฉบับนี้)

<sup>23</sup>บริษัทที่ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง Top 5 ของโลก ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาเลเซียจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ Top Glove Corporation Bhd., Supermax Corp. Bhd., Kossan Rubber Industries Bhd. และ Hartalega Holdings Bhd. และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จำนวน 1 บริษัท ได้แก่ Riverstone Holdings Limited (ไม่ได้นับรวม Beta ของ STGT เนื่องจากหุ้น STGT เพิ่งเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2563 การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่ถึง 360 วันทำการ)

*P.N.*

เครื่องจักรให้กับ STGT (ธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง) ทำให้ธุรกิจของ PSE จะได้รับอิทธิพลจากการเติบโตของ STGT และควรจะได้รับความเสี่ยงมาจากธุรกิจถุงมือยางด้วย ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้พิจารณาค่า Beta ของบริษัทที่ดำเนินธุรกิจวิศวกรรมและติดตั้งเครื่องจักร และบริษัทที่ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง และปรับปรุงด้วยอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ PSE ในอนาคต

Market Risk ( $R_m$ ) = อัตราผลตอบแทนรายปีถัวเฉลี่ยจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 28 ปี ตั้งแต่ปี 2535 - 2562 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.17 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด

$K_d$  = ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินที่ประมาณร้อยละ 1.50 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมในปัจจุบันของ PSE

D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0.00 – 0.32 เท่า ซึ่งเท่ากับประมาณการอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของ PSE ตลอดระยะเวลาประมาณการ

T = ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล ที่ร้อยละ 20 ต่อปี

จากสมมติฐานข้างต้น อัตราส่วนลดหรือ WACC เท่ากับร้อยละ 8.69 – 9.27 ต่อปี และจะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของ PSE ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

PSE: กรณีที่ 1	Q4/2563F	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
EBIT	4.04	97.39	193.83	206.48	213.45	222.88	219.79	70.55	72.13
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.75)	(19.06)	(38.29)	(41.12)	(42.69)	(44.58)	(43.96)	(14.11)	(14.43)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	5.31	25.47	23.53	20.89	17.38	16.12	13.69	9.85	9.94
เงินทุนหมุนเวียน	322.75	709.72 <sup>1/</sup>	(920.64) <sup>2/</sup>	249.95	(167.10)	404.44	(718.64) <sup>3/</sup>	379.33	(3.67)
ค่าใช้จ่ายลงทุน	(3.75)	(33.08)	(18.19)	(3.42)	(3.00)	(4.10)	(2.50)	(2.50)	(2.50)
<b>กระแสเงินสดของกิจการ (Free Cash Flow to Firm)</b>	<b>327.60</b>	<b>780.44</b>	<b>(759.75)</b>	<b>432.78</b>	<b>18.04</b>	<b>594.76</b>	<b>(531.62)</b>	<b>443.12</b>	<b>61.48</b>
<b>มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (PV of FCFE)</b>	<b>320.65</b>	<b>702.78</b>	<b>(627.95)</b>	<b>327.37</b>	<b>12.49</b>	<b>376.82</b>	<b>(308.25)</b>	<b>235.14</b>	<b>29.86</b>

หมายเหตุ: 1/ เงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากเงินล่วงหน้างานโครงการ 3 โครงการ รวม 56 สายการผลิต ซึ่งจะเริ่มก่อสร้างในปี 2564

2/ เงินทุนหมุนเวียนลดลงส่วนใหญ่จากเงินล่วงหน้างานโครงการที่ส่งมอบงานระหว่างปี 2565 ประมาณ 37 สายการผลิต

3/ เงินทุนหมุนเวียนลดลงส่วนใหญ่จากเงินล่วงหน้างานโครงการที่ส่งมอบงานระหว่างปี 2569 ประมาณ 31 สายการผลิต

PSE: กรณีที่ 1 (กรณีฐาน)	(ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFE)	1,068.90
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	322.13
<b>มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม</b>	<b>1,391.04</b>
บวก: เงินสด และเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	73.06 <sup>1/</sup>
หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	(83.00) <sup>1/</sup>
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด – สุทธิ</b>	<b>1,381.10<sup>2/</sup></b>
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (หุ้น) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	500,000 <sup>2/</sup>
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (บาทต่อหุ้น)</b>	<b>2,762.19</b>

หมายเหตุ: 1/ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 73.06 ล้านบาท จากงบการเงินภายในของ PSE สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ผู้สอบบัญชีของ STA ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมของ STA

P.N.

- 2/ ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ย ประกอบด้วย เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 80.00 ล้านบาท และหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงินจำนวน 3.00 ล้านบาท จากงบการเงินภายในของ PSE สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ที่ผู้สอบบัญชีของ STA ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมของ STA
- 3/ มูลค่าที่ตราไว้ 100.00 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นของ PSE เท่ากับ 2,762.19 บาทต่อหุ้น และมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น (Firm Equity Value) เท่ากับ 1,381.10 ล้านบาท

**กรณีที่ 2: PSE ไม่มีรายได้งานโครงการใหม่ภายหลังปี 2571**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์สถานการณ์ (Scenario Analysis) เพิ่มเติม โดยให้สมมติฐานไม่มีรายได้งานโครงการใหม่ภายหลังปี 2571 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ขยายระยะเวลาประมาณการไปอีก 2 ปี (ปี 2572 - 2573) เพื่อให้กระแสเงินสดในปีสุดท้ายสามารถสะท้อนมูลค่าภายหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value) ได้อย่างเหมาะสมตามสมมติฐานว่า ไม่มีรายได้งานโครงการใหม่ภายหลังปี 2571 โดยสรุปกระแสเงินสดของ PSE ตามกรณีนี้ ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

PSE: กรณีที่ 2	Q4/2563F	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
EBIT	4.04	97.39	193.83	206.48	213.45	222.88	219.79	70.55	72.13	28.62	29.38
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	(0.75)	(19.06)	(38.29)	(41.12)	(42.69)	(44.58)	(43.96)	(14.11)	(14.43)	(5.72)	(5.88)
ค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย	5.31	25.47	23.53	20.89	17.38	16.12	13.69	9.85	9.94	10.14	9.65
เงินทุนหมุนเวียน	322.75	709.72 <sup>1/</sup>	(920.64) <sup>2/</sup>	249.95	(167.10)	404.44	(718.64) <sup>3/</sup>	379.33	(3.67)	(101.23)	(2.41)
ค่าใช้จ่ายลงทุน	(3.75)	(33.08)	(18.19)	(3.42)	(3.00)	(4.10)	(2.50)	(2.50)	(2.50)	(2.50)	(2.50)
<b>กระแสเงินสดของกิจการ (Free Cash Flow to Firm)</b>	<b>327.60</b>	<b>780.44</b>	<b>(759.75)</b>	<b>432.78</b>	<b>18.04</b>	<b>594.76</b>	<b>(531.62)</b>	<b>443.12</b>	<b>61.48</b>	<b>(70.69)</b>	<b>28.25</b>
<b>มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (PV of FCFF)</b>	<b>320.65</b>	<b>702.78</b>	<b>(627.95)</b>	<b>327.37</b>	<b>12.49</b>	<b>376.82</b>	<b>(308.25)</b>	<b>235.14</b>	<b>29.86</b>	<b>(31.42)</b>	<b>11.49</b>

หมายเหตุ: 1/ เงินทุนหมุนเวียนเพิ่มขึ้นส่วนใหญ่จากเงินล่วงหน้างานโครงการ 3 โครงการ รวม 56 สายการผลิต ซึ่งจะเริ่มก่อสร้างในปี 2564

2/ เงินทุนหมุนเวียนลดลงส่วนใหญ่จากเงินล่วงหน้างานโครงการที่ส่งมอบงานระหว่างปี 2565 ประมาณ 37 สายการผลิต

3/ เงินทุนหมุนเวียนลดลงส่วนใหญ่จากเงินล่วงหน้างานโครงการที่ส่งมอบงานระหว่างปี 2569 ประมาณ 31 สายการผลิต

PSE: กรณีที่ 2	(ล้านบาท)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of FCFF)	1,048.98
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	123.98
<b>มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดรวม</b>	<b>1,172.96</b>
บวก: เงินสด และเงินฝากธนาคาร ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	73.06
หัก: ภาระหนี้สินที่มีดอกเบี้ยงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	(83.00)
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด – สุทธิ</b>	<b>1,163.02</b>
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด (หุ้น) ณ วันที่ 30 กันยายน 2563	500,000
<b>มูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (บาทต่อหุ้น)</b>	<b>2,326.04</b>

โดยสรุปผลของการวิเคราะห์สถานการณ์ ได้ดังนี้

		PSE
<b>กรณีที่ 1: PSE มีรายได้โครงการใหม่ภายหลังปี 2571 (กรณีฐาน)<sup>1/</sup></b>		
มูลค่าหุ้น PSE	(บาทต่อหุ้น)	2,762.19
มูลค่า Firm Equity Value ของ PSE	(ล้านบาท)	1,381.10
<b>กรณีที่ 2: PSE ไม่มีรายได้โครงการใหม่ภายหลังปี 2571<sup>2/</sup></b>		
มูลค่าหุ้น PSE	(บาทต่อหุ้น)	2,326.04
มูลค่า Firm Equity Value ของ PSE	(ล้านบาท)	1,163.02

หมายเหตุ: 1/ ให้สมมติฐาน STGT มีการขยายกำลังการผลิตลงมืออย่าง 7 สายการผลิต ทุกปีภายหลังจากปี 2571 หรือมีการเพิ่มกำลังการผลิตประมาณร้อยละ 2 - 3 ต่อปี

2/ ให้สมมติฐาน STGT ไม่มีการขยายกำลังการผลิตลงมือเพิ่มภายหลังปี 2571 และ PSE มีรายได้จากโครงการที่มีอยู่เดิมเท่านั้น เช่น การเปลี่ยนเครื่องจักรของสายการผลิตเดิม

ผลจากการวิเคราะห์กรณีและการวิเคราะห์ความไว จะได้มูลค่าหุ้นของ PSE เท่ากับ 2,326.04 – 2,762.19 บาทต่อหุ้น และมูลค่า Firm Equity Value เท่ากับ 1,163.02 – 1,381.10 ล้านบาท

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าหุ้นในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ และ PSE ภายใต้สภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปัจจุบัน ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของ PSE รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสภาวะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของ PSE หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหุ้นของ PSE ที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

**กรณีศึกษาเพิ่มเติม: หากบริษัทฯ ยังคงว่าจ้าง PSE ต่อไปในอนาคต โดยไม่ซื้อหุ้น PSE**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ทำการวิเคราะห์กรณีศึกษาเพิ่มเติมหากบริษัทฯ ไม่ซื้อหุ้น PSE ในครั้งนี้ บริษัทฯ จะต้องว่าจ้าง PSE ดำเนินการออกแบบ จัดหา ก่อสร้าง ผลิตและติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ สำหรับโครงการขยายกำลังการผลิตตามแผนธุรกิจของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต โดยกำไรที่เกิดขึ้นของ PSE จะยังคงอยู่กับ STA ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ทั้งทางตรงและทางอ้อมใน PSE

ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงได้ทำการประเมินกำไรขั้นต้นจากงาน EPC ของโครงการขยายกำลังการผลิต ที่บริษัทฯ จะต้องจ่ายให้กับ PSE ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาเฉพาะกำไรที่ PSE จะได้รับจากแผนขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ ในส่วนรายได้ผลิตและติดตั้ง - งานโครงการ และรายได้งานซ่อมบำรุงและทำความสะอาด จากโครงการใหม่เท่านั้น (ซึ่งเป็นรายได้หลักของ PSE) โดยไม่ได้นำรายได้และกำไรจากการจ้างงานอื่นๆ ของสายการผลิตเดิมของบริษัทฯ และรายได้และกำไรจากการขายชิ้นส่วนและวัตถุดิบให้กับโครงการใหม่ (ซึ่งไม่ใช่รายได้หลักของ PSE) มารวมคำนวณในการประเมินในครั้งนี้

สรุปประมาณการกำไรขั้นต้นที่ PSE จะได้รับจากการรับงานจากบริษัทฯ หรือประมาณกำไรที่บริษัทฯ จะต้องจ่ายให้แก่ PSE จากงานโครงการใหม่ตามแผนการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

PSE: กรณีศึกษาเพิ่มเติม <sup>1/</sup>	Q4/2563F	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F
<b>อัตรากำไรขั้นต้นงานโครงการร้อยละ 4.54</b>									
รวมกำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นจากงานโครงการใหม่ <sup>2/</sup>	6.49	89.18	158.29	167.70	172.37	180.47	179.51	72.40	74.59
มูลค่าปัจจุบันของกำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นจากงานโครงการใหม่	6.35	80.30	130.83	126.85	119.33	114.34	104.08	38.42	36.22
<b>อัตรากำไรขั้นต้นงานโครงการร้อยละ 6.20 (กรณีฐาน)</b>									
รวมกำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นจากงานโครงการใหม่ <sup>3/</sup>	8.86	121.46	213.12	223.42	227.34	235.88	231.83	83.84	86.02
มูลค่าปัจจุบันของกำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นจากงานโครงการใหม่	8.67	109.38	176.15	169.00	157.38	149.45	134.42	44.49	41.78
<b>อัตรากำไรขั้นต้นงานโครงการร้อยละ 8.00</b>									
รวมกำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นจากงานโครงการใหม่ <sup>4/</sup>	11.43	156.47	272.57	283.83	286.94	295.97	288.58	96.23	98.42
มูลค่าปัจจุบันของกำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นจากงานโครงการใหม่	11.19	140.90	225.29	214.70	198.64	187.52	167.33	51.07	47.80
<b>อัตรากำไรขั้นต้นงานโครงการร้อยละ 10.00</b>									
รวมกำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นจากงานโครงการใหม่ <sup>5/</sup>	14.29	195.37	338.63	350.96	353.16	362.73	351.62	110.01	112.20
มูลค่าปัจจุบันของกำไรขั้นต้นที่เกิดขึ้นจากงานโครงการใหม่	13.98	175.93	279.89	265.48	244.49	229.82	203.88	58.38	54.49

หมายเหตุ: 1/ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาเฉพาะกำไรที่ PSE จะได้รับจากแผนขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ ในส่วนรายได้ผลิตและติดตั้ง - งานโครงการ และรายได้งานซ่อมบำรุงและทำความสะอาด จากโครงการใหม่เท่านั้น

ในทุกกรณีข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า อัตรากำไรขั้นต้นจากงานซ่อมบำรุงและทำความสะอาด ในอัตราร้อยละ 17.86 ของรายได้งานซ่อมบำรุงและทำความสะอาด จากโครงการใหม่ (โปรดดูรายละเอียดสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในส่วนที่ 3 รายการที่ 1 ข้อ 1.6 ของรายงานฉบับนี้)

2/ ให้สมมติฐานว่า อัตรากำไรขั้นต้นจากงานผลิตและติดตั้งงานโครงการ เท่ากับร้อยละ 4.54 ของรายได้ซ่อมบำรุงและติดตั้ง ซึ่งอ้างอิงอัตรากำไรขั้นต้นของ PSE ในปี 2562

อัตรากำไรขั้นต้นของ PSE ในปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 เท่ากับร้อยละ 11.72 ร้อยละ 8.38 ร้อยละ 4.54 และร้อยละ 8.81 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ

*P.N.*

- 3/ ให้สมมติฐานว่า อัตราค่าไถ่เริ่มต้นจากงานผลิตและติดตั้งงานโครงการ (กรณีฐาน) เท่ากับร้อยละ 6.20 ของรายได้ผลิตและติดตั้ง (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา) (โปรดดูรายละเอียดสมมติฐานที่เกี่ยวข้องในส่วนที่ 3 รายการที่ 1 หัวข้อ 1.6 ของรายการฉบับนี้)
- 5/ ให้สมมติฐาน อัตราค่าไถ่เริ่มต้นจากงานผลิตและติดตั้งงานโครงการ เท่ากับร้อยละ 8.00 ของรายได้ซ่อมบำรุงและติดตั้ง ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราค่าไถ่เริ่มต้นของ PSE ในปี 2561 และไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563
- 6/ ให้สมมติฐาน อัตราค่าไถ่เริ่มต้นจากงานผลิตและติดตั้งงานโครงการ เท่ากับร้อยละ 10.00 ของรายได้ซ่อมบำรุงและติดตั้ง ซึ่งต่ำกว่าอัตราค่าไถ่เริ่มต้นของ PSE ในปี 2560 เล็กน้อย

รวมมูลค่าปัจจุบันของกำไรที่ PSE จะได้รับจากการรับงานจากบริษัทฯ จากงานโครงการใหม่ตามแผนการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ ในกรณีอัตราค่าไถ่เริ่มต้นงานโครงการในกรณีต่างๆ สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

PSE: กรณีศึกษาเพิ่มเติม	อัตราค่าไถ่เริ่มต้นงานผลิตและติดตั้ง - งานโครงการ			
	4.54%	6.30% (กรณีฐาน)	8.00%	10.00%
รวมมูลค่าปัจจุบันของกำไรเริ่มต้นของ PSE จากงานโครงการใหม่	756.73	990.71	1,244.43	1,526.34
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	390.82	450.73	515.69	587.87
<b>มูลค่าปัจจุบันของของกำไรเริ่มต้นของ PSE จากงานโครงการใหม่ตามแผนขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ</b>	<b>1,147.55</b>	<b>1,441.44</b>	<b>1,760.12</b>	<b>2,114.20</b>

หมายเหตุ: ในปี 2560 – 2562 และไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 PSE มีอัตราค่าไถ่เริ่มต้นเท่ากับร้อยละ 11.72 ร้อยละ 8.38 ร้อยละ 4.54 และร้อยละ 8.81 ของรายได้จากการขายและบริการ ตามลำดับ  
 ยังไม่ได้นับรวมรายได้และกำไรจากการจ้างงานอื่นๆ ของสายการผลิตเดิมของบริษัทฯ และรายได้และกำไรจากการขายชิ้นส่วนและวัตถุดิบให้กับโครงการใหม่ของ PSE

จากตารางข้างต้น รวมมูลค่าปัจจุบันของกำไรเริ่มต้นที่ PSE จะได้รับจากงานโครงการใหม่ ตามแผนการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ ในกรณีอัตราค่าไถ่เริ่มต้นงานโครงการในกรณีต่างๆ อยู่ในช่วง 1,147.55 – 2,114.20 ล้านบาท

จะเห็นได้ว่าในหากบริษัทฯ ไม่ซื้อหุ้น PSE ในครั้งนี้ แต่ยังคงว่าจ้าง PSE ดำเนินการออกแบบ จัดทำก่อสร้าง ผลิตและติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์ สำหรับโครงการขยายกำลังการผลิตของบริษัทฯ ต่อไปในอนาคต มูลค่าปัจจุบันของกำไรเริ่มต้นที่ PSE จะได้รับในกรณีที่อัตราค่าไถ่เริ่มต้นที่ต่างๆ กัน อยู่ในช่วง 1,147.55 – 2,114.20 ล้านบาท (หรือกำไรที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ STA ในฐานะผู้ถือหุ้นใหญ่ทางตรงและทางอ้อมใน PSE) ยังคงสูงกว่ามูลค่าซื้อหุ้น PSE ที่บริษัทฯ จะจ่ายให้กับ STA และบริษัทฯ ย่อยในครั้งนี้

*P.N.*



**1.6 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาซื้อหุ้น PSE**

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของ PSE ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ ดังนี้

PSE	ราคาหุ้น PSE (บาท/หุ้น)	Firm Equity Value ของ PSE (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น PSE <sup>1/</sup> (ล้านบาท)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อหุ้น PSE	
				(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2)-(3)	(5) = (4)/(3)
วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	1,113.97	556.98	1,120.00	(563.02)	(50.27)%
วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	1,262.29	631.14	1,120.00	(488.86)	(43.65)%
วิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด	n.a.	n.a.	1,120.00	n.a.	n.a.
วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี	1,097.35 – 1,390.87	548.68 – 695.44	1,120.00	(571.32) – (424.56)	(51.01)%-(37.91)%
วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น	412.58 – 1,598.37	206.29 – 799.19	1,120.00	(913.71) – (320.81)	(81.58)%-(28.64)%
วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด	2,326.04 – 2,762.19	1,163.02 – 1,381.10	1,120.00	43.02 – 261.10	3.84% - 23.31%

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PSE จำนวนหุ้นทั้งหมด 499,996 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 99.9992 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ PSE ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 1,120,000,000 บาท

จากตารางสรุปข้างต้น จะเห็นได้ว่ามูลค่ากิจการ (Firm Equity Value) ของ PSE ที่ประเมินได้โดยใช้วิธีการต่างๆ จะอยู่ระหว่าง 206.29 – 1,381.10 ล้านบาท

วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนถึงผลประกอบการและฐานะของบริษัท ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานในอดีต แต่วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่แท้จริง และความสามารถในการทำกำไรของ PSE ในอนาคต ตลอดจนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ดังนั้น วิธีนี้จึงไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นของ PSE

ส่วนวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วเป็นวิธีที่มีการปรับปรุงรายการต่างๆ ให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ณ ปัจจุบัน มากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี ซึ่งวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วสามารถสะท้อนถึงราคาตลาดของทรัพย์สิน รายการขาดทุนที่สามารถนำมาลดภาษีได้ในอนาคต (Tax Saving from Losses Carried Forward) และเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน ซึ่งในกรณีนี้ ได้แก่ ผลกำไรจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน แต่ไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ PSE ในอนาคต ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นของ PSE ด้วยวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วอาจไม่สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมของ PSE

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PSE โดยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาดได้ เนื่องจาก PSE ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตลาดรองซื้อขายหลักทรัพย์ใดๆ จึงไม่มีราคาตลาดอ้างอิง

วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งเป็นข้อมูลในอดีตของ PSE มาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชีของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์มาเลเซีย ที่ดำเนินธุรกิจรับเหมางานด้านวิศวกรรมและติดตั้งเครื่องจักรของโรงงานอุตสาหกรรม เช่นเดียวกันกับ PSE จำนวน 6 บริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทที่นำมาเปรียบเทียบมีเพียงบริษัทเดียวที่ดำเนินกิจการออกแบบและติดตั้งเครื่องจักรสำหรับโรงงานถลุงมีอย่าง เช่นเดียวกันกับ PSE ได้แก่ HLT Global Bhd. ซึ่งมีจำนวนน้อยเกินไป จึงทำให้การใช้อัตราส่วนอ้างอิงของกลุ่มบริษัทที่นำมาเปรียบเทียบมาใช้ในการประเมินมูลค่าหุ้นของ PSE ในครั้งนี้ อาจไม่สามารถนำมาเป็นเกณฑ์ในการกำหนดมูลค่าหุ้นที่เหมาะสมได้ ประกอบกับมูลค่าตามบัญชีเป็นผลการดำเนินงานในอดีต ไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ PSE ในอนาคต ดังนั้น การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของ PSE

*P.N.*

วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นใช้กำไรต่อหุ้น 12 เดือนย้อนหลังสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นข้อมูลในอดีตของ PSE มาเปรียบเทียบกับอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้นของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และตลาดหลักทรัพย์มาเลเซีย ที่ดำเนินธุรกิจรับเหมางานด้านวิศวกรรมและติดตั้งเครื่องจักรของโรงงานอุตสาหกรรม เช่นเดียวกันกับ PSE จำนวน 6 บริษัท อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้อาจไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่เหมาะสมของ PSE เช่นกัน โดยมีเหตุผลตามที่กล่าวในย่อหน้าก่อนหน้า

วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดจะวิเคราะห์ผลของการดำเนินการในอดีต ตลอดจนสะท้อนถึงความสามารถในการสร้างกระแสเงินสด และผลการดำเนินการในอนาคตของ PSE ทั้งนี้ วิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นการคำนวณกระแสเงินสดในอนาคตจากประมาณการทางการเงิน ซึ่งตั้งอยู่บนสมมติฐานต่างๆ ที่ได้รับจากบริษัทฯ และ PSE และกำหนดขึ้นภายใต้ภาวะเศรษฐกิจ และสถานการณ์ปัจจุบัน การเปลี่ยนแปลงใดๆ ที่เกิดขึ้นในอนาคต อันมีผลกระทบต่อสมมติฐานดังกล่าวข้างต้นอย่างมีนัยสำคัญ อาจส่งผลให้ผลประกอบการในอนาคตของ PSE ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ หรือทำให้ตัวแปรต่างๆ ที่ใช้ในการประเมินมูลค่าเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นมูลค่าหุ้นที่ประเมินได้ตามวิธีนี้ก็เปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

CapAd มีความเห็นว่าวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ PSE ในครั้งนี้ เนื่องจากวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดสามารถสะท้อนความสามารถในการทำกำไรในอนาคตของ PSE ในขณะที่วิธีอื่นไม่ได้พิจารณาถึงความสามารถในการทำกำไรในอนาคต โดยสรุป **CapAd** เห็นว่ามูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของหุ้น PSE เท่ากับ **1,163.02 – 1,381.10** ล้านบาท ซึ่งสูงกว่าราคาซื้อหุ้น PSE เท่ากับ **43.02 – 261.10** ล้านบาท หรือสูงกว่าร้อยละ **3.84 – 23.31** ของราคาซื้อหุ้น ดังนั้น ราคาซื้อหุ้นสามัญของ PSE ที่ **1,120.00** ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

**รายการที่ 2: ธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท สะเดา พี.เอสเอ็มเบอร์ จำกัด (PS)**

การเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท สะเดา พี.เอสเอ็มเบอร์ จำกัด (PS) เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินที่จะใช้ในการจะใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถลุงมีอย่างแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ("โครงการ STGT สาขาสะเดา 1") เนื่องจาก ปัจจุบัน PS ไม่ได้ดำเนินธุรกิจ และรื้ออาคารโรงงานและสิ่งปลูกสร้างเดิมออกไปจากที่ดินของ PS โดยสินทรัพย์หลักของ PS คงเหลือ คือ ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน เนื้อที่ดินรวม 89 ไร่ 2 งาน 94 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา

ในการประเมินมูลค่าหุ้นของ PS ที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้วิธีการประเมินมูลค่าดังนี้

1) การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PS โดยใช้ 2 วิธี ดังนี้

- วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)
- วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PS โดยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด วิธีมูลค่าอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้ เนื่องจาก PS ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตลาดรองซื้อขายหลักทรัพย์ใดๆ จึงไม่มีราคาตลาดอ้างอิง และปัจจุบัน PS ได้ยกเลิกการดำเนินธุรกิจในลักษณะเดิม รวมถึงการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมออกจากที่ดินของ PS แล้ว

2) การประเมินความเหมาะสมของการเข้าซื้อสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยการประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 เพื่อประเมิน:

- อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Return: IRR) จากการลงทุนโครงการ STGT สาขาสะเดา 1
- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 โดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของบริษัทฯ เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนโครงการ STGT สาขาสะเดา 1

ทั้งนี้ การลงทุนโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แล้ว และเป็นโครงการในอนาคตของบริษัทฯ ตามที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เมื่อเดือนมิถุนายน 2563

รายละเอียดการประเมินแต่ละวิธีสรุปได้ดังนี้

**2.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของหุ้นสามัญของ PS**

**2.1.1 วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี (Book Value Approach)**

การประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะแสดงให้เห็นถึงมูลค่าหุ้นสามัญของ PS ซึ่งปรากฏตามบัญชี ณ ขณะใดขณะหนึ่ง โดยเป็นการประเมินจากมูลค่าตามบัญชีของ PS ตามงบการเงินงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นงบการเงินภายในของ PS ที่ผู้สอบบัญชีของ STA ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมของ STA ทั้งนี้ สามารถนำงบการเงินดังกล่าวของ PS มาคำนวณหามูลค่าตามบัญชีได้ดังนี้

*F.N.*

PS	(หน่วย: ล้านบาท)
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	40.00
กำไรสะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	10.46
ส่วนเกินทุนจากการประเมินราคาสินทรัพย์ - สุทธิจากภาษีเงินได้	45.32
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>95.78</b>
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 (หุ้น)	400,000 <sup>1/</sup>
<b>มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)</b>	<b>239.44</b>

หมายเหตุ: 1/ มูลค่าที่ตราไว้ 100.00 บาทต่อหุ้น

จากการประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีนี้ จะได้มูลค่าหุ้นสามัญของ PS เท่ากับ **239.44 บาทต่อหุ้น** หรือมูลค่ากิจการ (Firm Equity Value) เท่ากับ **95.78 ล้านบาท**

### 2.1.2 วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted Book Value Approach)

การประเมินมูลค่าหุ้นด้วยวิธีนี้ เป็นการนำสินทรัพย์รวมของ PS หักด้วยหนี้สินทั้งหมด รวมทั้งภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต (Commitments and Contingent Liabilities) ซึ่งปรากฏตามงบการเงินงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นงบการเงินภายในของ PS ที่ผู้สอบบัญชีของ STA ใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมของ STA และปรับปรุงด้วยรายการต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายหลังจากวันที่ในงบการเงิน หรือรายการที่มีผลกระทบทำให้มูลค่าตามบัญชีสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงมากขึ้น เช่น ส่วนเพิ่มหรือส่วนลดจากการประเมินราคาทรัพย์สินที่ยังไม่ได้บันทึกในงบการเงิน รายการขาดทุนที่สามารถนำมาลดภาษีได้ในอนาคต (Tax Saving from Losses Carried Forward) และหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นในอนาคต เป็นต้น

ในการประเมินมูลค่าหุ้นของ PS โดยวิธีนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ใช้มูลค่าตามบัญชีซึ่งปรากฏตามงบการเงินล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ของ PS มาปรับปรุง โดยได้พิจารณาประเด็นสำคัญ ดังนี้

#### 2.1.2.1 ส่วนเพิ่มจากการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน

ทรัพย์สินถาวรที่คงเหลืออยู่ของ PS ณ ปัจจุบัน ได้แก่ ที่ดิน ซึ่ง STA ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. เพื่อประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2563 ตามรายงานลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 (เลขที่ 63-FSCR-GR-145) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) รายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน จำนวน 3 แปลง รวมพื้นที่ 89-2-94 ไร่ (89.735 ไร่) ตั้งอยู่ที่ถนนสายสะเดา-ป่าดงเบขาร์ ตำบลสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร่	งาน	ตารางวา		
1	24269	14	6114	34	2	82.0	บริษัท สะเดา พี. เอส. รับเบอร์ จำกัด	ไม่มี
2	24303	2	6113	51	3	50.0		
3	24738	1	6112	3	0	62.0		
รวมเนื้อที่ดิน				<b>89</b>	<b>2</b>	<b>94.0</b>		

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดิน จำนวน 4 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 1.40 – 2.98 ล้านบาท/ไร่ เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

**การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ (Weight Quality Score: WQS)**

รายละเอียด (PS)	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	
เนื้อที่ดิน (ไร่)	89-2-94.0	53.2-62.0	56-1-52.4	96-0-0	21-1-10.0	
ทำเลที่ตั้ง	ถ.สะเดา-ปาดังเบซาร์ (ทล.4054)	ถ.สะเดา-ปาดังเบซาร์ (ทล.4054) ระหว่าง กม.ที่ 2-3	ถ.สะเดา-ปาดังเบซาร์ (ทล.4054) ระหว่าง กม.ที่ 2-3	ถ.สะเดา-ปาดังเบซาร์ (ทล.4054) ระหว่าง กม.ที่ 9-10	ถ.กาญจนวิชัย (ทล.4) ระหว่าง กม.ที่ 1287-1288	
สภาพแวดล้อม	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	พักอาศัย	
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์					
ถนนหน้าทรัพย์สิน	ลาดยาง 20 ม.	ลาดยาง 20 ม.	ลาดยาง 20 ม.	ลาดยาง 20 ม.	ลาดยาง 20 ม.	
รูปแปลง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	
หน้ากว้าง (เมตร)	172.00	250.00	175.00	290.00	188.00	
ระดับดิน (เมตร)	0.00	-0.50	0.00	-1.00	0.00	
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)		1,500,000	-	1,400,000	-	
ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว (บาท/ไร่)		1,300,000	-	1,200,000	-	
ราคาซื้อ/ขาย (บาท/ไร่)		-	2,979,494	-	2,000,000	
ปรับส่วนต่างค่าถมดิน (บาท/ไร่)		75,000	-	150,000	-	
<b>ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)</b>		<b>1,375,000</b>	<b>2,979,494</b>	<b>1,350,000</b>	<b>2,000,000</b>	
<b>ปัจจัยประกอบการพิจารณา</b>	<b>น้ำหนัก (%)</b>	<b>ทรัพย์สิน<sup>1/</sup></b>	<b>ข้อมูลที่ 1<sup>1/</sup></b>	<b>ข้อมูลที่ 2<sup>1/</sup></b>	<b>ข้อมูลที่ 3<sup>1/</sup></b>	<b>ข้อมูลที่ 4<sup>1/</sup></b>
ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	9	6	8
สภาพแวดล้อมและความเจริญ	20	7	7	9	6	8
ความสะดวกในการเดินทาง	20	8	8	8	8	9
ระบบสาธารณูปโภค	-	7	7	7	7	7
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	6	8	8	6	10
การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	20	7	7	9	6	7
ข้อจำกัดทางกฎหมาย/ผังเมือง	-	7	7	7	7	7
<b>ผลรวมคะแนนการถ่วงน้ำหนัก</b>	<b>100</b>	<b>700</b>	<b>740</b>	<b>860</b>	<b>640</b>	<b>840</b>
<b>COMPARABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE</b>						
		<b>ทรัพย์สิน</b>	<b>ข้อมูลที่ 1</b>	<b>ข้อมูลที่ 2</b>	<b>ข้อมูลที่ 3</b>	<b>ข้อมูลที่ 4</b>
Adjust Ratio			0.9459	0.8140	1.0938	0.8333
ราคาหลังปรับแก้	(บาท/ไร่)		1,300,676	2,425,170	1,476,563	1,666,667

*P.N.*

รายละเอียด (PS)		ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
WQS	(%)	100%	35.00%	15.00%	30.00%	20.00%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	(บาท)	1,595,314	455,236	363,775	442,969	333,333
มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน	(บาท/ไร่)	<b>1,600,000</b>				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-145 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

หมายเหตุ: 1/ Rating score 1-2 = ต่ำ, 3-4 = ค่อนข้างต่ำ, 5-6 = ปานกลาง, 7-8 = ดี, 9-10 = ดีมาก

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ 63-FSCR-GR-145 ลงวันที่ 12 ตุลาคม 2563 เท่ากับ 1.60 ล้านบาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 143.58 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียง รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

### 2.1.2.2 รายการปรับปรุงเพื่อสะท้อนมูลค่าคงเหลือของ PS ณ ปัจจุบัน

ฝ่ายบริหารของ PS ได้ทำการปรับปรุงงบการเงิน สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของที่ดินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ และรายการสินทรัพย์และหนี้สินที่คาดว่าจะยังคงเหลืออยู่ภายหลังการทำการรายการในครั้งนี้ โดยประมาณการมูลค่าสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นของ PS ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 ภายหลังปรับปรุง มีดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

PS	มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 <sup>1/</sup>	ประมาณการมูลค่าตามบัญชี: ภายหลังปรับปรุง ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 <sup>2/</sup>
เงินสดและเงินฝากสถาบันการเงิน	19.67	9.32
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	0.46	0.38
สินค้างเหลือ	0.16	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1.13	1.13
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	85.70	144.65 <sup>2/</sup>
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	0.09	-
สินทรัพย์สิทธิการใช้	0.12	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2.02	13.38 <sup>3/</sup>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>109.35</b>	<b>157.50</b>
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	0.43	0.18
หนี้สินตามสัญญาเช่าทางการเงิน	0.12	-
หนี้สินหมุนเวียน	0.03	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	11.33 <sup>4/</sup>	21.31 <sup>4/</sup>
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงานเมื่อเกษียณอายุ	1.67	0.29
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>13.58</b>	<b>21.78</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>95.78</b>	<b>146.99</b>
จำนวนหุ้นที่ชำระแล้วทั้งหมด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 (หุ้น)	400,000 <sup>6/</sup>	400,000 <sup>6/</sup>
<b>มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท/หุ้น)</b>	<b>239.44</b>	<b>367.47</b>

หมายเหตุ:

- 1/ งบการเงินงวดล่าสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ซึ่งเป็นงบการเงินภายในของ PS ที่ผู้สอบบัญชีของ STA
- 2/ งบการเงินภายใน จัดทำโดยฝ่ายบริหารของ STA และ PS
- 3/ ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คงเหลือ ใต้แก่ ที่ดิน ส่วนปรับปรุงที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โดยฝ่ายบริหารของ PS ได้ทำการปรับปรุงมูลค่าตลาดของที่ดิน ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-145 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 (โปรดดูรายละเอียดการประเมินราคาที่ดิน ในส่วนที่ 3 ข้อ 2.1.2.1 ของรายงานฉบับนี้)
- 4/ เพิ่มขึ้นประมาณ 11.36 ล้านบาท จากประมาณการสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (DTA) จากผลขาดทุนของ PS ในช่วงไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563
- 5/ เพิ่มขึ้นประมาณ 9.98 ล้านบาท จากประมาณการหนี้ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (DTL) จากการประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
- 6/ มูลค่าที่ตราไว้ 100.00 บาทต่อหุ้น

จากตารางข้างต้น มูลค่าตามบัญชีของหุ้น PS ภายหลังปรับปรุง (Firm Equity Value) ณ วันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 เท่ากับ **146.99 ล้านบาท** หรือมูลค่าหุ้น PS เท่ากับ **367.47 บาท/หุ้น**

### 2.1.3 สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาซื้อหุ้น PS

ตารางสรุปเปรียบเทียบมูลค่าหุ้นของ PS ตามการประเมินมูลค่าด้วยวิธีต่างๆ ดังนี้

PS	ราคาหุ้น PS (บาท/หุ้น)	Firm Equity Value ของ PS (ล้านบาท)	ราคาซื้อหุ้น PS <sup>1/</sup> (ล้านบาท)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อหุ้น PS	
				(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3)	(4) = (2)-(3)	(5) = (4)/(3)
วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี	239.44	95.78	147.00	(51.22)	(34.85)%
วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้ว	367.47	146.99	147.00	(0.01)	(0.01)%

หมายเหตุ: 1/ บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของ PS จำนวนหุ้นทั้งหมด 399,994 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ 100 บาท คิดเป็นสัดส่วนรวมร้อยละ 99.9985 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของ PS ในราคาซื้อขายรวมทั้งสิ้น 147,000,000 บาท

จากตารางสรุปข้างต้น จะเห็นได้ว่ามูลค่ากิจการ (Firm Equity Value) ของ PS ที่ประเมินได้โดยใช้วิธีการต่างๆ จะอยู่ระหว่าง 95.78 – 146.99 ล้านบาท

วิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชีเป็นวิธีที่สะท้อนถึงผลประกอบการและฐานะของบริษัท ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานในอดีต แต่วิธีนี้ไม่ได้คำนึงถึงมูลค่าสินทรัพย์ที่แท้จริง และความสามารถในการทำกำไรของ PS ในอนาคต ตลอดจนแนวโน้มภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมโดยรวม ดังนั้น วิธีนี้จึงไม่สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงของหุ้นของ PS

ส่วนวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วเป็นวิธีที่มีการปรับปรุงรายการต่างๆ ให้สะท้อนถึงมูลค่าตลาดของสินทรัพย์ ณ ปัจจุบัน มากกว่าวิธีมูลค่าหุ้นตามบัญชี ซึ่งวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วสามารถสะท้อนถึงราคาตลาดของทรัพย์สิน รายการขาดทุนที่สามารถนำมาลดภาษีได้ในอนาคต (Tax Saving from Losses Carried Forward) และเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน ซึ่งในกรณีนี้ ได้แก่ การปรับโครงสร้างธุรกิจของ PS และยกเลิกการดำเนินกิจการรูปแบบเดิม รวมถึงการโอนทรัพย์สินบางส่วนไปยังบริษัทแม่ และการรับรู้กำไรจากการประเมินมูลค่าที่ดิน (ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของ PS ณ ปัจจุบัน) ตามรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินล่าสุด แต่ไม่ได้สะท้อนถึงความสามารถในการทำกำไรของ PS ในอนาคต อย่างไรก็ตาม การประเมินมูลค่าหุ้น PS ด้วยวิธีนี้สะท้อนมูลค่าพื้นฐาน ณ ปัจจุบันของ PS

ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นสามัญของ PS โดยวิธีมูลค่าหุ้นตามราคาตลาด วิธีมูลค่าอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น วิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรต่อหุ้น และวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้ เนื่องจาก PS ไม่ได้เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือตลาดรองซื้อขายหลักทรัพย์ใดๆ จึงไม่มี

*F.N.*

ราคาตลาดอ้างอิง และปัจจุบัน PS ได้ยกเลิกการดำเนินธุรกิจในลักษณะเดิม รวมถึงการรื้อถอนอาคารและสิ่งปลูกสร้างเดิมออกจากที่ดินของ PS แล้ว

CapAd มีความเห็นว่า วิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วเป็นวิธีที่เหมาะสมในการประเมินมูลค่าหุ้นของ PS ในครั้งนี้ เนื่องจาก PS ไม่ได้ดำเนินธุรกิจในปัจจุบันและเหลือสินทรัพย์ส่วนใหญ่ได้แก่ ที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน ประกอบกับวิธีมูลค่าตามบัญชีที่ปรับปรุงแล้วสามารถสะท้อนถึงมูลค่าพื้นฐานทรัพย์สิน และเหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงินของ PS ได้ ส่วนวิธีการประเมินอื่นๆ จะเหมาะสมสำหรับใช้ประเมินธุรกิจที่ยังคงประกอบการอยู่ (On Going Basis) โดยสรุป CapAd เห็นว่ามูลค่ายุติธรรม (Fair Value) ของหุ้น PS เท่ากับ 146.99 ล้านบาท ดังนั้นราคาซื้อหุ้นสามัญของ PS ที่ 147.00 ล้านบาท เป็นราคาที่เหมาะสม

## 2.2 การประเมินความเหมาะสมของธุรกรรมการซื้อหุ้น PS โดยการประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาสะเดา 1

การประเมินความเหมาะสมของการเข้าซื้อสินทรัพย์ในครั้ง นี้ โดยการประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 เพื่อประเมิน:

- อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Return: IRR) จากการลงทุนโครงการ STGT สาขาสะเดา 1
- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 โดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของบริษัทฯ เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนโครงการ STGT สาขาสะเดา 1

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 โดยอ้างอิงจากแผนธุรกิจของบริษัทฯ ข้อมูลแผนการลงทุนนำเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และอ้างอิงข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ โดยได้พิจารณาถึงสถานะอุตสาหกรรม ผลกระทบจาก COVID-19 ต่ออุตสาหกรรมผลิตถุงมือยาง ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 10 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2573 โดยให้สมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปภายใต้ภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 โดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินความเหมาะสมของการลงทุนของทรัพย์สินที่จะได้มาในครั้งนี้นี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 และบริษัทฯ รวมทั้งสถานการณ์ภายในของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด ความเหมาะสมของการลงทุนที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน



### 2.2.1 Rubber Glove Industry Outlook

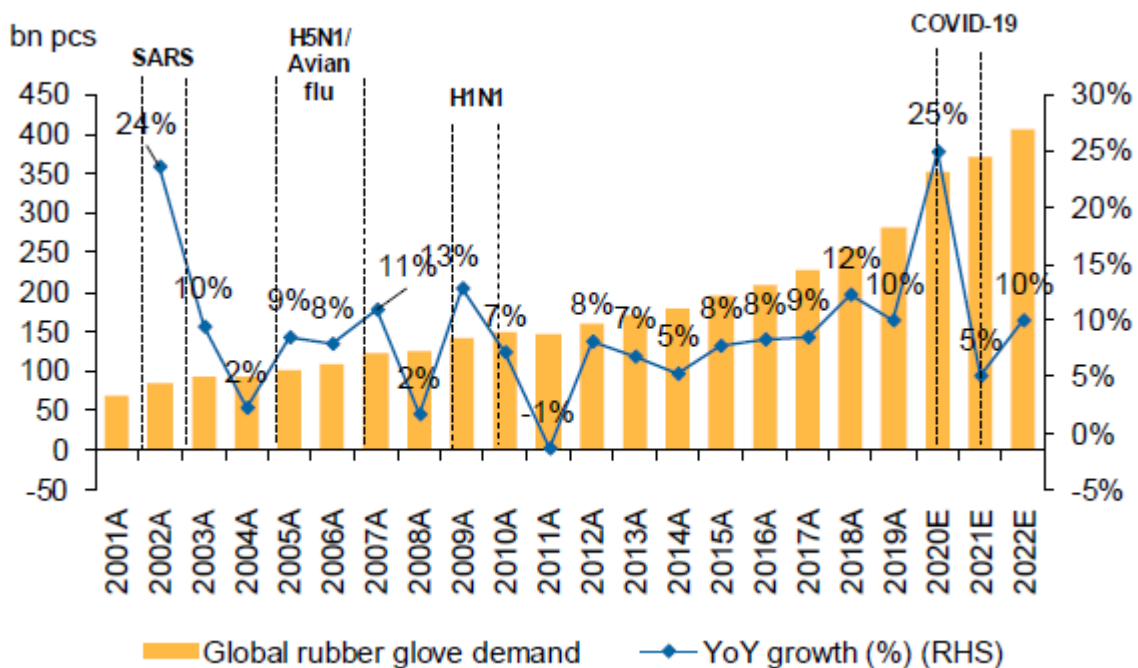
ถุงมือยางที่ผลิตและใช้โดยทั่วไปมีอยู่ 3 ประเภทหลักตามประเภทของวัตถุดิบคือ ถุงมือยางธรรมชาติ (NR) ถุงมือยางสังเคราะห์ไนไตรล์ (NBR) และถุงมือไวนิล โดยความต้องการใช้ถุงมือแต่ละชนิดนั้นขึ้นอยู่กับลักษณะการนำไปใช้ คุณสมบัติเฉพาะตัวของถุงมือแต่ละชนิด รวมถึงราคาด้วยเช่นกัน ความต้องการใช้ถุงมือยางเติบโตเพิ่มขึ้นไม่เพียงแต่เฉพาะอุตสาหกรรมทางการแพทย์ ซึ่งเป็นอุตสาหกรรมหลักในการบริโภคถุงมือยางเท่านั้น แต่ความต้องการใช้ถุงมือยางยังมีอัตราการเติบโตสูงในกลุ่มอุตสาหกรรมอาหาร อุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์ อุตสาหกรรมความงาม เป็นต้น

- **ความต้องการใช้ถุงมือยาง (Demand of Rubber Glove)**

ที่ผ่านมาความต้องการใช้ถุงมือยางมีการเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องและคาดว่าจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 – 10 ต่อปี อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ COVID-19 ทำให้ความต้องการใช้ถุงมือยางทั่วโลกในปี 2563 เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยเฉพาะถุงมือยางทางการแพทย์

สมาคมผู้ผลิตถุงมือยางประเทศมาเลเซีย (Malaysian Rubber Glove Manufacturers Association: MARGMA) คาดการณ์ความต้องการใช้ถุงมือยางทั่วโลกในปี 2563 ก่อนการแพร่ระบาดของ COVID-19 ประมาณ 300 พันล้านชิ้น อย่างไรก็ตาม เมื่อเดือนมีนาคม 2563 หลังจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วโลก MARGMA ได้ปรับประมาณการใช้ถุงมือยางทั่วโลกในปี 2563 เพิ่มขึ้นเป็น 330 พันล้านชิ้น

**แผนภาพที่ 1: ประมาณการความต้องการใช้ถุงมือยางทั่วโลก**



ที่มา: MARGMA, Macquarie Research, กรกฎาคม 2563

Macquarie Research มองว่าความต้องการใช้ถุงมือยางจะยังคงสูงอยู่ต่อไปในปี 2564 อันเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 ฤดูไข้หวัดใหญ่ในอเมริกาที่กำลังจะมาถึง การแพร่ระบาดของไข้หวัดหมูในประเทศจีน ภายใต้สมมติฐานว่า จะมีวัคซีนป้องกัน COVID-19 ในช่วงกลางปี 2564 ความต้องการใช้ถุงมือยางควรที่จะค่อยๆ ปรับเข้าสู่ภาวะปกติในช่วงครึ่งหลังของปี 2564 อย่างไรก็ตาม Macquarie Research คาดว่าความต้องการใช้ถุงมือ

*P.N.*

ยางทั่วโลกจะยังคงเติบโตได้ในระดับร้อยละ 8 – 10 ต่อปี ในระยะยาว จากการตระหนักถึงความสำคัญของการใช้ถุงมือยางในทางการแพทย์ โดยเฉพาะอย่างยิ่งภายหลังการแพร่ระบาดของ COVID-19 (ที่มา: Malaysia Rubber Gloves, 2<sup>nd</sup> wave is coming: Get ready for the ride จัดทำโดย Macquarie Research, วันที่ 3 กรกฎาคม 2563)

โดยทั่วไปแล้ววงจรการพัฒนาวัดขึ้นจะมี 6 ขั้นตอน การพัฒนาวัดขึ้น 1 ตัวใช้เวลาอย่างรวดเร็ว 5 ปี จากข้อมูลของ The New England Journal of Medicine อย่างไรก็ตาม เป้าหมายของการพัฒนาวัดขึ้นสำหรับ COVID-19 อยู่ที่ต่ำกว่า 18 เดือน ฝ่ายวิจัยซิติแบงค์มองว่า ในกรณีที่ดีที่สุด (Best Case) จะใช้ระยะเวลา 12 – 18 เดือน ที่จะมีวัดขึ้นให้ใช้ในวงกว้างทั่วโลก แต่ยังไม่มีความแน่นอน

ฝ่ายวิจัยซิติแบงค์เห็นว่า แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 จะลดลง ความต้องการใช้จะยังคงรองรับด้วยการ Restock ทำให้ความต้องการถุงมือยางในระยะอันใกล้จะลดลงช้าๆ และความเป็นไปได้ของการเปลี่ยนโครงสร้างการใช้ถุงมือยางทั่วโลก ความต้องการใช้ถุงมือยางในตลาดเกิดใหม่เป็นโอกาสใหญ่ของอุตสาหกรรมถุงมือยาง การใช้ถุงมือยางในประเทศพัฒนา/ตลาดที่พัฒนาแล้ว เช่น สหรัฐอเมริกา และยุโรป มีอัตราการใช้มากกว่า 100 ชิ้นต่อประชากร ในปี 2561 ขณะที่ในตลาดเกิดใหม่ เช่น จีน และอินเดีย มีอัตราการใช้ถุงมือยางต่ำกว่า 10 ชิ้นต่อประชากร ซึ่งหากอัตราการใช้ถุงมือยางในประเทศจีนเพิ่มขึ้นเป็น 50 ชิ้นต่อประชากร (ใกล้เคียงกับญี่ปุ่นและเกาหลี) จะทำให้ความต้องการใช้ถุงมือยางเพิ่มขึ้นถึง 95 พันล้านชิ้นต่อปี (โปรดดูแผนภาพที่ 2) (ที่มา: ASEAN Glove Manufacturers โดย Citi Research, ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2563)

**แผนภาพที่ 2: การใช้ถุงมือยางต่อประชากร ปี 2561**

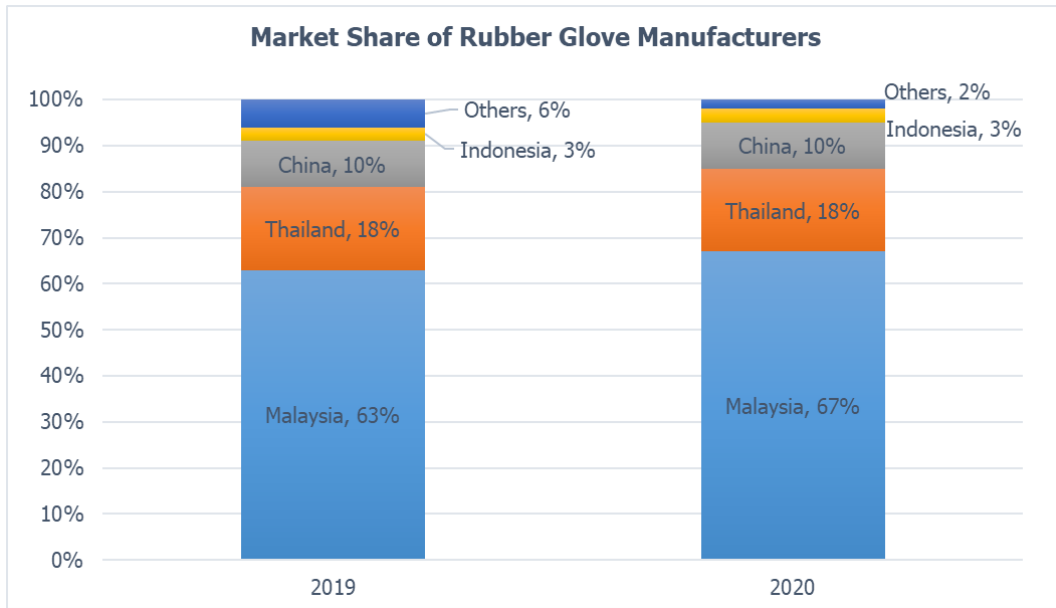


Source: Top Glove, MARGMA, Citi Research

• **การผลิตถุงมือยาง (Supply of Rubber Glove)**

ตามที่ MARGMA ประมาณความต้องการใช้ถุงมือยางในปี 2563 เท่ากับ 330 พันล้านชิ้น จากผลกระทบของการแพร่ระบาดของ COVID-19 (ประมาณการ ณ วันที่ 4 มิถุนายน 2563) โดย MARGMA ได้ประมาณส่วนแบ่งการตลาดในปี 2563 อันดับ 1 ได้แก่ประเทศมาเลเซียโดยประมาณการผลิต 220 พันล้านชิ้น หรือประมาณร้อยละ 67 ของความต้องการใช้ถุงมือยาง รองลงมา ได้แก่ ประเทศไทย จีน และอินโดนีเซีย โดยมีส่วนแบ่งการตลาดร้อยละ 18 ร้อยละ 10 และร้อยละ 3 ตามลำดับ จากผู้ผลิตถุงมือยางกว่า 150 รายทั่วโลก (ที่มา: MARGMA Industry Brief 2020 on the Rubber Glove Industry, วันที่ 16 กรกฎาคม 2563)

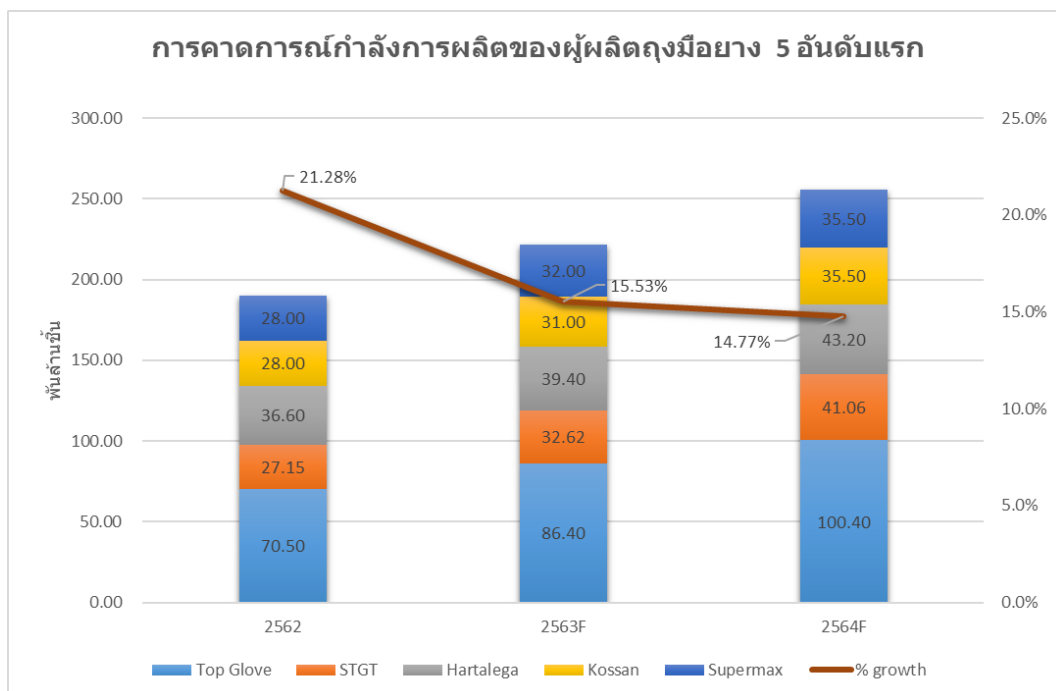
**แผนภาพที่ 3: ส่วนแบ่งการตลาดผู้ผลิตถุงมือยาง**



ที่มา: - MARGMA Industry Brief 2020 on the Rubber Glove Industry, วันที่ 16 กรกฎาคม 2563  
 - MARGMA Industry Brief 2019 on the Rubber Glove Industry, วันที่ 19 ตุลาคม 2562

ผู้ผลิตถุงมือยาง 5 อันดับแรกของโลกกระจุกตัวอยู่ในประเทศมาเลเซีย และประเทศไทย ได้แก่ Top Glove, Hartalega, Supermax, Kossan และบริษัท ดังแสดงในแผนภาพที่ 4 จะเห็นได้ว่า ผู้ผลิตยาง 5 อันดับแรกของโลกมีกำลังการผลิตรวมทั้งสิ้นปี 2562 ที่ประมาณ 190 พันล้านชิ้น อัตราการเติบโตประมาณร้อยละ 21.28 จากปีก่อนหน้า ในปี 2563 – 2564 คาดการณ์กำลังการผลิตรวมเพิ่มขึ้นเป็น 221 พันล้านชิ้น และ 255 พันล้านชิ้น ตามลำดับ หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.53 และร้อยละ 14.77 จากปีก่อนหน้า ตามลำดับ กำลังการผลิตของผู้ผลิตถุงมือยาง 5 รายดังกล่าวเมื่อเทียบกับความต้องการใช้ถุงมือยางทั่วโลกคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63 ในปี 2562

**แผนภาพที่ 4 คาดการณ์กำลังการผลิตของผู้ผลิตถุงมือยาง 5 อันดับแรกของโลก**



*F.N.*

Source: บริษัทฯ และ "Rubber Gloves: Quantum Earnings Leap, Multi-year Re-rating, Research by Kenanga, July 8, 2020.

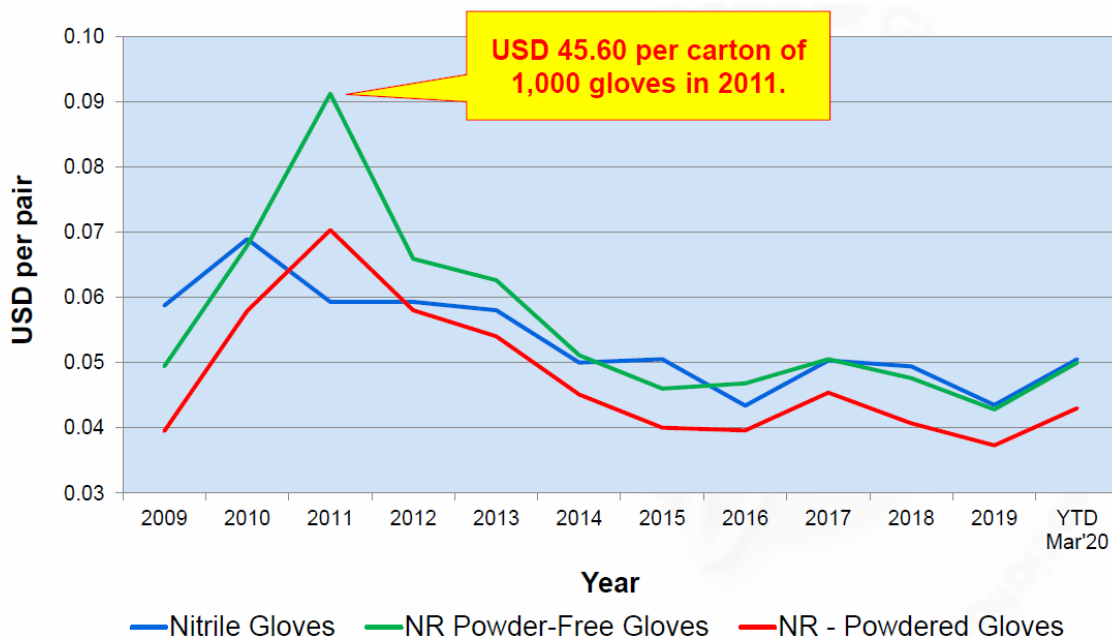
Macquarie Research ยังคาดว่าความต้องการใช้ถุงมือยางยังคงสูงกว่าการผลิตในปี 2564 แต่มีความเสี่ยงที่ปริมาณการผลิตส่วนเกินในปี 2565 ถ้าการขยายกำลังการผลิตตามแผนที่เผยแพร่ออกมาของผู้ผลิตรายใหญ่ อย่างไรก็ตาม สถานการณ์ถุงมือยางล้นตลาดในปี 2565 จะนำไปสู่การปรับแผนขยายกำลังการผลิตของผู้ผลิตถุงมือยางที่มีอยู่

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายวิจัยซิติแบงก์เห็นว่า การเพิ่มกำลังการผลิตของถุงมือยางจะใช้ระยะเวลาที่นานกว่า โดยอาจจะต้องใช้เวลาอีกหลายเดือนหลังการแพร่ระบาด ไม่เหมือนกับการเพิ่มกำลังการผลิตหน้ากาก ส่งผลให้อุปทานจะยังคงจำกัดต่อไปอีกระยะหนึ่ง การก่อสร้างโรงงานถุงมือยางกำลังการผลิต 3 – 4 พันล้านชิ้น อาจต้องใช้เวลา 1 ปี และอีก 2 – 3 เดือน สำหรับการติดตั้งสายการผลิตและทดลองผลิต นอกจากนี้ การลงทุนก่อสร้างโรงงานถุงมือยางยังต้องใช้งบประมาณจำนวนมาก ทำให้ผู้ต้องการเข้ามาในอุตสาหกรรมในระยะสั้นเพื่อเอาประโยชน์จากสถานการณ์ปัจจุบันจะถอนตัวออกไป ผู้เล่นที่ยังอยู่ในระยะยาวต้องกำลังการผลิตจำนวนมาก (ที่มา: ASEAN Glove Manufacturers โดย Citi Research, ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2563)

- **ราคาขายถุงมือยางเฉลี่ย (Average Selling Price)**

ราคาขายถุงมือยางเฉลี่ยอยู่ภายใต้การกดดันในช่วง 2 ปีที่ผ่านมา (ปี 2561 – 2562) จากอุปทานส่วนเกินเล็กน้อย อย่างไรก็ตาม ผู้ผลิตในอุตสาหกรรมมีประสบการณ์จากอุปทานส่วนเกิน/ขาดในหลายๆ สถานการณ์ และสามารถปรับตัวเพื่อรักษาคุณภาพอุปสงค์และอุปทานได้เมื่อเวลาผ่านไป (โปรดดูแผนภาพที่ 5)

**แผนภาพที่ 5: ราคาขายเฉลี่ยถุงมือยาง (ก่อน COVID-19)**



ที่มา: MARGMA Industry Brief 2020 on the Rubber Glove Industry, ลงวันที่ 16 กรกฎาคม 2563

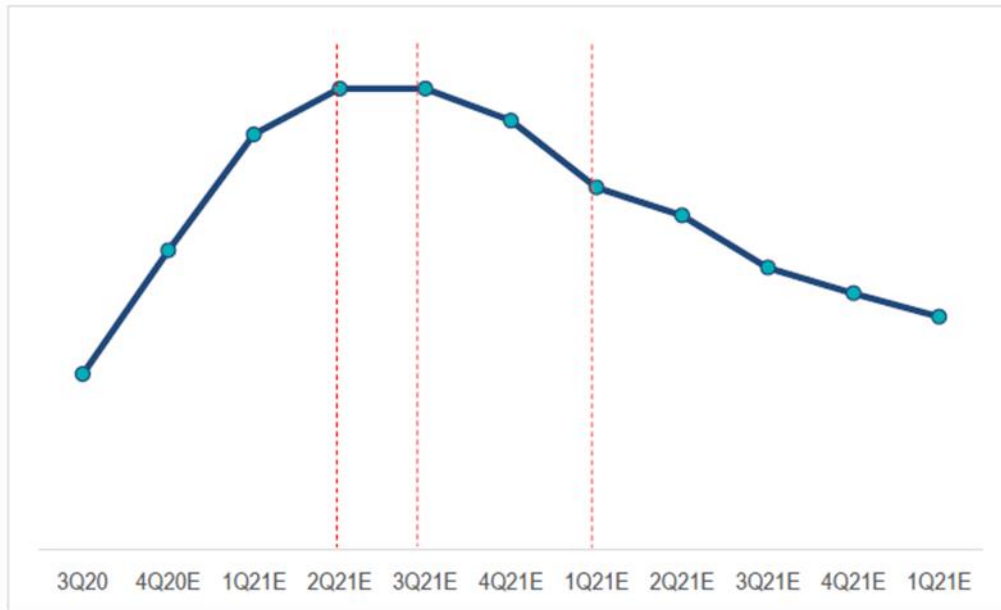
การระบาดของ COVID-19 ทำให้ราคาขายถุงมือยางเฉลี่ยเพิ่มขึ้นจากอุปทานที่ไม่เพียงพอ ทั้งนี้ Macquarie Research เห็นว่าผู้ผลิตถุงมือยางยังมีอำนาจต่อรองที่จะเพิ่ม/คงราคาขายเฉลี่ยให้อยู่ในระดับสูงได้จนกระทั่งเดือนมิถุนายน 2564 และหลังจากนั้นราคาขายถุงมือยางเฉลี่ยจะเริ่มปรับตัวกลับสู่ระดับราคา ก่อน COVID-

*P.N.*

19 (ที่มา: Malaysia Rubber Gloves, 2<sup>nd</sup> wave is coming: Get ready for the ride จัดทำโดย Macquarie Research, วันที่ 3 กรกฎาคม 2563)

ทั้งนี้ ฝ่ายวิจัยธนาคารซีดีแมงค์เห็นว่า การเพิ่มกำลังการผลิตต้องใช้ระยะเวลาหนึ่ง ราคาขายเฉลี่ยยังคงเพิ่มขึ้นได้ต่อจนถึงไตรมาสที่ 1 ปี 2564 เริ่มคงที่ในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 ก่อนที่จะเริ่มปรับตัวลดลงเมื่ออุปทานใกล้เคียงกับความต้องการใช้ (โปรดดูแผนภาพที่ 6) (ที่มา: ASEAN Glove Manufacturers โดย Citi Research, ลงวันที่ 11 สิงหาคม 2563)

**แผนภาพที่ 6: ประมาณการราคาขายเฉลี่ยถุงมือยาง**



Source: Citi Research

### 2.2.2 การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการ STGT สาขาสะเดา 1

บริษัทฯ มีแผนที่จะก่อสร้างโรงงานถุงมือยางแห่งใหม่บนที่ดินของ PS โดยโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 จำนวน 8 สายการผลิต กำลังการผลิตทางเทคนิค<sup>24</sup>รวมประมาณ 2,700 ล้านชิ้น/ปี สำหรับการผลิตถุงมือยางประเภทถุงมือยางสังเคราะห์ (Nitrile Butadiene Rubber :NBR) บริษัทฯ มีแผนที่จะเร่งก่อสร้างโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 ให้แล้วเสร็จภายในปี 2564 และปัจจุบันได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สำหรับกิจการผลิตถุงมือยางทางการแพทย์แล้ว

#### ▪ รายได้จากการขาย

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานการใช้กำลังการผลิตในปี 2564 – 2565 เท่ากับร้อยละ 80 - 85 ของกำลังการผลิตทางเทคนิค และในปี 2566 เป็นต้นไป กำลังการผลิตปรับตัวเป็นร้อยละ 90 ของกำลังการผลิตทางเทคนิค ซึ่งอ้างอิงจากอัตราการใช้กำลังการผลิตของโรงงานขนาดใหญ่ในปี 2561 – 2562 และไตรมาสที่ 1 ปี 2563 (ในช่วงร้อยละ 89.44 - 96.5) ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการเพิ่มกำลังการผลิตเพื่อรองรับความต้องการใช้จากการแพร่ระบาดของ COVID-19

<sup>24</sup> กำลังการผลิตทางเทคนิค ประมาณการจากกำลังการผลิตติดตั้ง และปรับปรุงด้วยระยะเวลาที่ใช้ในการบำรุงรักษาเครื่องจักรในแต่ละปี

ราคาขายเฉลี่ยถุงมือยางสังเคราะห์ NBR เท่ากับ 721.60 บาทต่อ 1,000 ชิ้น ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยราคาขายถุงมือยางของบริษัทฯ ในช่วงปี 2561 – 2562 ซึ่งเป็นช่วงราคาก่อน COVID-19 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ราคาขายถุงมือยางทางการแพทย์กลับสู่ระดับปกติประมาณปลายปี 2564 (*โปรดดูรายละเอียดในส่วนที่ 3 รายการที่ 2 หัวข้อ 2.2.1 ภาวะอุตสาหกรรมถุงมือยาง*)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ราคาขายเฉลี่ยถุงมือยางคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการภายหลัง COVID-19 โดยความต้องการใช้ (Demand) และการผลิตถุงมือยาง (Supply) ปรับตัวมาอยู่ระดับที่สมดุลกันหรือปริมาณการผลิตสูงกว่าความต้องการใช้ จะทำให้เกิดการแข่งขันทางด้านราคา โดยในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา ราคาขายเฉลี่ยถุงมือยางประเภท NBR และ NR แบบไม่มีแป้งจะปรับตัวอยู่ในช่วง 0.04 – 0.05 ดอลลาร์สหรัฐต่อกุ (*โปรดดูแผนภาพที่ 5: ราคาขายเฉลี่ยถุงมือยาง*)

ประมาณการรายได้จากการขายถุงมือยางโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 สรุปดังนี้

PS	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
กำลังการผลิตทางเทคนิค <sup>1/</sup> (ล้านชิ้น)	886	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700
การใช้กำลังการผลิต <sup>2/</sup> (ล้านชิ้น)	708	2,295	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430	2,430
อัตราการใช้กำลังการผลิต	80.00%	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ราคาขายเฉลี่ย: NBR <sup>3/</sup> (บาท/1,000 ชิ้น)	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60
% เพิ่มขึ้นของราคาขายเฉลี่ย		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รายได้จากการขาย (ล้านบาท)	511.20	1,655.97	1,753.38	1,753.38	1,753.38	1,753.38	1,753.38	1,753.38	1,753.38	1,753.38
% เพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย		223.94%	5.88%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

หมายเหตุ: 1/ กำลังการผลิตทางเทคนิค ประมาณการจากกำลังการผลิตติดตั้ง และปรับปรุงด้วยระยะเวลาที่ใช้ในการบำรุงรักษาเครื่องจักรในแต่ละปี

2/ ปริมาณขายต่อกำลังการผลิตทางเทคนิค

3/ Nitrile Butadiene Rubber (NBR) ถุงมือยางสังเคราะห์

▪ **ต้นทุนขาย (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย)**

ต้นทุนขาย ประกอบด้วย ต้นทุนวัตถุดิบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ต้นทุนขาย (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย) เท่ากับร้อยละ 78.10<sup>25</sup> ของรายได้จากการขาย ซึ่งประมาณการจากอัตราส่วนต้นทุนขายเฉลี่ยต่อรายได้จากการขายในช่วงปี 2561 – 2562 และไตรมาสที่ 1 ปี 2563 (Pre-Covid 19) (อัตราส่วนต้นทุนขายอยู่ในช่วงร้อยละ 75.5 - 81.5 ของรายได้จากการขาย) ทั้งนี้ ช่วงไตรมาสที่ 2 – 3 ปี 2563 ซึ่งเป็นช่วงที่ COVID-19 เริ่มระบาดอย่างหนักไปทั่วโลก อัตราส่วนต้นทุนขายเฉลี่ยปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 65 และร้อยละ 37 ของรายได้ในช่วงไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ตามลำดับ

<sup>25</sup> โครงสร้างต้นทุน ประกอบด้วย ต้นทุนวัตถุดิบประมาณร้อยละ 55 ต้นทุนสาธารณูปโภคและค่าแรงประมาณร้อยละ 27 และค่าใช้จ่ายอื่นประมาณร้อยละ 18

*P.N.*

▪ **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าขนส่ง ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่านายหน้าและส่งเสริมการขาย ค่าประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานที่สำคัญดังนี้

- ค่าขนส่ง เท่ากับ 10.00 บาทต่อ 1,000 ชิ้น ในปี 2564 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยค่าขนส่งในช่วงปี 2561 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 และตั้งแต่ปี 2565 ให้สมมติฐานค่าขนส่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)
- ค่าใช้จ่ายพนักงาน เท่ากับ 4.10 บาทต่อ 1,000 ชิ้น ในปี 2564 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายพนักงานเฉลี่ยในช่วงปี 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้พิจารณาค่าใช้จ่ายพนักงานขายในช่วงปี 2560 – 2561 เนื่องจากมีการจัดโครงสร้างองค์กร และมีการโอนพนักงานขายมาจาก STA นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2565 ให้สมมติฐานค่าใช้จ่ายพนักงานเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี 1 เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)
- ค่านายหน้าและส่งเสริมการขายและค่าเบี้ยประกันภัย เท่ากับร้อยละ 0.36 ของรายได้จากการขาย โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่านายหน้าและส่งเสริมการขายและค่าเบี้ยประกันภัยต่อรายได้จากการขายในปี 2561 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับ 2.40 บาทต่อ 1,000 ชิ้น ในปี 2564 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายอื่นๆ ในช่วงปี 2561 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 และตั้งแต่ปี 2565 ให้สมมติฐานค่าใช้จ่ายอื่นๆ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

▪ **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา)**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมธนาคาร และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ค่าใช้จ่ายบริหารเท่ากับ 14.40 บาทต่อ ต่อ 1,000 ชิ้น ในปี 2564 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายบริหารในช่วงปี 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้พิจารณาค่าใช้จ่ายบริหารในช่วงปี 2560 – 2561 เนื่องจากมีการยกเลิกการรวมธุรกิจ Demerger และการจัดโครงสร้างองค์กรในช่วงปีดังกล่าว

นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2565 ให้สมมติฐานค่าใช้จ่ายบริหารเฉลี่ยเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

▪ **ต้นทุนทางการเงิน**

เงินลงทุนในโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 จะมาจากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (IPO)

▪ **ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

โครงการ STGT สาขาสะเดา 1 ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สำหรับกิจการผลิตถุงมือยางทางการแพทย์ โดยได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เป็นเวลา 8 ปี

*P.N.*

หลังจากสิ้นสุดระยะเวลาเกษียณอายุที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20

▪ **ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)**

บริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 จำนวน 1,804.63 ล้านบาท โดยมี ระยะเวลาลงทุนในช่วงปี 2564 ประกอบด้วย

โครงการ STGT สาขาสะเดา 1	ล้านบาท
ค่าซื้อหุ้น PS เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดิน	147.00
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	723.69
เครื่องจักรและอุปกรณ์	933.94
<b>รวมค่าใช้จ่ายลงทุน</b>	<b>1,804.63</b>

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานค่าใช้จ่ายลงทุนอีกประมาณ 16.58 ล้านบาทต่อปี (ประมาณร้อยละ 1 ของมูลค่าเงินลงทุนในเครื่องจักร อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) ในปี 2565 และตั้งแต่ปี 2566 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

▪ **อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน**

กำหนดโดยใช้ค่าเฉลี่ยของข้อมูลในอดีตปี 2560 - 2562 และไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	46.00	วันโดยเฉลี่ย
สินค้าคงเหลือ	20.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14.00	วันโดยเฉลี่ย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 สรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ STGT สาขาสะเดา 1	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
<b>งบกำไรขาดทุน</b>										
รายได้จากการขาย	511.20	1,655.97	1,753.38	1,753.38	1,753.38	1,753.38	1,753.38	1,753.38	1,753.38	1,753.38
ต้นทุนขาย	399.25	1,293.31	1,369.39	1,369.39	1,369.39	1,369.39	1,369.39	1,369.39	1,369.39	1,369.39
กำไรขั้นต้น	111.95	362.66	383.99	383.99	383.99	383.99	383.99	383.99	383.99	383.99
ค่าใช้จ่ายในการขาย	13.76	45.32	48.77	49.57	50.39	51.22	52.07	52.93	53.81	54.71
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	12.75	40.36	41.12	41.90	42.69	43.50	44.32	45.16	46.01	46.88
EBITDA	85.44	276.98	294.10	292.52	290.91	289.27	287.60	285.90	284.17	282.40
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	64.63	214.55	230.46	226.47	223.61	220.69	218.91	217.09	215.23	213.34
กำไรสุทธิ	64.75	214.68	230.59	226.60	223.74	220.82	219.03	217.21	172.31	170.80

▪ **อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)**

กำหนดให้มีอัตราการขยายตัวหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการที่ร้อยละ 0 ต่อปี ตามหลักความระมัดระวัง

*P.N.*



▪ **อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้มาจากการคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (Kd) และต้นทุนของทุน (Ke) ดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

โดยที่  $K_e$  = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ ( $R_e$ )

$K_d$  = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ STGT

$T$  = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

$E$  = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

$D$  = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน ( $K_e$ ) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ ( $R_e$ ) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate ( $R_f$ ) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.18 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2563) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุดที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง โดยมีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis)

Beta ( $\beta$ ) = 0.8974 เท่า โดยอ้างอิงจาก Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Bursa Malaysia: MYX) และประเทศสิงคโปร์ (Singapore Exchange: SGX) จำนวน 5 บริษัท<sup>26</sup> ซึ่งดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง เช่นเดียวกับกับ STGT (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี จนถึงวันที่ 22 ตุลาคม 2563) และปรับปรุงด้วยอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนของ STGT สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

Market Risk ( $R_m$ ) = อัตราผลตอบแทนรายปีถ่วงน้ำหนักจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 28 ปี ตั้งแต่ปี 2535 - 2562 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.17 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาตั้งแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด

$K_d$  = ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ที่ประมาณร้อยละ 2.82 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) ของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน

D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0.19 เท่า ซึ่งเท่ากับอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563

$T$  = ประมาณอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (Effective Tax Rate) ที่ร้อยละ 20.00 ต่อปี

<sup>26</sup> บริษัทที่ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง Top 5 ของโลก ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาเลเซียจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ Top Glove Corporation Bhd., Supermax Corp. Bhd., Kossan Rubber Industries Bhd. และ Hartalega Holdings Bhd. และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จำนวน 1 บริษัท ได้แก่ Riverstone Holdings Limited (ไม่ได้นับรวม Beta ของ STGT เนื่องจากหุ้น STGT เพิ่งเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2563 การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่ถึง 360 วันทำการ)

**ดังนั้น อัตราส่วนลดหรือ WACC ที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 9.70 ต่อปี**

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้นจะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ STGT สาขา สะเดา 1 ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ STGT สาขาสะเดา 1	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F
EBITDA	85.44	276.98	294.10	292.52	290.91	289.27	287.60	285.90	284.17	282.40
ภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(43.05)	(42.67)
เงินทุนหมุนเวียน	(72.23)	(161.74)	(13.76)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายลงทุน	(1,804.63)	(16.58)	(16.89)	(17.21)	(17.53)	(17.87)	(18.20)	(18.55)	(18.90)	(19.25)
กระแสเงินสดของโครงการ	(1,791.42)	98.66	263.44	275.31	273.38	271.41	269.40	267.35	222.22	220.48
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	(1,938.42)	(1,692.76)	(1,429.31)	(1,154.00)	(880.63)	(609.22)	(339.83)	(72.47)	149.75	370.22

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ STGT สาขาสะเดา 1	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	(394.22)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	900.58
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 – สุทธิ (NPV of Project)	506.36
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	12.78%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี)	8.27 ปี

เนื่องจาก ซื่อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV (รายการที่ 3) เพื่อนำมาสร้างเป็นศูนย์ซ่อมบำรุง (Engineering Center) และบ้านพักคนงาน โดยจะเป็นการใช้งานร่วมกันของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 และ สาขาสะเดา 2 ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะนำเงินลงทุนค่าซื่อที่ดินจาก ANV และเงินลงทุนปรับปรุงอาคาร และสิ่งปลูกสร้าง รวม 117.21 ล้านบาท มาพิจารณาพร้อมในการประเมินผลตอบแทนจากการลงทุนของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 ทั้งจำนวนตามหลักความระมัดระวัง โดยสรุปผลตอบแทนจากการลงทุนรวมดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ STGT สาขาสะเดา 1 + ค่าที่ดิน ANV + งบลงทุนบนที่ดิน ANV	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 – สุทธิ (NPV of Project)	506.36
หัก: ค่าซื่อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก ANV และเงินลงทุนเพิ่มเติม	(117.21) <sup>1/</sup>
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 และการซื่อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV – สุทธิ (NPV of Project)	389.15
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	11.89%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี)	8.71 ปี

หมายเหตุ: 1/ ค่าซื่อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก ANV 69.21 ล้านบาท + งบลงทุนเพิ่มเติมบนที่ดิน ANV 48.00 ล้านบาท

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 โดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 9.70 ต่อปี จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 + ค่าที่ดิน ANV + งบลงทุนบนที่ดิน ANV เท่ากับ 389.15 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 11.89 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8.71 ปี

**การวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด (Sensitivity Analysis)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 ด้วยการปรับตัวแปรที่สำคัญดังต่อไปนี้

(1) ปรับอัตราค่าเพิ่มขึ้นของราคาขายถุงมืออย่างเป็นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราค่าเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563) (จากอัตราร้อยละ 0 เป็นอัตราร้อยละ 1.89 ต่อปี)

(2) ปรับอัตราค่าไรซันตันลดลงเป็นร้อยละ 20.90 (จากร้อยละ 21.90 เป็นร้อยละ 20.90)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการปรับอัตราเพิ่มขึ้น/ลดลงดังกล่าวเป็นช่วงที่เหมาะสม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรมในอดีตและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอดีตสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

เงินลงทุนโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 + มูลค่าที่ดิน ANV + งบลงทุนบนที่ดิน ANV		อัตราค่าเติบโตของราคาขายถุงมือ	
		0.00%	1.89%
งบลงทุนโครงการ (ล้านบาท)		1,921.84 <sup>1/</sup>	1,921.84 <sup>1/</sup>
อัตราค่าไรซันตัน 20.9% (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา)	Net NPV (ล้านบาท)	238.99	504.04
	IRR (%)	11.02%	12.40%
	Payback Period (ปี)	9.51	8.68
อัตราค่าไรซันตัน 21.9% (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา)	Net NPV (ล้านบาท)	389.15	668.99
	IRR (%)	11.89%	13.29%
	Payback Period (ปี)	8.71	8.21

หมายเหตุ: 1/ งบลงทุนประกอบด้วย เงินลงทุนซื้อหุ้น PS 147.00 ล้านบาท + เงินลงทุนอาคารและเครื่องจักร 1,657.63 ล้านบาท + ค่าซื้อที่ดิน ANV 69.21 ล้านบาท + งบลงทุนเพิ่มเติมบนที่ดิน ANV 48.00 ล้านบาท

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สรุปได้ดังนี้

- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) ของโครงการอยู่ในช่วง 238.99 – 668.99 ล้านบาท
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 11.02 – 13.29 ต่อปี
- ระยะเวลาคืนทุนอยู่ในช่วง 8.21 – 9.51 ปี

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 + มูลค่าที่ดิน ANV + งบลงทุนบนที่ดิน ANV ในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ภายใต้สถานะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสถานะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของโครงการที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

**สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 + มูลค่าที่ดิน ANV + งบลงทุนบนที่ดิน ANV**

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 และศูนย์ซ่อมบำรุงและบ้านพักคนงานบนที่ดินจาก ANV ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ จะเท่ากับ 238.99 – 668.99 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 10.02 – 13.29 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราส่วนลด (WACC) ที่เท่ากับร้อยละ 9.70 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 8.21 – 9.51 ปี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้น PS จำนวน 147.00 ล้านบาท + เงินลงทุนอาคารและเครื่องจักร 1,657.63 ล้านบาท + ค่าซื้อที่ดิน ANV 69.21 ล้านบาท + งบลงทุนเพิ่มเติมบนที่ดิน ANV 48.00 ล้านบาท รวมจำนวนไม่เกิน 1,921.84 ล้านบาท มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

*P.N.*

**รายการที่ 3: ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจากบริษัท อันวาร์พาราวูด จำกัด (ANV)**

บริษัทฯ จะเข้าซื้อที่ดินจำนวน 3 แปลงติดต่อกัน เนื้อที่รวม 34 ไร่ 1 งาน 0.70 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ตั้งอยู่ที่ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา ในราคาซื้อขายทั้งสิ้น 69.21 ล้านบาท จากบริษัท อันวาร์พาราวูด จำกัด (“ANV”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ STA มีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินและส่วนปรับปรุงที่ดิน เพื่อใช้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการขยายกำลังการผลิตโรงงานสาขาสะเดา โดยจะใช้เป็นศูนย์ซ่อมบำรุง (Engineering Center) และบ้านพักคนงาน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินที่จะได้มาในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้วิธีการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ ANV ที่จะได้มาในครั้งนี้ โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้นำต้นทุนการซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV ในครั้งนี้ไปรวมเป็นต้นทุนโครงการในการประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาสะเดา 1 (รายการที่ 2)

**รายละเอียดการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV สรุปได้ดังนี้**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV ตั้งอยู่ที่ 101 หมู่ที่ 3 ถนนสายบ้านหน้าฮั่ว-บ้านควนขุน ตำบลสำนักขาม อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

STA ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด (“ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ”) ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2563 ตามรายงานลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 (เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) รายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

– **ที่ดิน**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน จำนวน 3 แปลง รวมพื้นที่ 34-1-0.7 ไร่ (34.25175 ไร่) สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินได้ดังนี้

ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร่	งาน	ตารางวา		
1	38592	78	3192	19	3	94.6	บริษัท อันวาร์พาราวูด จำกัด	โฉนดที่ดินเลขที่ 38593 และ 38594 จำนวนเป็นประกันกับ ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
2	38593	77	3193	10	1	4.3		
3	38594	76	3194	4	-	1.8		
รวมเนื้อที่ดิน				<b>34</b>	<b>1</b>	<b>0.7</b>		

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดิน จำนวน 4 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขายระหว่าง 0.60 – 1.00 ล้านบาท/ไร่ เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดย

*P.N.*

พิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

**การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ (Weight Quality Score: WQS)**

รายละเอียด (ANV)	ทรัพย์สิน	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน (ไร่)	34-1-0.7 ไร่	15-0-0 ไร่	27-0-0 ไร่	21-3-0 ไร่	14-3-52.0 ไร่
ทำเลที่ตั้ง	101 หมู่ที่ 3 ถนนสาย บ้านหน้าฮั่ว-บ้านควนขุน	ถนนสาย บ้านหน้าฮั่ว-บ้านควนขุน	ถนนสาย บ้านหน้าฮั่ว-บ้านควนขุน	ถนนสาย บ้านหน้าฮั่ว-บ้านควนขุน	ถนนป่าดงเบขาร์ ซอย 9 ถนน สะเดา-ป่าดงเบขาร์ (ทล.4054)
สภาพแวดล้อม	พักอาศัยและอุตสาหกรรม				
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า และโทรศัพท์				
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดคอนกรีตเสริมเหล็ก 7 ม.	ลาดยางกว้าง 6 ม.	ลาดยางกว้าง 7 ม.	ลาดคอนกรีตเสริมเหล็ก 7 ม.	ลาดคอนกรีตเสริมเหล็ก 7 ม.
รูปแปลง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า
หน้ากว้าง (เมตร)	214.00	100.00	200.00	245.00	238.00
ระดับดิน (เมตร)	0.00	0.00	-0.50	-0.50	-0.50
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)		1,000,000	600,000	735,632	840,054
ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว (บาท/ไร่)		800,000	500,000	620,000	700,000
ปรับส่วนต่างค่าถมดิน (บาท/ไร่)		-	75,000	75,000	75,000
<b>ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)</b>		<b>800,000</b>	<b>575,000</b>	<b>695,000</b>	<b>775,000</b>

ปัจจัยประกอบการพิจารณา	น้ำหนัก (%)	ทรัพย์สิน <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 1 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 2 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 3 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 4 <sup>1/</sup>
ทำเลที่ตั้ง	25	7	7	7	7	8
สภาพแวดล้อมและความเจริญ	25	7	7	7	7	8
ความสะดวกในการเดินทาง	-	7	7	7	7	7
ระบบสาธารณูปโภค	-	7	7	7	7	7
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	25	7	8	6	7	8
การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	25	7	8	6	7	8
ข้อจำกัดทางกฎหมาย/ผังเมือง	-	6	6	6	6	6
<b>ผลรวมคะแนนการถ่วงน้ำหนัก</b>	<b>100</b>	<b>700</b>	<b>750</b>	<b>650</b>	<b>700</b>	<b>800</b>

**COMPARABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE**

		ทรัพย์สินกลุ่ม 1	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
Adjust Ratio			0.933	1.077	1.000	0.875
ราคาหลังปรับแก้	(บาท/ไร่)		590,163	628,026	412,283	493,415
WQS	(%)	100%	30.00%	20.00%	35.00%	15.00%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	(บาท)	692,815	224,000	123,846	243,250	101,719
<b>มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน</b>	<b>(บาท/ไร่)</b>	<b>700,000</b>				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

หมายเหตุ: 1/ Rating score 1-2 = ต่ำ, 3-4 = ค่อนข้างต่ำ, 5-6 = ปานกลาง, 7-8 = ดี, 9-10 = ดีมาก

*P.N.*

มูลค่าตลาดที่ดินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 เท่ากับ 0.70 ล้านบาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 23.98 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียง รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

**— อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 (เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะและการใช้งานเฉพาะ ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาดำเนินการในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) ค่าเสื่อมราคาทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจหรือปัจจัยภายนอก (Economic Obsolescence) โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ANV)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	มูลค่าทดแทนใหม่ หักค่าเสื่อมราคา (ล้านบาท)
			เฉลี่ยต่อหน่วย (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)			
1	โรงงานพร้อมสำนักงาน 2 ชั้น - พื้นที่ส่วนสำนักงาน - พื้นที่ส่วนโรงงาน - พื้นที่ส่วนโรงหลังคาคคลุม	275.00 9,015.00 693.00	12,000 8,500 2,000	3.30 76.63 1.39	25 25 25	40.0% 57.5% 70.0%	1.98 32.57 0.42
	รวมอาคาร	9,983.00	8,145.20	81.31			34.96
2	บ้านพักพนักงาน 2 ชั้น	497.50	5,606.43	2.79	21	32%	1.89
3	โรงอาหาร	240.00	4,260	1.02	20	30% - 55%	0.57
4	บ้านพักคนงาน (ขนาด 20 ห้องพัก) จำนวน 3 หลัง	1,680.00	2,775.00	4.66	20	55%	2.10
5	สิ่งปลูกสร้างอื่น						
	5.1 ร้านค้าย่อย	168.00	4,057.14	0.68	20	30% - 55%	0.47
	5.2 ห้องน้ำ-ส่วน 1 (ส่วนควบ)	48.00	3,500	0.17	20	55%	0.08
	5.3 ห้องน้ำ-ส่วน 2 (ส่วนควบ)	24.00	3,500	0.08	25	70%	0.03
	5.4 แท็งเก็บน้ำ คสล. 1 (ส่วนควบ)	32.00	3,000	0.10	13	34%	0.06
	5.5 แท็งเก็บน้ำ คสล. 2 (ส่วนควบ)	128.00	5,000	0.64	13	34%	0.42
	5.6 ป้อมยาม (จำนวน 2 หลัง)	8.00	15,500	0.12	20	55%	0.06
	5.7 ถนน และลาดคอนกรีต (หน้าโรงงาน)	6,990.00	1,200	8.39	23	64%	3.02
	5.8 รั้ว-ประตูรั้ว	2,188.25	1,500	3.28	19	52%	1.57
	<b>รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</b>			<b>103.25</b>			<b>45.23</b>

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ คือ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อการใช้งานเฉพาะ และมีการปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ณ วันสำรวจ เพื่อสะท้อนถึงสภาพการใช้งานของทรัพย์สิน ดังนั้น

*P.N.*

ราคาประเมินอาคารและสิ่งปลูกสร้างของ ANV โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ 63-FSCR-GR-157.1 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 ซึ่งประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน เท่ากับ 45.23 ล้านบาท

สรุปราคาประเมินที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างของ ANV จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ดังนี้

รายการ (ANV)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)
ที่ดิน	23.98
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	45.23
รวมสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า	<b>69.21</b>

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่จะได้มาในครั้ง นี้ ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 รวมเท่ากับ 69.21 ล้านบาท

**สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาซื้อที่ดินของ ANV**

ตารางสรุปเปรียบเทียบ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ กับราคาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ดังนี้

ANV	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะได้มา (ล้านบาท)	ราคาซื้อทรัพย์สิน (ล้านบาท)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = (3)/(2)
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง: ANV	69.21	69.21	-	-

หมายเหตุ:

1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-157.1 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบข้อมูลตลาด (Market Comparison Approach) และประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach)

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV ที่จะได้มาในครั้ง นี้ จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 69.21 ล้านบาท เท่ากับราคาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ ANV ที่จำนวนไม่เกิน 69.21 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

*P.N.*

**รายการที่ 4: ธุรกรรมการซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA ที่จังหวัดชุมพร**

บริษัทฯ จะเข้าซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจำนวน 12 แปลงต่อเนื่องกัน เนื้อที่รวม 334-0-6.2 ไร่ ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร เพื่อใช้ในการก่อสร้างโรงงานผลิตถุงมือยางแห่งใหม่ของบริษัทฯ ที่อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร ("โครงการ STGT สาขาชุมพร") ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่จะได้มาในครั้งนี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจะใช้วิธีการประเมินมูลค่า ดังนี้

- 1) การประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA ที่จะได้มาในครั้งนี โดยใช้วิธีการเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ
- 2) การประเมินความเหมาะสมของการเข้าซื้อสินทรัพย์ในครั้งนี โดยการประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาชุมพร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการ STGT สาขาชุมพร เพื่อประเมิน:

- อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Return: IRR) จากการลงทุนโครงการ STGT สาขาชุมพร
- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ STGT สาขาชุมพร โดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของบริษัทฯ เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนโครงการ STGT สาขาชุมพร

ทั้งนี้ การลงทุนโครงการ STGT สาขาชุมพร ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ แล้ว และเป็นโครงการในอนาคตของบริษัทฯ ตามที่ได้เปิดเผยในหนังสือชี้ชวนเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ เมื่อเดือนมิถุนายน 2563

รายละเอียดการประเมินแต่ละวิธีสรุปได้ดังนี้

**4.1 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA ที่จังหวัดชุมพร**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA ตั้งอยู่ที่อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร โดยใช้วิธีเปรียบเทียบกับราคาประเมินมูลค่าที่ดินที่และสิ่งปลูกสร้างประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด ("ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ") ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด. เพื่อประเมินราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการสำรวจทรัพย์สิน เมื่อวันที่ 5 ตุลาคม 2563 ตามรายงานลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 (เลขที่ 63-FSCR-GR-216) เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ โดยใช้วิธีต้นทุนทดแทน (Depreciated Replacement Cost Approach) รายละเอียดสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินของผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ สรุปได้ดังนี้

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการประเมินมูลค่าที่ดิน จำนวน 12 แปลง รวมพื้นที่ 334-0-6.2 ไร่ (334.0155 ไร่) โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้แบ่งที่ดินเป็น 2 กลุ่มดังนี้

- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1 ประกอบด้วย ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เนื้อที่ดินรวม 283-2-82.2 ไร่ (283.7055 ไร่) ตั้งอยู่ที่ 88/1 ถนนเพชรเกษม (ทล.4) กม.427-428 ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร
- ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2 ซึ่งเป็นที่ดินเปล่า เนื้อที่รวม 50-1-24.0 ไร่ (50.31 ไร่) ตั้งอยู่ที่ซอยเขาเหลียง ถนนมายาอมฤต-ทุ่งมหา (ทล.3253) กม.1-2 ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร



สรุปรายละเอียดทรัพย์สินและการประเมินที่ดินดังนี้

ที่ดินกลุ่มที่ 1								
ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร่	งาน	ตารางวา		
1	26271	95	2945	25	3	28.1	บริษัท ศรีตรังแอโกล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)	ไม่มี
2	26352	96	2946	11	1	46.4		
3	26334	97	2947	18	1	38.1		
4	26335	98	2948	23	0	74.6		
5	16321	122	2968	47	3	62.0		
6	27384	123	2969	40	3	48.0		
7	26773	124	2970	38	2	69.0		
8	26774	125	2971	33	1	81.0		
9	27385	126	2972	28	3	68.0		
10	26775	127	2973	15	0	67.0		
รวมเนื้อที่ดินกลุ่มที่ 1				<b>283</b>	<b>2</b>	<b>82.2</b>		
ที่ดินกลุ่มที่ 2								
ลำดับที่	โฉนดที่ดิน เลขที่	เลขที่ดิน	หน้า สำรวจ	เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิ์			ผู้ถือกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน ที่ตรวจสอบได้
				ไร่	งาน	ตารางวา		
11	26776	128	2974	22	2	68.0	บริษัท ศรีตรังแอโกล อินดัสทรี จำกัด (มหาชน)	ไม่มี
12	27386	129	2977	27	2	56.0		
รวมเนื้อที่ดินกลุ่มที่ 2				<b>50</b>	<b>1</b>	<b>24.0</b>		
รวมเนื้อที่ดินกลุ่มที่ 1 + 2				<b>334</b>	<b>0</b>	<b>6.2</b>		

• **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 1**

**ที่ดินกลุ่มที่ 1**

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดิน จำนวน 4 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 0.40 – 1.00 ล้านบาท/ไร่ เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

**การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ (Weight Quality Score: WQS)**

รายละเอียด (ขุมพร)	ทรัพย์สินกลุ่ม 1	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่าพร้อม สิ่งปลูกสร้าง	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน (ไร่)	283-3-82.2	112-0-0	24-0-0	48-1-69.0	300-0-0
ทำเลที่ตั้ง	ถ.เพชรเกษม (ทล.4) กม.427-428	ถ.เพชรเกษม (ทล.4) กม.434-435	ถ.เพชรเกษม (ทล.4) กม.435-436	ถ.สายมาบ อมฤต-ทุ่งมหา (ทล.3253) แยก จากถ.เพชร เกษม (ทล.4)	ซอยเขาสะดอ แยกจากถ.เพชร เกษม (ทล.4)
สภาพแวดล้อม	อุตสาหกรรมและเกษตรกรรม				

รายละเอียด (ขุมพร)	ทรัพย์สินกลุ่ม 1	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์					
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยางกว้าง 16/60 ม.			ลาดยางกว้าง 6/40 ม.	ลาดยางกว้าง 5/10 ม.	
รูปแปลง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	
หน้ากว้าง (เมตร)	160.00	400.00	310.00	195.00	380.00	
ระดับดิน (เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)		1,000,000	1,000,000	500,000	400,000	
ราคาที่ได้ต่อร่องแล้วและมีสภาพคล่องตัว (บาท/ไร่)		650,000	760,000	480,000	360,000	
ปรับแก้ไม้ยางพาราและปาล์ม (บาท/ไร่)		40,000	-	40,000	20,000	
ปรับสวนต่างค่าถมดิน (บาท/ไร่)		-	-	-	-	
<b>ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)</b>		<b>610,000</b>	<b>760,000</b>	<b>440,000</b>	<b>340,000</b>	
<b>ปัจจัยประกอบการพิจารณา</b>						
	น้ำหนัก (%)	ทรัพย์สินกลุ่ม 1 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 1 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 2 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 3 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 4 <sup>1/</sup>
ทำเลที่ตั้ง	20	7	7	7	6	4
สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	7	7	7	6	5
ความสะดวกในการเดินทาง	15	7	7	7	6	5
ระบบสาธารณูปโภค	15	7	7	7	7	5
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	4	5	8	7	3
การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	4	4	7	6	3
ข้อจำกัดทางกฎหมาย/ผังเมือง	-	7	7	7	7	7
<b>ผลรวมคะแนนการถ่วงน้ำหนัก</b>	<b>100</b>	<b>595</b>	<b>615</b>	<b>720</b>	<b>635</b>	<b>410</b>
<b>COMPARABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE</b>						
		ทรัพย์สินกลุ่ม 1	ข้อมูลที่ 1	ข้อมูลที่ 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4
Adjust Ratio			0.97	0.83	0.94	1.45
ราคาหลังปรับแก้	(บาท/ไร่)		590,163	628,026	412,283	493,415
WQS	(%)	100%	35.00%	20.00%	30.00%	15.00%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	(บาท)	529,865	206,557	125,611	123,685	74,012
<b>มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน</b>	<b>(บาท/ไร่)</b>	<b>530,000</b>				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563  
หมายเหตุ: 1/ Rating score 1-2 = ต่ำ, 3-4 = ค่อนข้างต่ำ, 5-6 = ปานกลาง, 7-8 = ดี, 9-10 = ดีมาก

มูลค่าตลาดที่ดินกลุ่มที่ 1 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 เท่ากับ 0.53 ล้านบาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ 150.36 ล้านบาท

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมาเปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียง รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

**อาคารและสิ่งปลูกสร้าง**

ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 (เลขที่ 63-FSCR-GR-216) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีต้นทุน (Cost Approach) เนื่องจากผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระพิจารณาแล้วเห็นว่าทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ามีลักษณะและการใช้งานเฉพาะ ในการประเมินมูลค่าโดยวิธีต้นทุน (Cost Approach) ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระจะพิจารณาดำเนินการในการสร้างใหม่ (Replacement Cost New) หักด้วยค่าเสื่อมราคาทางกายภาพ (Physical Deterioration) ค่าเสื่อมราคาทางการใช้ประโยชน์ (Functional Obsolescence) และค่าเสื่อมราคาทางเศรษฐกิจหรือปัจจัยภายนอก (Economic Obsolescence) โดยรายละเอียดการประเมินมีดังต่อไปนี้

	รายการอาคารและสิ่งปลูกสร้าง (ขุมพร)	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าทดแทนใหม่		อายุ (ปี)	ค่าเสื่อมราคา (%)	มูลค่าทดแทนใหม่ หักค่าเสื่อมราคา (ล้านบาท)
			เฉลี่ยต่อหน่วย (บาท/ตร.ม.)	รวม (ล้านบาท)			
1	อาคารโรงเก็บเศษยาง	396.00	3,500	1,386.00	5	10%	1.25
2	อาคารห้องน้ำชั้นเดียว	6.80	800 – 6,800	50.56	5	10%	0.05
3	อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม	54.00	2,000	108.00	5	10%	0.10
4	ลานคอนกรีตเสริมเหล็ก	1,300.00	1,200	1,560.00	5	10%	133
5	รั้วโครงสร้างด้วยเมทัลชีท	470.00	600	282.00	5	10%	0.24
	<b>รวมมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้าง</b>			<b>3,386.56</b>			<b>2.96</b>

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นสอดคล้องกับผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระว่า วิธีการประเมินราคาที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างในครั้งนี้ คือ วิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach) เนื่องจากทรัพย์สินมีการออกแบบเพื่อการใช้งานเฉพาะ และมีการปรับปรุงด้วยค่าเสื่อมราคาตามสภาพและอายุการใช้งานของอาคารสิ่งปลูกสร้าง ณ วันสำรวจ เพื่อสะท้อนถึงสภาพการใช้งานของทรัพย์สิน ดังนั้นราคาประเมินอาคารและส่วนปรับปรุงที่ดินของ STA โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานเลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 ซึ่งประเมินโดยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน เท่ากับ 2.96 ล้านบาท

• **ทรัพย์สินกลุ่มที่ 2**

ที่ดินกลุ่มที่ 2

ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระเลือกใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดในการประเมินมูลค่าตลาดของที่ดิน โดยคัดเลือกข้อมูลราคาตลาดที่ดินที่มีการเสนอขายหรือขาย โดยพิจารณาที่ดินที่สามารถเปรียบเทียบกันได้และทำการปรับปรุงความแตกต่างของทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่ากับราคาขายจริงของทรัพย์สินที่นำมาเปรียบเทียบได้ ผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้พิจารณาข้อมูลที่นำมาเปรียบเทียบเป็นข้อมูลตลาดประเภทที่ดิน จำนวน 4 รายการ ซึ่งมีราคาเสนอขาย/ราคาขายระหว่าง 0.45 – 0.65 ล้านบาท/ไร่ เพื่อนำมาวิเคราะห์มูลค่าทรัพย์สิน จากนั้นจึงประเมินราคาที่ดินโดยพิจารณาจากปัจจัยต่างๆ เช่น สถานที่ตั้ง ขนาดและรูปร่างของที่ดิน ลักษณะ ชนิด และคุณภาพของสิ่งทีพัฒนา รวมถึงระยะเวลาด้วย และให้คะแนนโดยวิธีถ่วงน้ำหนักเป็นตัวปรับราคาในการเปรียบเทียบกับทรัพย์สิน

**การวิเคราะห์ประเมินมูลค่าโดยวิธีถ่วงน้ำหนักคุณภาพ (Weight Quality Score: WQS)**

รายละเอียด (ขุมพร)	ทรัพย์สินกลุ่ม 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
ประเภททรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า	ที่ดินว่างเปล่า
เนื้อที่ดิน (ไร่)	50-1-24	48-1-69.0	300-0-0	52-0-0	283-0-0
ทำเลที่ตั้ง	ซอยเขาเหลียง ถ.เพชรเกษม (ทล.4)	ถ.สายมาบ อมฤต-ทุ่งมหา (ทล.3253) แยก	ซอยเขาสะดอ แยกจากถ.เพชร เกษม (ทล.4)	ซอยเขาสะดอ แยกจากถ.เพชร เกษม (ทล.4)	ถนนสายสถานี รถไฟเขาไชย ราช-เพชรเกษม

*P.N.*

รายละเอียด (ขุมพร)	ทรัพย์สินกลุ่ม 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
		จากถ.เพชรเกษม (ทล.4)			แยกจากถ.เพชรเกษม (ทล.4)
สภาพแวดล้อม	เกษตรกรรม	อุตสาหกรรมและเกษตรกรรม			
สาธารณูปโภค	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า	ไฟฟ้า น้ำประปา และโทรศัพท์
ถนนผ่านหน้าทรัพย์สิน	ลาดยางกว้าง 5/10 ม.	ลาดยางกว้าง 6/40 ม.	ลาดยางกว้าง 5/10 ม.	ลาดยางกว้าง 5/10 ม.	ลาดยางกว้าง 5/116 ม.
รูปแปลง	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม	รูปหลายเหลี่ยม
หน้ากว้าง (เมตร)	340.00	195.00	380.00	600.00	75.00
ระดับดิน (เมตร)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ราคาเสนอขาย (บาท/ไร่)		500,000	400,000	650,000	450,000
ราคาที่ได้ต่อรองแล้วและมีสภาพคล่องตัว (บาท/ไร่)		480,000	360,000	560,000	360,000
ปรับแก้ไม่ียงพาราและปาล์ม (บาท/ไร่)		40,000	20,000	-	-
ปรับสวนต่างค่าถมดิน (บาท/ไร่)		-	-	-	-
<b>ราคาปรับแก้เบื้องต้น (บาท/ไร่)</b>		<b>440,000</b>	<b>340,000</b>	<b>560,000</b>	<b>360,000</b>

ปัจจัยประกอบการพิจารณา	น้ำหนัก (%)	ทรัพย์สินกลุ่ม 2 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 3 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 4 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 5 <sup>1/</sup>	ข้อมูลที่ 6 <sup>1/</sup>
ทำเลที่ตั้ง	20	4	6	4	5	5
สภาพแวดล้อมและความเจริญ	15	5	6	5	5	5
ความสะดวกในการเดินทาง	15	5	6	5	5	5
ระบบสาธารณูปโภค	15	6	7	5	5	7
ขนาดและรูปร่างที่ดิน	20	7	7	3	7	3
การใช้ประโยชน์และความเหมาะสม	15	6	6	3	6	3
ข้อจำกัดทางกฎหมาย/ผังเมือง	-	7	7	7	7	7
<b>ผลรวมคะแนนการถ่วงน้ำหนัก</b>	<b>100</b>	<b>550</b>	<b>635</b>	<b>410</b>	<b>555</b>	<b>460</b>

**COMPARABLE OF WEIGHTED QUALITY SCORE**

		ทรัพย์สินกลุ่ม 2	ข้อมูลที่ 3	ข้อมูลที่ 4	ข้อมูลที่ 5	ข้อมูลที่ 6
Adjust Ratio			0.87	1.34	0.99	1.20
ราคาหลังปรับแก้	(บาท/ไร่)		381,102	456,098	554,955	430,435
WQS	(%)	100%	20.00%	15.00%	45.00%	20.00%
มูลค่าหลังจากการให้น้ำหนัก	(บาท)	480,452	76,220	68,415	249,730	86,087
<b>มูลค่าตลาดของทรัพย์สิน</b>	<b>(บาท/ไร่)</b>	<b>480,000</b>				

ที่มา: รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563

หมายเหตุ: 1/ Rating score 1-2 = ต่ำ, 3-4 = ค่อนข้างต่ำ, 5-6 = ปานกลาง, 7-8 = ดี, 9-10 = ดีมาก

มูลค่าตลาดที่ดินกลุ่มที่ 2 ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 เท่ากับ 0.48 ล้านบาท/ไร่ คิดเป็นมูลค่ารวมเท่ากับ **24.15 ล้านบาท**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเห็นว่า การประเมินมูลค่าที่ดินด้วยวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาดเป็นวิธีที่เหมาะสมสำหรับการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่มีรายการซื้อขายหรือเสนอซื้อเสนอขายที่เปรียบเทียบได้ ซึ่งมีข้อมูลตลาดที่เปรียบเทียบเพียงพอ เช่น ที่ดินเปล่า เป็นต้น นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าที่ดินเปล่าที่นำมา

*P.N.*

เปรียบเทียบมีความเหมาะสม เนื่องจากอยู่ในทำเลใกล้เคียง รวมถึงผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระได้ทำการปรับแก้ปัจจัยต่างๆ ตามคุณลักษณะของทรัพย์สินแต่ละรายการเทียบกับทรัพย์สินที่ประเมินราคา ทำให้มูลค่าหลังปรับแก้สะท้อนมูลค่าที่เหมาะสมและสามารถนำมาเปรียบเทียบกันได้มากขึ้น

สรุปราคาประเมินสินทรัพย์กลุ่มที่ 1 และกลุ่มที่ 2 จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ได้ดังนี้

รายการ (ซุมพร)	ราคาประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ (ล้านบาท)
ที่ดินกลุ่มที่ 1	150.36
ที่ดินกลุ่มที่ 2	24.15
อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินกลุ่มที่ 1	2.96
<b>รวมสินทรัพย์ที่ประเมินมูลค่า</b>	<b>177.47</b>

มูลค่าตลาดของทรัพย์สินที่จะได้มาในครั้งนี ที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ ตามรายงานการประเมินราคาทรัพย์สิน เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 รวมเท่ากับ 177.47 ล้านบาท

**สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับราคาซื้อที่ดินของ STA ที่จังหวัดชุมพร**

ตารางสรุปเปรียบเทียบ มูลค่ายุติธรรมของที่ดินจากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ กับราคาซื้อที่ดิน ดังนี้

ซุมพร	มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินที่จะได้มา (ล้านบาท)	ราคาซื้อทรัพย์สิน (ล้านบาท)	สูงกว่า (ต่ำกว่า) ราคาซื้อสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม	
			(ล้านบาท)	(ร้อยละ)
	(1)	(2)	(3) = (1) - (2)	(4) = (3)/(2)
ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง: ซุมพร	177.47	177.47	-	-

หมายเหตุ:

- 1/ มูลค่ายุติธรรมของที่ดิน รายงานการประเมินราคาทรัพย์สินของบริษัท ที่ปรึกษา เฟิร์สสตาร์ จำกัด เลขที่ 63-FSCR-GR-216 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2563 โดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระประเมินที่ดินด้วยวิธีเปรียบเทียบราคาตลาดและประเมินสิ่งปลูกสร้างด้วยวิธีคิดจากต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)

จะเห็นว่ามูลค่ายุติธรรมของที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA ที่จะได้มาในครั้งนี จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระ เท่ากับ 177.47 ล้านบาท เท่ากับราคาซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA ดังนั้น **ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าราคาที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ STA ที่จังหวัดชุมพร ที่จำนวนไม่เกิน 177.47 ล้านบาท มีความเหมาะสม**

*F.N.*

**4.2 การประเมินความเหมาะสมของธุรกรรมซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างจาก STA โดยการประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาชุมพร**

การประเมินความเหมาะสมของการเข้าซื้อสินทรัพย์ในครั้งนี้ โดยการประเมินความเหมาะสมของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาชุมพร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใช้วิธีพิจารณาความสามารถในการสร้างกระแสเงินสดในอนาคต (Free Cash Flow of the Project: FCF) ของโครงการ STGT ชุมพร เพื่อประเมิน:

- อัตราผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ (Internal Rate of Return: IRR) จากการลงทุนโครงการ STGT สาขาชุมพร
- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ STGT สาขาชุมพร โดยประมาณการต้นทุนทางการเงินถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) ของบริษัทฯ เป็นอัตราคิดลด (Discount Rate)
- ระยะเวลาคืนทุน (Payback Period: PB) จากการลงทุนโครงการ STGT สาขาชุมพร

เพื่อประกอบการพิจารณาความเหมาะสมของการเข้าทำรายการ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินสำหรับโครงการ STGT สาขาชุมพรโดยอ้างอิงจากแผนธุรกิจของบริษัทฯ ข้อมูลแผนการลงทุนนำเสนอที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ และอ้างอิงข้อมูลผลการดำเนินงานในอดีตของบริษัทฯ ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้พิจารณาถึงภาวะอุตสาหกรรม ผลกระทบจาก COVID-19 ต่ออุตสาหกรรมผลิตถุงมือยาง ภาวะเศรษฐกิจโดยรวม และเป็นไปตามหลักความระมัดระวัง (Conservative Basis) โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินเป็นระยะเวลา 11 ปี ตั้งแต่ปี 2564 – 2574 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญเกิดขึ้น และเป็นไปตามภาวะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้จัดทำประมาณการทางการเงินของโครงการ STGT สาขาชุมพรโดยอ้างอิงข้อมูล และสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ และจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและเจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง เพื่อวัตถุประสงค์ในการประเมินความเหมาะสมของการลงทุนของทรัพย์สินที่จะได้มาในครั้งนี้เท่านั้น ทั้งนี้ หากภาวะเศรษฐกิจ และปัจจัยภายนอกอื่นๆ ที่มีผลกระทบต่อการทำงานของโครงการ STGT สาขาชุมพรและบริษัทฯ รวมทั้งสถานการณ์ภายในของบริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญจากสมมติฐานที่กำหนด ความเหมาะสมของการลงทุนที่ประเมินได้ตามวิธีนี้จะเปลี่ยนแปลงไปด้วยเช่นกัน

**การวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนโครงการ STGT สาขาชุมพร**

บริษัทฯ มีแผนที่จะก่อสร้างโรงงานถุงมือยางแห่งใหม่บนที่ดินซื้อจาก STA ในครั้งนี้ จำนวน 28 สายการผลิต กำลังการผลิตทางเทคนิค<sup>27</sup>รวมประมาณ 9,449 ล้านชิ้น/ปี สำหรับการผลิตถุงมือยางประเภทถุงมือยางสังเคราะห์ (Nitrile Butadiene Rubber: NBR) และถุงมือยางธรรมชาติประเภทไม่มีแป้ง (Natural Rubber Powder Free: NRPF) บริษัทฯ มีแผนที่จะสร้างโครงการ STGT สาขาชุมพร ให้แล้วเสร็จภายในปี 2565 - 2566 โดยปัจจุบันอยู่ระหว่างขอรับบัตรส่งเสริมการลงทุน จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สำหรับกิจการผลิตถุงมือยางทางการแพทย์

▪ **รายได้จากการขาย**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานการใช้กำลังการผลิตในปี 2565 เท่ากับร้อยละ 85 ของกำลังการผลิตทางเทคนิค และในปี 2566 เป็นต้นไป กำลังการผลิตปรับตัวเป็นร้อยละ 90 ของกำลังการผลิตทางเทคนิค ซึ่งอ้างอิงจากอัตราการใช้กำลังการผลิตของโรงงานขนาดใหญ่ในปี 2561 – 2562 และไตรมาสที่ 1 ปี 2563 (ในช่วงร้อยละ

<sup>27</sup> กำลังการผลิตทางเทคนิค ประมาณการจากกำลังการผลิตติดตั้ง และปรับปรุงด้วยระยะเวลาที่ใช้ในการบำรุงรักษาเครื่องจักร ในแต่ละปี

*P.N.*

ละ 89.44 - 96.5) ซึ่งเป็นช่วงเวลาก่อนการเพิ่มกำลังการผลิตเพื่อรองรับความต้องการใช้จากการแพร่ระบาดของ COVID-19

ราคาขายเฉลี่ยถุงมือยางสังเคราะห์ NBR เท่ากับ 721.60 บาทต่อ 1,000 ชิ้น และราคาขายเฉลี่ยถุงมือยางธรรมชาติแบบไม่มีแป้ง เท่ากับ 718.38 บาทต่อ 1,000 ชิ้น ซึ่งเท่ากับค่าเฉลี่ยราคาขายถุงมือยางของบริษัทฯ ในช่วงปี 2561 – 2562 ซึ่งเป็นช่วงราคาก่อน COVID-19 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานราคาขายถุงมือยางทางการแพทย์กลับสู่ระดับปกติประมาณปลายปี 2564 (โปรดดูรายละเอียดใน ส่วนที่ 3 รายการที่ 2 หัวข้อ 2.2.1 ภาวะอุตสาหกรรมถุงมือยาง)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานราคาขายเฉลี่ยถุงมือยางคงที่ตลอดระยะเวลาประมาณการภายหลัง COVID-19 ความต้องการใช้ (Demand) และการผลิตถุงมือยาง (Supply) ปรับตัวมาอยู่ระดับที่สมดุลกัน หรือปริมาณการผลิตสูงกว่าความต้องการใช้ จะทำให้เกิดการแข่งขันทางด้านราคา

ประมาณการรายได้จากการขายถุงมือยางโครงการ STGT สาขาชุมพร สรุปดังนี้

ขุมพร	2565F <sup>3/</sup>	2566F <sup>3/</sup>	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
กำลังการผลิตทางเทคนิค <sup>1/</sup> (ล้านชิ้น)	3,087.58	8,387.04	9,449.40	9,449.40	9,449.40	9,449.40	9,449.40	9,449.40	9,449.40	9,449.40
การใช้กำลังการผลิต <sup>2/6/</sup> (ล้านชิ้น)	2,624.44	7,548.34	8,504.46	8,504.46	8,504.46	8,504.46	8,504.46	8,504.46	8,504.46	8,504.46
อัตราการใช้กำลังการผลิต	85.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
ราคาขายเฉลี่ย – NBR <sup>4/</sup> (บาท/1,000 ชิ้น)	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60	721.60
ราคาขายเฉลี่ย – NRPF <sup>4/</sup> (บาท/1,000 ชิ้น)	718.38	718.38	718.38	718.38	718.38	718.38	718.38	718.38	718.38	718.38
% เพิ่มขึ้นของราคาขายเฉลี่ย		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
รายได้จากการขาย (ล้านบาท)	1,889.57	5,434.73	6,123.13	6,123.13	6,123.13	6,123.13	6,123.13	6,123.13	6,123.13	6,123.13
% เพิ่มขึ้นของรายได้จากการขาย		187.62	12.67%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

หมายเหตุ: 1/ กำลังการผลิตทางเทคนิค ประมาณการจากกำลังการผลิตติดตั้ง และปรับปรุงด้วยระยะเวลาที่ใช้ในการบำรุงรักษาเครื่องจักร ในแต่ละปี

2/ ปริมาณขายต่อกำลังการผลิตทางเทคนิค

3 กำลังการผลิตจาก 20 สายการผลิตในปี 2565 และจำนวน 28 สายการผลิตในปี 2566

4/ Nitrile Butadiene Rubber (NBR) ถุงมือยางสังเคราะห์

5/ Natural Rubber Powder Free (NRPF) ถุงมือยางธรรมชาติแบบไม่มีแป้ง

6/ ให้สมมติฐานผลิต NBR และ NRPF ในสัดส่วน 50:50 ตามแผนงานของบริษัทฯ

▪ **ต้นทุนขาย (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย)**

ต้นทุนขาย ประกอบด้วย ต้นทุนวัตถุดิบ ค่าสาธารณูปโภค ค่าแรง และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ต้นทุนขาย (ไม่รวมค่าเสื่อมราคาและตัดจำหน่าย) เท่ากับร้อยละ 78.10<sup>28</sup> ของรายได้จากการขาย ซึ่งประมาณการจากอัตราส่วนต้นทุนขายเฉลี่ยต่อรายได้จากการขายในช่วงปี 2561 – 2562 และไตรมาสที่ 1 ปี 2563 (Pre-Covid 19) (อัตราส่วน

<sup>28</sup> โครงสร้างต้นทุน ประกอบด้วย ต้นทุนวัตถุดิบประมาณร้อยละ 55 ต้นทุนสาธารณูปโภคและค่าแรงประมาณร้อยละ 27 และค่าใช้จ่ายอื่นประมาณร้อยละ 18

*P.N.*

ต้นทุนขายอยู่ในช่วงร้อยละ 75.5 - 81.5 ของรายได้จากการขาย) ทั้งนี้ ช่วงไตรมาสที่ 2 – 3 ปี 2563 ซึ่งเป็นช่วงที่ COVID-19 เริ่มระบาดอย่างหนักไปทั่วโลก อัตราส่วนต้นทุนขายเฉลี่ยปรับตัวลดลงเป็นร้อยละ 65 และร้อยละ 37 ของรายได้ในช่วงไตรมาสที่ 2 และไตรมาสที่ 3 ปี 2563 ตามลำดับ

▪ **ค่าใช้จ่ายในการขาย**

ค่าใช้จ่ายในการขายประกอบด้วย ค่าขนส่ง ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่านายหน้าและส่งเสริมการขาย ค่าประกันภัย และค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานที่สำคัญดังนี้

- ค่าขนส่ง เท่ากับ 10.00 บาทต่อ 1,000 ชิ้น ในปี 2564 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยค่าขนส่งในช่วงปี 2561 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 และตั้งแต่ปี 2565 ให้สมมติฐานค่าขนส่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)
- ค่าใช้จ่ายพนักงาน เท่ากับ 4.10 บาทต่อ 1,000 ชิ้น ในปี 2564 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายพนักงานเฉลี่ยในช่วงปี 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้พิจารณาค่าใช้จ่ายพนักงานขายในช่วงปี 2560 – 2561 เนื่องจากมีการจัดโครงสร้างองค์กร และมีการโอนพนักงานขายมาจาก STA นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2565 ให้สมมติฐานค่าใช้จ่ายพนักงานเฉลี่ยขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี 1 เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)
- ค่านายหน้าและส่งเสริมการขายและค่าเบี้ยประกันภัย เท่ากับร้อยละ 0.36 ของรายได้จากการขาย โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยอัตราส่วนค่านายหน้าและส่งเสริมการขายและค่าเบี้ยประกันภัยต่อรายได้จากการขายในปี 2561 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563
- ค่าใช้จ่ายอื่นๆ เท่ากับ 2.40 บาทต่อ 1,000 ชิ้น ในปี 2564 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายอื่นๆในช่วงปี 2561 – 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 และตั้งแต่ปี 2565 ให้สมมติฐานค่าใช้จ่ายอื่นๆเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

▪ **ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา)**

ค่าใช้จ่ายในการบริหารประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าใช้จ่ายสำนักงาน ค่าธรรมเนียมวิชาชีพและที่ปรึกษา ค่าธรรมเนียมธนาคารและค่าใช้จ่ายอื่นๆ เป็นต้น

ในการจัดทำประมาณการทางการเงินในครั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ค่าใช้จ่ายบริหารเท่ากับ 14.40 บาทต่อ ต่อ 1,000 ชิ้น ในปี 2564 โดยอ้างอิงจากค่าเฉลี่ยค่าใช้จ่ายบริหารในช่วงปี 2562 และไตรมาสที่ 1 – 3 ปี 2563 ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระไม่ได้พิจารณาค่าใช้จ่ายบริหารในช่วงปี 2560 – 2561 เนื่องจากมีการยกเลิกการรวมธุรกิจ Demerger และการจัดโครงสร้างองค์กรในช่วงปีดังกล่าว

นอกจากนี้ ตั้งแต่ปี 2565 ให้สมมติฐานค่าใช้จ่ายบริหารเฉลี่ยขึ้นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

▪ **ต้นทุนทางการเงิน**

เงินลงทุนในโครงการ STGT สาขาชุมพร จะมาจากเงินเพิ่มทุนจากการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ (IPO)

*F.N.*



**▪ ภาษีเงินได้นิติบุคคล**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐาน โครงการ STGT สาขาชุมพร ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุน จาก คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) สำหรับกิจการผลิตถลุงมีอย่างทางการแพทย์ โดยได้รับยกเว้นภาษีเงินได้เป็นเวลา 8 ปี เช่นเดียวกับกับโครงการ STGT สาขาสะเดา 1

หลังจากสิ้นสุดระยะเวลายกเว้นภาษี ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล เท่ากับร้อยละ 20

**▪ ค่าใช้จ่ายลงทุน (Capital Expenditure)**

บริษัทฯ ได้ประมาณค่าใช้จ่ายลงทุนโครงการ STGT สาขาชุมพร จำนวน 5,827.47 ล้านบาท โดยมี ระยะเวลาลงทุนในช่วงปี 2564 - 2565 ประกอบด้วย

โครงการ STGT ชุมพร	ล้านบาท
ค่าซื้อที่ดินจาก STA	177.47
อาคารและสิ่งปลูกสร้าง เครื่องจักรและอุปกรณ์	5,650.00
รวมค่าใช้จ่ายลงทุน	<b>5,827.47</b>

ทั้งนี้ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าจะสามารถเริ่มผลิตถลุงมีอย่างจาก 20 สายการผลิตในปี 2565 และอีก 8 สายการผลิตในปี 2566

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สมมติฐานว่า ค่าใช้จ่ายลงทุนอีกประมาณ 56.50 ล้านบาทต่อปี (ประมาณร้อยละ 1 ของมูลค่าเงินลงทุนในเครื่องจักร อาคารและสิ่งปลูกสร้าง) ในปี 2566 และตั้งแต่ปี 2567 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563)

**▪ อัตราการหมุนเวียนสินทรัพย์หมุนเวียนและหนี้สินหมุนเวียน**

กำหนดโดยใช้ค่าเฉลี่ยของข้อมูลในอดีตปี 2560 - 2562 และไตรมาสที่ 1 ปี 2563 ดังนี้

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	46.00	วันโดยเฉลี่ย
สินค้าคงเหลือ	20.00	วันโดยเฉลี่ย
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14.00	วันโดยเฉลี่ย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนของโครงการ STGT สาขาชุมพร สรุปดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ STGT ชุมพร	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
<b>งบกำไรขาดทุน</b>										
รายได้จากการขาย	1,889.57	5,434.73	6,123.13	6,123.13	6,123.13	6,123.13	6,123.13	6,123.13	6,123.13	6,123.13
ต้นทุนขาย	1,475.76	4,244.53	4,782.16	4,782.16	4,782.16	4,782.16	4,782.16	4,782.16	4,782.16	4,782.16
กำไรขั้นต้น	413.82	1,190.21	1,340.97	1,340.97	1,340.97	1,340.97	1,340.97	1,340.97	1,340.97	1,340.97
ค่าใช้จ่ายในการขาย	51.81	151.46	173.45	176.30	179.22	182.18	185.21	188.29	191.43	194.62
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.16	127.75	146.65	149.43	152.25	155.13	158.06	161.05	164.09	167.19
EBITDA	315.85	911.00	1,020.87	1,015.24	1,009.50	1,003.65	997.70	991.63	985.45	979.15
กำไรก่อนดอกเบี้ยและภาษี	296.29	704.07	724.17	706.80	689.11	671.09	664.03	656.83	649.49	642.02
กำไรสุทธิ	296.44	704.19	724.28	706.92	689.23	671.20	664.13	656.94	649.49	642.02

*P.N.*

▪ **อัตราการขยายตัวของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value Growth)**

กำหนดให้มีอัตราการขยายตัวหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการที่ร้อยละ 0 ต่อปี ตามหลักความระมัดระวัง

▪ **อัตราส่วนลด (Discount Rate)**

อัตราส่วนลดที่ใช้ในการคำนวณมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสดได้มาจาก การคำนวณต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนัก (Weighted Average Cost of Capital: WACC) จากค่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของต้นทุนของหนี้ (Kd) และต้นทุนของทุน (Ke) ดังนี้

$$WACC = K_e * E / (D + E) + K_d * (1 - T) * D / (D + E)$$

โดยที่ Ke = ต้นทุนของทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re)

Kd = ต้นทุนของหนี้ หรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ของ STGT

T = อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล

E = ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

D = หนี้สินที่มีดอกเบี้ย

ต้นทุนของทุน (Ke) หรืออัตราผลตอบแทนที่ผู้ถือหุ้นต้องการ (Re) คำนวณได้จาก Capital Asset Pricing Model (CAPM) ดังนี้

$$K_e \text{ (หรือ } R_e) = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

โดยที่

Risk Free Rate (Rf) = อ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 30 ปี มีค่าเท่ากับร้อยละ 2.18 ต่อปี (ข้อมูล ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2563) ซึ่งเป็นอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลที่มีอายุยาวที่สุดที่รัฐบาลมีการออกและเสนอขายอย่างต่อเนื่อง โดยมีสมมติฐานว่าธุรกิจยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis)

Beta (β) = 0.8974 เท่า โดยอ้างอิงจาก Unlevered Beta ของบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (Bursa Malaysia: MYX) และประเทศสิงคโปร์ (Singapore Exchange: SGX) จำนวน 5 บริษัท<sup>29</sup> ซึ่งดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง เช่นเดียวกับกับ STGT (ค่าเฉลี่ยย้อนหลัง 1 ปี จนถึงวันที่ 22 ตุลาคม 2563) และปรับปรุงด้วยอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อทุนของ STGT สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

Market Risk (Rm) = อัตราผลตอบแทนรายปีถ่วงน้ำหนักจากการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เฉลี่ยย้อนหลัง 28 ปี ตั้งแต่ปี 2535 - 2562 ซึ่งเท่ากับร้อยละ 12.17 ต่อปี ซึ่งเป็นระยะเวลาดังแต่มีการประกาศใช้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เนื่องจากเป็นช่วงระยะเวลาที่สะท้อนอัตราผลตอบแทนโดยเฉลี่ยได้ดีที่สุด

<sup>29</sup> บริษัทที่ดำเนินธุรกิจผลิตและจำหน่ายถุงมือยาง Top 5 ของโลก ซึ่งจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มาเลเซียจำนวน 4 บริษัท ได้แก่ Top Glove Corporation Bhd., Supermax Corp. Bhd., Kossan Rubber Industries Bhd. และ Hartalega Holdings Bhd. และบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ จำนวน 1 บริษัท ได้แก่ Riverstone Holdings Limited (ไม่ได้นับรวม Beta ของ STGT เนื่องจากหุ้น STGT เพิ่งเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ เมื่อวันที่ 2 กรกฎาคม 2563 การซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ไม่ถึง 360 วันทำการ)

- Kd = ประมาณการอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ ที่ประมาณร้อยละ 2.82 ต่อปี ซึ่งเท่ากับอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง (Effective Interest Rate) ของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน
- D/E Ratio = อัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นที่ 0.19 เท่า ซึ่งเท่ากับอัตราส่วนหนี้สินที่มีดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ณ วันที่ 30 กันยายน 2563
- T = ประมาณการอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล (Effective Tax Rate) ที่ร้อยละ 20.00 ต่อปี

ดังนั้น อัตราส่วนลดหรือ WACC ที่คำนวณได้เท่ากับร้อยละ 9.70 ต่อปี

โดยอาศัยข้อมูลและสมมติฐานที่กำหนดข้างต้นจะสามารถคำนวณกระแสเงินสดของโครงการ STGT สาขาชุมพร ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ STGT สาขาชุมพร	2564F	2565F	2566F	2567F	2568F	2569F	2570F	2571F	2572F	2573F	2574F
EBITDA	-	315.85	911.00	1,020.87	1,015.24	1,009.50	1,003.65	997.70	991.63	985.45	979.15
ภาษีเงินได้	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	(129.90)	(128.40)
เงินทุนหมุนเวียน	-	(285.07)	(534.84)	(103.86)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ค่าใช้จ่ายลงทุน	-	(3,632.14)	(1,670.79)	(57.57)	(58.66)	(59.76)	(60.89)	(62.04)	(63.22)	(64.41)	(65.63)
กระแสเงินสดของโครงการ	(581.04)	(3,601.37)	(1,294.63)	859.44	956.58	949.74	942.76	935.65	928.41	791.14	785.12
มูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดของโครงการ	(545.35)	(2,992.64)	(980.68)	593.46	602.13	544.96	493.12	446.13	403.54	313.46	283.57

(หน่วย: ล้านบาท)

โครงการ STGT สาขาชุมพร	
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด	(838.30)
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากช่วงระยะเวลาประมาณการ (PV of Terminal Value)	2,923.40
มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดโครงการ STGT สาขาชุมพร – สุทธิ (NPV of Project)	2,085.10
อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (ร้อยละต่อปี)	14.09%
ระยะเวลาคืนทุน (ปี)	8.89 ปี

จากการพิจารณาประมาณการกระแสเงินสดของโครงการ STGT สาขาชุมพร ในกรณีฐานโดยใช้อัตราคิดลดร้อยละ 9.70 ต่อปี จะได้มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด - สุทธิ (NPV) ของโครงการ STGT สาขาชุมพร เท่ากับ 2,085.10 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 14.09 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุนเท่ากับ 8.89 ปี

**การวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด (Sensitivity Analysis)**

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระยังได้ทำการการวิเคราะห์ความไว (Sensitivity Analysis) ของกระแสเงินสดของโครงการ STGT สาขาชุมพร ด้วยการปรับตัวแปรที่สำคัญดังต่อไปนี้

- (1) ปรับอัตราการเพิ่มขึ้นของราคาขายถุงมืออย่างเป็นร้อยละ 1.89 ต่อปี เท่ากับค่าเฉลี่ยอัตราการเติบโตของดัชนีราคาผู้บริโภค (CPI) ย้อนหลัง 20 ปี (ปี 2544 – 2562 และ 10M2563) (จากอัตราร้อยละ 0 เป็นอัตราร้อยละ 1.89 ต่อปี)
- (2) ปรับอัตราค่าไถ่ขั้นต้นลดลงเป็นร้อยละ 20.90 (จากร้อยละ 21.90 เป็นร้อยละ 20.90)

ทั้งนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการปรับอัตราเพิ่มขึ้น/ลดลงดังกล่าวเป็นช่วงที่เหมาะสม โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพิจารณาจากข้อมูลอุตสาหกรรมในอดีตและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ในอดีตสรุปผลการวิเคราะห์ความไวของกระแสเงินสด ได้ดังนี้

*P.N.*

เงินลงทุนโครงการ STGT สาขาชุมพร		อัตราการเติบโตของราคาขายถูงมือยาง	
		0.00%	1.89%
งบลงทุนโครงการ (ล้านบาท)		5,827.47 <sup>1/</sup>	5,827.47 <sup>1/</sup>
อัตรากำไรขั้นต้น 20.9% (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา)	Net NPV (ล้านบาท)	1,606.75	2,623.58
	IRR (%)	13.07%	14.88%
	Payback Period (ปี)	9.40	8.80
อัตรากำไรขั้นต้น 21.9% (ไม่รวมค่าเสื่อมราคา)	Net NPV (ล้านบาท)	2,085.10	3,159.07
	IRR (%)	14.09%	15.94%
	Payback Period (ปี)	8.89	8.38

หมายเหตุ: 1/ งบลงทุนประกอบด้วย เงินลงทุนซื้อที่ดิน 177.47 ล้านบาท + เงินลงทุนอาคารและเครื่องจักร 5,650.00 ล้านบาท

จากผลการวิเคราะห์ความไวต่อการเปลี่ยนแปลงข้างต้น สรุปได้ดังนี้

- มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (NPV) ของโครงการอยู่ในช่วง 1,606.75 - 3,159.07 ล้านบาท
- อัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) อยู่ในช่วงร้อยละ 13.07 – 15.94 ต่อปี
- ระยะเวลาคืนทุนอยู่ในช่วง 8.38 – 9.40 ปี

ทั้งนี้ การประเมินมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสด และอัตราผลตอบแทนของโครงการ STGT สาขาชุมพร ในครั้งนี้จัดทำโดยอ้างอิงจากสมมติฐานที่ได้รับจากบริษัทฯ ภายใต้สถานะเศรษฐกิจและสถานการณ์ปกติ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงใดๆ เกี่ยวกับแผนธุรกิจและนโยบายต่างๆ ของบริษัทฯ รวมถึงนโยบายของภาครัฐ หรือสถานะเศรษฐกิจที่เปลี่ยนแปลงไป หรือเกิดเหตุการณ์ที่ไม่ปกติ อาจทำให้เกิดความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของโครงการ STGT สาขาชุมพร หรือเปลี่ยนแปลงไปจากประมาณการและตัวแปรที่กำหนดไว้ อาจทำให้ประมาณการที่กำหนดขึ้นภายใต้สมมติฐานที่กล่าวมาข้างต้นเปลี่ยนแปลงไปอย่างมีนัยสำคัญ และอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าปัจจุบันกระแสเงินสดและอัตราผลตอบแทนของโครงการที่ประเมินได้เปลี่ยนแปลงไปเช่นกัน

**สรุปความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับความเหมาะสมของการลงทุนโครงการ STGT สาขาชุมพร**

จากการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของการลงทุนในโครงการ STGT สาขาชุมพร ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระพบว่า มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดสุทธิ (Net Present Value: NPV) ของโครงการ จะเท่ากับ 1,606.75 - 3,159.07 ล้านบาท มีอัตราผลตอบแทนจากการลงทุน (IRR) ร้อยละ 13.07 – 15.94 ต่อปี ซึ่งสูงกว่าอัตราส่วนลด (WACC) ที่เท่ากับร้อยละ 9.70 ต่อปี และมีระยะเวลาคืนทุน 8.38 – 9.40 ปี ดังนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเห็นว่าการเข้าซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างจาก STA จำนวน 177.47 ล้านบาท และงบพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 5,650.00 ล้านบาท รวมเป็นมูลค่ารวมโครงการเท่ากับ 5,827.47 ล้านบาท มีความเป็นไปได้ในการลงทุน และการลงทุนมีความเหมาะสม

*F.N.*

**ส่วนที่ 4: สรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ เกี่ยวกับรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน**

โปรดดูสรุปความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระใน “บทสรุปผู้บริหาร (Executive Summary)”  
หน้า 10 ของรายงานฉบับนี้

อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นควรจะศึกษาข้อมูลในเอกสารต่างๆ ที่แนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุมในครั้งนี้ เพื่อใช้ประกอบการพิจารณาในการตัดสินใจสำหรับการลงมติ ซึ่งการพิจารณาอนุมัติรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจและการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ CapAd ในฐานะที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ขอรับรองว่าได้พิจารณาให้ความเห็นกรณีข้างต้นด้วยความรอบคอบตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

ขอแสดงความนับถือ

ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ

บริษัท แคปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด

**CapAd** Capital Advantage Co., Ltd.  
Capital Advantage  
บริษัท แคปิตอล แอ็ดวานเทจ จำกัด



(นายพิชर เนตรสุวรรณ)

กรรมการผู้จัดการ



(นายพิชर เนตรสุวรรณ)

ผู้ควบคุมการปฏิบัติงาน

## เอกสารแนบ 1

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของ บริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด

#### 1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด ("PSE") Premiere System Engineering Co., Ltd.
ธุรกิจหลัก	: วิศวกรรมบริการ (Engineering Service) อย่างครบวงจร
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: 123 หมู่ที่ 8 ถนนกาญจนวนิช ตำบลบ้านพรุ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา
ที่ตั้งสำนักงานสาขา	: 133 ถนนรัชชูปถัมภ์ ตำบลบ้านพรุ อำเภอหาดใหญ่ จังหวัดสงขลา
ทุนจดทะเบียน	: 50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	: 50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

#### 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด (PSE) จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 2 มีนาคม 2537 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจด้านวิศวกรรมบริการ (Engineering Service) อย่างครบวงจร ในการออกแบบ สร้าง ผลิตและติดตั้งเครื่องจักร ให้กับโรงงานในกลุ่ม STA การให้บริการด้านวิศวกรรมครอบคลุมดังนี้

1. บริการด้านการออกแบบ ผลิต ติดตั้ง ชิ้นส่วนอุปกรณ์อะไหล่ เครื่องจักรอุตสาหกรรม ระบบอัตโนมัติ และชิ้นส่วนประกอบการผลิต (Assembly Line) ตามแบบวิศวกรรม
2. บริการด้านการปรับปรุง และบำรุงรักษาเครื่องจักร ทั้งทางด้านเครื่องกล และไฟฟ้า
3. บริการคิดค้นวิจัย และพัฒนาผลิตภัณฑ์ (R&D) และนวัตกรรม
4. บริการด้านการสอบเทียบเครื่องมือวัดอุตสาหกรรม (Calibration) ที่มีขอบข่ายการสอบเทียบมากที่สุด ในภาคใต้ แก่ทั้งภายในกลุ่มและภายนอกกลุ่ม STA โดยให้บริการสอบเทียบเครื่องมือ ทั้งด้านปริมาตร อุณหภูมิ แรงดัน มวลไฟฟ้า และเครื่องมือวิเคราะห์
5. บริการด้านเทคนิค เช่น ตรวจวัดและวิเคราะห์การใช้พลังงาน วิเคราะห์การออกแบบ โครงสร้าง บริการตรวจวัดความสั่นสะเทือนของเครื่องจักร ตรวจสอบการวางแนว (Laser Alignment)
6. ให้คำปรึกษาเพื่อปรับปรุงและเพิ่มประสิทธิภาพเครื่องจักรให้มากยิ่งขึ้น เพื่อให้สอดคล้องกับข้อบังคับของกฎหมาย อาทิ ให้บริการการตรวจวัดความร้อน แสงสว่าง เสียง ตรวจรับรอง ความปลอดภัย ระบบไฟฟ้า และตรวจรับรองความปลอดภัยในการใช้บันได เป็นต้น
7. ให้คำปรึกษาด้านสภาพสิ่งแวดล้อม และความปลอดภัยในการทำงานทั้งต่อชีวิตและทรัพย์สินเพื่อให้สอดคล้องกับข้อบังคับของกฎหมาย และยังมีผลิตภัณฑ์บางส่วนที่ได้รับการจดสิทธิบัตร

โดย PSE ได้รับการรับรองคุณภาพในหลายด้านดังนี้

- ปี 2552 ได้รับการรับรองระบบจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัยมาตรฐาน OHAS 18001:2007 จากบริษัท ทียูวี ไรน์แลนด์ (ประเทศไทย) จำกัด
- ปี 2553 ได้รับการรับรองระบบคุณภาพมาตรฐาน ISO 9001:2008 จากสถาบันรับรองมาตรฐานไอเอสโอ (สรอ.หรือ Management System Certification Institute (Thailand): MASCI)
- ปี 2554 ได้รับการรับรองมาตรฐานห้องปฏิบัติการสอบเทียบเครื่องมือวัดอุตสาหกรรมตามมาตรฐาน ISO/IEC 17025:2005 จากสำนักงานมาตรฐานผลิตภัณฑ์อุตสาหกรรม (สมอ.)

ทั้งนี้ PSE รับจ้างเหมาบริการผลิตและติดตั้งเครื่องจักรในการผลิตถุงมืออย่างพร้อมระบบอุปกรณ์ เบ็ดเสร็จ (Turnkey) ให้แก่ทั้ง 3 โรงงานผลิตในปัจจุบันของบริษัทฯ (รวม 145 สายการผลิต มีกำลังการผลิตติดตั้งรวม 32,619 ล้านชิ้นต่อปี) รวมทั้งอยู่ระหว่างผลิตและติดตั้งเครื่องจักรเพื่อการขยายกำลังการผลิตของโรงงานสาขา สุราษฎร์ธานี 2 และ 3 (รวม 18 สายการผลิต มีกำลังการผลิตติดตั้งรวม 6,169 ล้านชิ้นต่อปี โดยเริ่มก่อสร้างในปี 2563)

โดยมีโครงสร้างรายได้ย้อนหลัง 3 ปี และไตรมาสที่ 1 - 3 ปี 2563 ดังนี้

ประเภทรายได้	2560		2561		2562		งวด 9 เดือนปี 2563	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
การผลิตและติดตั้ง	757.52	69.74	1,156.73	80.56	2,006.81	87.20	402.05	62.14
ซ่อมบำรุงเครื่องจักร	82.91	7.63	22.61	1.57	23.66	1.03	19.19	2.97
ทำความสะอาด	57.91	5.33	72.42	5.04	85.19	3.70	79.73	12.32
การสอบเทียบ	14.92	1.37	13.72	0.96	12.08	0.52	10.44	1.61
ขายวัตถุดิบ	161.36	11.31	162.38	11.31	163.83	7.12	131.33	20.30
บริการสำนักงาน	6.00	0.55	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าเช่า	0.60	0.06	0.05	0.00	-	-	-	-
<b>รวมรายได้จากการขาย</b>	<b>1,081.21</b>	<b>99.54</b>	<b>1,472.92</b>	<b>99.47</b>	<b>2,291.57</b>	<b>99.57</b>	<b>642.73</b>	<b>99.35</b>
ดอกเบี้ย	0.97	0.09	3.61	0.25	1.38	0.06	0.34	0.05
รายได้อื่น <sup>2/</sup>	4.04	0.37	4.05	0.28	8.44	0.37	3.89	0.60
<b>รวม</b>	<b>1,086.23</b>	<b>100.00</b>	<b>1,435.58</b>	<b>100.00</b>	<b>2,301.39</b>	<b>100.00</b>	<b>646.96</b>	<b>100.00</b>

ที่มา: PSE

หมายเหตุ: 1/ รายได้อื่นประกอบด้วยรายได้ค่าบริการพื้นที่และรายได้จากการขายเศษวัสดุ

### 3. คณะกรรมการบริษัท

#### ก่อนการเข้าทำรายการ

รายชื่อคณะกรรมการของ PSE ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 จำนวน 4 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายไชยยศ สินเจริญกุล	กรรมการ
2. นายวีรสิทธิ์ สินเจริญกุล	กรรมการ
3. นายรัฐพงศ์ ลาภาโรจน์กิจ	กรรมการ
4. นายพันเลิศ หวังศุภคติก	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ PSE

หมายเหตุ: กรรมการผู้มีอำนาจลงนามได้แก่ กรรมการสองคนลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญของบริษัท

#### หลังการเข้าทำรายการ

รายชื่อคณะกรรมการของ PSE หลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะเป็นดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายวีรสิทธิ์ สินเจริญกุล	กรรมการ
2. นายรัฐพงศ์ ลาภาโรจน์กิจ	กรรมการ
3. นายพันเลิศ หวังศุภคติก	กรรมการ
4. นางสาวจริญญา จิโรจน์กุล	กรรมการ
5. นางสาวธนวรรณ เสงี่ยมศักดิ์	กรรมการ

#### 4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

##### ก่อนการเข้าทำรายการ

ณ วันที่ 22 ตุลาคม 2563 PSE มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 50,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยมีรายละเอียดผู้ถือหุ้น ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) <sup>1/</sup>	419,996	83.9992
2. บริษัท รับเบอร์แลนด์โปรดักส์ จำกัด <sup>2/</sup>	80,000	16.0000
3. นายพันเลิศ หวังศุภคิลก	3	0.0006
4. นายอร่าม ศิริสุวรรณ	1	0.0002
<b>รวม</b>	<b>500,000</b>	<b>100.0000</b>

ที่มา: บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ PSE (บอจ. 5)

1/ บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

2/ บริษัท รับเบอร์แลนด์โปรดักส์ จำกัด (RBL) เป็นบริษัทย่อยของ STA

ทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว: จำนวน 1,600,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 16,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

กรรมการ: นายไชยยศ สินเจริญกุล นายวีรสิทธิ์ สินเจริญกุล นายภัทรราช พาณิชย์กุล และนายเฉลิมภพ แก่นจัน

ผู้ถือหุ้น:

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)	15,999,994	99.99996250
2. นางสาววิศรา สินเจริญกุล	1	0.00000625
3. บริษัท พฤษชาแมนชั่น จำกัด	1	0.00000625
4. นางสาวสมศรี ศิริสุวรรณ	1	0.00000625
5. นางอรุณข ศิริสุวรรณ	1	0.00000625
6. นายอร่าม ศิริสุวรรณ	1	0.00000625
7. นายเอกชัย ชโลธรสุทธิ	1	0.00000625
<b>รวม</b>	<b>16,000,000</b>	<b>100.00000000</b>

ที่มา: corpus.bol.co.th

##### หลังการเข้าทำรายการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ PSE หลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะเป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	499,996	99.9992
2. นายพันเลิศ หวังศุภคิลก	3	0.0006
3. นายอร่าม ศิริสุวรรณ	1	0.0002
<b>รวม</b>	<b>500,000</b>	<b>100.0000</b>

#### 5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

– งบแสดงฐานะการเงินของ PSE สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 และงบการเงินระหว่างกาล สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2560 ตรวจสอบแล้ว <sup>1/</sup>	31 ธ.ค. 2561 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	31 ธ.ค. 2562 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	30 ก.ย. 2563 สอบทาน <sup>3/</sup>
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	401.02	173.82	261.81	73.06
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	110.41	301.61	157.34	340.31
รายได้ที่ยังไม่ได้เรียกชำระ	75.00	79.77	45.82	-



งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2560 ตรวจสอบแล้ว <sup>1/</sup>	31 ธ.ค. 2561 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	31 ธ.ค. 2562 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	30 ก.ย. 2563 สอบทาน <sup>3/</sup>
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่	-	300.00	-	-
สินค้าคงเหลือและงานระหว่างทำตามสัญญา	203.27	183.97	191.47	261.89
เงินประกันผลงาน	89.50	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11.85	3.62	0.87	23.03
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	891.06	1,042.79	657.30	698.29
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	278.05	264.89	255.39	250.03
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	16.59	12.24	8.06	7.31
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	-	-	-	2.98
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	-	-	-	8.69
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	69.05	100.04	82.85	51.86
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.57	0.56	0.59	1.25
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	364.25	377.73	346.89	322.12
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,255.31</b>	<b>1,420.52</b>	<b>1,004.20</b>	<b>1,020.41</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	109.44	123.45	94.18	317.08
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	-	-	44.09	0.21
เงินกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้อง	-	-	-	80.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	0.87
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	-	2.51
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญา	57.57	169.57	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.55	3.03	4.82	1.08
รวมหนี้สินหมุนเวียน	168.57	296.05	143.09	401.75
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	17.5	16.90	14.00	21.84
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	2.13
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานเมื่อเกษียณอายุ	26.23	24.18	35.53	37.71
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	43.81	41.08	49.53	61.68
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>212.38</b>	<b>337.13</b>	<b>192.62</b>	<b>463.43</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนจดทะเบียน	50.00	50.00	50.00	50.00
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	50.00	50.00	50.00	50.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	5.00	5.00	5.00	5.00
ยังไม่ได้จัดสรร	893.79	936.84	667.59	414.64
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
ส่วนเกินทุนจากการประเมินราคาสินทรัพย์ – สุทธิจากภาษีเงินได้	94.14	91.55	88.99	87.34
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,042.93	1,083.39	811.58	556.98
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,255.31</b>	<b>1,420.52</b>	<b>1,004.20</b>	<b>1,020.41</b>

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 และงบระหว่างกาล สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2560 ตรวจสอบแล้ว <sup>1/</sup>	ปี 2561 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	ไตรมาสที่ 1 - 3/2562 สอบทานแล้ว <sup>3/</sup>	ไตรมาสที่ 1 - 3/2563 สอบทานแล้ว <sup>3/</sup>
รายได้จากการขายและให้บริการ	1,081.21	1,427.92	2,291.57	1,814.54	642.73
ต้นทุนขายและการให้บริการ	(954.49)	(1,308.20)	(2,187.61)	(1,726.67)	(586.13)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>126.72</b>	<b>119.72</b>	<b>103.96</b>	<b>87.87</b>	<b>56.61</b>
รายได้อื่น	4.04	4.05	8.77	2.91	3.89
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	(4.07)	(5.47)	(3.49)	(2.48)	(1.98)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(73.31)	(77.16)	(72.52)	(53.14)	(51.20)
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-	(0.39)	(0.12)
<b>กำไรก่อนรายได้และต้นทุนทางการเงิน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>53.39</b>	<b>41.14</b>	<b>36.73</b>	<b>34.78</b>	<b>7.20</b>
รายได้ทางการเงิน	0.97	3.61	1.38	1.17	0.34
ต้นทุนทางการเงิน	(21.26)	-	-	-	(0.47)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>33.10</b>	<b>44.74</b>	<b>38.11</b>	<b>35.95</b>	<b>7.06</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(4.30)	(8.10)	(6.84)	(7.13)	(1.66)
<b>กำไรสุทธิสำหรับปี</b>	<b>28.79</b>	<b>36.64</b>	<b>31.27</b>	<b>28.82</b>	<b>5.40</b>
การเปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจากการ ประเมินราคาสินทรัพย์ – สุทธิจากภาษีเงินได้	58.30	-	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย – สุทธิจากภาษีเงินได้	(0.07)	3.82	(3.08)	-	-
<b>กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>87.03</b>	<b>40.46</b>	<b>28.19</b>	<b>28.82</b>	<b>5.40</b>

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท ไพร์ชวอดเดอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอ็เอเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.  
2/ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.  
3/ งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2563 ผ่านการสอบทาน (เพื่อจัดทำงบการเงินรวมของ STA) จากผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

## วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ PSE

### ผลการดำเนินงาน

#### รายได้จากการขายและบริการ

รายได้จากการขายและการให้บริการมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น ในปี 2561 PSE มีรายได้จากการขายและการให้บริการจำนวน 1,427.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 346.71 ล้านบาทคิดเป็นร้อยละ 32.07 โดยส่วนใหญ่เป็นการเพิ่มขึ้นจากการรับงานจากงานโครงการขยายกำลังการผลิตถุงมือยางของบริษัทฯ นอกจากนี้ยังมีรายได้จากการทำความสะอาดเพิ่มขึ้นด้วย

สำหรับปี 2562 รายได้จากการขายและการให้บริการเท่ากับ 2,291.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 863.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 60.48 เป็นผลมาจากรายได้จากการติดตั้งเครื่องจักรสำหรับโครงการขยายกำลังการผลิตถุงมือยางให้แก่บริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 PSE มีรายได้จากการขายและบริการจำนวน 642.73 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 1,171.81 ล้านบาท หรือร้อยละ 64.58 เนื่องจากการทยอยส่งมอบงานติดตั้งเครื่องจักรและอุปกรณ์โรงงานถุงมือยาง 2 โครงการ และการปรับปรุงโรงงานถุงมือยาง 1 โครงการให้แก่บริษัทฯ

ในช่วงปี 2562 ขณะที่ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 เป็นการส่งมอบงานส่วนที่เหลือของโครงการ 3 โครงการ ดังกล่าว

#### ต้นทุนขายและการให้บริการ

ในปี 2560 - 2562 PSE มีต้นทุนขายและการให้บริการจำนวน 954.49 ล้านบาท 1,308.20 ล้านบาทและ 2,187.61 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 88.28 ร้อยละ 91.62 และร้อยละ 95.46 ของรายได้จากการขายและการให้บริการตามลำดับ โดยต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นอย่างมากในปี 2562 ส่วนใหญ่มาจากต้นทุนของงานโครงการขนาดใหญ่ ซึ่ง PSE ไม่ได้ปรับราคาขึ้นตามรายละเอียดโครงการที่เปลี่ยนแปลง โดยฝ่ายบริหารพิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการขนาดใหญ่เป็นโครงการใหญ่ ถึงแม้้อัตรากำไรจะลดลงจะกำไรโดยรวมยังอยู่ในเกณฑ์ที่รับได้

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 ต้นทุนขายเท่ากับ 586.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 91.19 ของรายได้จากการขายและการบริการต่ำกว่าต้นทุนขายของงวดบัญชีเดียวกันของปี 2562 ที่มีต้นทุนขายและบริการจำนวน 1,726.67 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 95.16 ของรายได้จากการขายและบริการ ทั้งนี้เป็นผลมาจากปริมาณการรับงานและการรับรู้ต้นทุนโครงการของแต่ละช่วงเวลา

#### กำไรขั้นต้น

ในปี 2560 - 2562 PSE มีกำไรขั้นต้นจำนวน 126.72 ล้านบาท 119.72 ล้านบาท และ 103.96 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 11.72 ร้อยละ 8.38 และร้อยละ 4.54 ของรายได้จากการขายและการให้บริการ กำไรขั้นต้นมีแนวโน้มลดลงเนื่องจากต้นทุนขายและบริการสูงขึ้น โดยเฉพาะในปี 2562 ที่ PSE รับงานโครงการขนาดใหญ่ โรงงานที่ 4 ซึ่ง PSE ไม่ได้ปรับราคาขึ้นตามรายละเอียดโครงการที่เปลี่ยนแปลง โดยฝ่ายบริหารของ PSE พิจารณาแล้วเห็นว่าโครงการขนาดใหญ่ โรงงานที่ 4 เป็นโครงการใหญ่ ถึงแม้้อัตรากำไรจะลดลงจะกำไรโดยรวมยังอยู่ในเกณฑ์ที่รับได้

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 กำไรขั้นต้นของ PSE เท่ากับ 56.60 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 8.81 ของรายได้จากการขายและการให้บริการ ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน PSE มีกำไรขั้นต้น 87.87 ล้านบาทคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 4.84 ของรายได้จากการขายและการให้บริการ

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2561 เท่ากับ 82.63 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 5.25 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6.78 เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าวิจัยและพัฒนา และภาษี

ในปี 2562 PSE มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 76.00 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 6.63 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.02 เนื่องจากเงินเดือนและค่าจ้าง ตลอดจนค่าเช่าและค่าใช้จ่ายในการซ่อมบำรุงลดลง

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 PSE มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 53.18 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 2.44 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.39 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ของพนักงานเป็นสำคัญ

#### กำไรสุทธิ

ในปี 2560 - 2561 PSE มีกำไรสุทธิจำนวน 28.79 ล้านบาทและ 36.64 ล้านบาท ตามลำดับ คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 2.66 ร้อยละ 2.57 ของรายได้จากการขายและการให้บริการ ทั้งนี้ กำไรสุทธิในปี 2561 มากกว่าปี 2560 เป็นจำนวน 7.85 ล้านบาท เนื่องจากในปี 2561 PSE มีรายได้ทางการเงิน 3.60 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560

PSE มีต้นทุนทางการเงินจำนวน 21.26 ล้านบาท สำหรับปี 2562 กำไรสุทธิของ PSE เท่ากับ 31.27 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 1.36 ของรายได้จากการขายและการให้บริการ โดยกำไรสุทธิในปี 2562 ต่ำกว่าปี 2561 จำนวน 5.37 ล้านบาท เนื่องจากต้นทุนขายและบริการสูงกว่าปี 2561 ในขณะที่รายได้ทางการเงินต่ำกว่าปี 2561

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 PSE มีกำไรสุทธิจำนวน 5.40 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 0.84 เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 28.82 ล้านบาท คิดเป็นอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 1.59 อัตรากำไรสุทธิในงวดบัญชี 9 เดือนแรกของปี 2563 ต่ำกว่าปีก่อน เนื่องจากอัตรากำไรจ่ายในการบริหารต่อรายได้ในปี 2563 คิดเป็นร้อยละ 8.27 สูงกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่คิดเป็นร้อยละ 3.07 ของรายได้จากการขายและบริการ

## ฐานะทางการเงิน

### สินทรัพย์

ในปี 2561 PSE มีสินทรัพย์รวม 1,420.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 165.21 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 13.16 สินทรัพย์รายการหลักที่มีการเปลี่ยนแปลงได้แก่

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลง 227.20 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 191.20 ล้านบาทเป็นผลจากรายได้จากการขายและบริการเพิ่มขึ้น
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่เพิ่มขึ้น 300.00 ล้านบาท

ในปี 2562 สินทรัพย์รวมของ PSE มูลค่าเท่ากับ 1,004.20 ล้านบาทลดลงจากปี 2561 จำนวน 416.32 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.31 เป็นผลจากการลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทใหญ่ 300 ล้านบาท จากการได้รับชำระคืน และลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นลดลง 144.27 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 PSE มีสินทรัพย์รวม 1,020.41 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 16.21 ล้านบาท เป็นผลจากการที่สินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้นในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง

### หนี้สิน

ในปี 2561 PSE มีหนี้สินรวมเท่ากับ 337.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 124.75 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 58.74 สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจำนวน 112.00 ล้านบาท และเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้น 14.01 ล้านบาท

ในปี 2562 หนี้สินรวมของ PSE เท่ากับ 192.62 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 เป็นจำนวน 144.51 ล้านบาท เนื่องจากการลดลงของเงินรับล่วงหน้าตามสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 หนี้สินรวมของ PSE เท่ากับ 463.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2562 จำนวน 270.81 ล้านบาท เป็นผลจากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นจำนวน 222.89 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องอีก 80.00 ล้านบาท

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ในปี 2561 PSE มีส่วนของผู้ถือหุ้น 1,083.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 40.46 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นในส่วนของกำไรสะสมจากกำไรสำหรับปี 36.64 ล้านบาท และกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยอีก 3.81 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นของ PSE เท่ากับ 811.58 ล้านบาท แม้ว่าจะมีกำไรสุทธิจำนวน 31.27 ล้านบาท แต่เนื่องจากการจ่ายเงินปันผลจำนวน 300.00 ล้านบาท ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2561 จำนวน 271.81 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 ส่วนของผู้ถือหุ้นของ PSE เท่ากับ 556.98 ล้านบาท PSE มีกำไรสุทธิจำนวน 5.40 ล้านบาท แต่มีการจ่ายเงินปันผลจำนวน 260.00 ล้านบาท ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากปี 2562 จำนวน 254.60 ล้านบาท

## เอกสารแนบ 2

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงานของ บริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด

#### 1. ข้อมูลเบื้องต้น

ชื่อบริษัท	: บริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด ("PS")
ธุรกิจหลัก	: ผลิตและจำหน่ายยางแผ่นรมควัน
ที่ตั้ง	: 207/1 ถนนปาดังเบซาร์ ตำบลสะเดา อำเภอสะเดา จังหวัดสงขลา 90120
ทุนจดทะเบียน	: 40,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท
ทุนที่ชำระแล้ว	: 40,000,000 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท

#### 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท สะเดา พี.เอส.รับเบอร์ จำกัด ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2533 โดยวัตถุประสงค์เพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายยางแผ่นรมควันซึ่งใช้เป็นวัตถุดิบสำคัญของผลิตภัณฑ์หลากหลายชนิด เช่น ยางล้อ ท่อน้ำ รองเท้า อะไหล่รถยนต์ เป็นต้น มีผู้ถือหุ้นใหญ่คือ บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดิสทรี จำกัด (มหาชน) โดยถือหุ้นร้อยละ 99.9985 ของทุนจดทะเบียนและชำระแล้วของ PS

ทั้งนี้ ตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 เป็นต้นมา PS มิได้มีการประกอบธุรกิจใดๆ ซึ่งต่อมาที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ PS ครั้งที่ 5/2563 เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2563 ได้มีมติให้หยุดการประกอบกิจการโรงงานยางแผ่นรมควันของ PS และยกเลิกใบอนุญาตประกอบกิจการโรงงาน (ร.ง.4) รวมถึงยกเลิกใบอนุญาตต่างๆ ของโรงงานต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง เนื่องจาก STA ยกเลิกการว่าจ้างผลิตยางแผ่นรมควันกับ PS ประกอบกับผลการดำเนินงานของ PS ในบางปีที่ผ่านมา มีผลขาดทุนเนื่องจากปริมาณการรับจ้างผลิตที่ลดลง

#### 3. คณะกรรมการบริษัท

##### ก่อนการเข้าทำรายการ

รายชื่อคณะกรรมการของ PS ณ วันที่ 22 พฤษภาคม 2563 มีจำนวน 4 คน ดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นายไชยยศ สินเจริญกุล	กรรมการ
2. นายสมบูรณ์ พุกษานาศักดิ์	กรรมการ
3. นายภัทรราช พาณิชย์กุล	กรรมการ
4. นายเฉลิมภพ แก่นจัน	กรรมการ

ที่มา: หนังสือรับรองของ PS

##### หลังการเข้าทำรายการ

รายชื่อคณะกรรมการของ PS หลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะเป็นดังนี้

รายชื่อ	ตำแหน่ง
1. นางสาวจริญญา จิโรจน์กุล	กรรมการ
2. นายวีรสิทธิ์ สินเจริญกุล	กรรมการ
3. นางสาวธนวรรณ เสงี่ยมศักดิ์	กรรมการ

#### 4. โครงสร้างผู้ถือหุ้น

##### ก่อนการเข้าทำรายการ

ณ วันที่ 23 กันยายน 2563 PS มีทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้ว 40,000,000 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รายละเอียดของผู้ถือหุ้นมีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ศรีตริงแอกโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน)	399,994	99.99850
2. นายอเนก พฤษฐานุศักดิ์	1	0.00025
3. นายชัยเดช พฤษฐานุศักดิ์	1	0.00025
4. นายไวยวุฒิ สินเจริญกุล	1	0.00025
5. นายสมหวัง สินเจริญกุล	1	0.00025
6. นางพรอมสุข สินเจริญกุล	1	0.00025
7. นายกิตติชัย สินเจริญกุล	1	0.00025
<b>รวม</b>	<b>400,000</b>	<b>100.00000</b>

ที่มา : บัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นของ PS (บอจ. 5)

##### หลังการเข้าทำรายการ

รายชื่อผู้ถือหุ้นของ PS หลังการเข้าทำรายการในครั้งนี้ จะเป็นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1. บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	399,994	99.9985
2. นายอเนก พฤษฐานุศักดิ์	1	0.00025
3. นายชัยเดช พฤษฐานุศักดิ์	1	0.00025
4. นายไวยวุฒิ สินเจริญกุล	1	0.00025
5. นายสมหวัง สินเจริญกุล	1	0.00025
6. นายสมหวัง สินเจริญกุล	1	0.00025
7. นายกิตติชัย สินเจริญกุล	1	0.00025
<b>รวม</b>	<b>400,000</b>	<b>100.00000</b>

#### 5. สรุปข้อมูลทางการเงิน

– งบแสดงฐานะการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 งบระหว่างกาล สำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีรายละเอียดดังนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2560 ตรวจสอบแล้ว <sup>1/</sup>	31 ธ.ค. 2561 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	31 ธ.ค. 2562 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	30 ก.ย. 2563 สอบทาน <sup>3/</sup>
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	11.21	8.07	11.69	19.67
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2.25	2.80	3.65	0.46
สินค้าคงเหลือ	2.31	1.82	1.56	0.16
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.10	0.01	0.02	1.13
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>15.87</b>	<b>12.70</b>	<b>16.92</b>	<b>21.43</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1.50	1.50	1.50	-
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	0.80	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	155.95	153.53	146.34	85.70
โปรแกรมคอมพิวเตอร์	0.03	0.00	0.00	0.09
สินทรัพย์สิทธิการใช้ – สุทธิ	-	-	-	0.12

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	31 ธ.ค. 2560 ตรวจสอบแล้ว <sup>1/</sup>	31 ธ.ค. 2561 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	31 ธ.ค. 2562 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	30 ก.ย. 2563 สอบทาน <sup>3/</sup>
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-	-	0.40
ภาษีเงินได้ถูกหัก ณ ที่จ่าย	2.00	2.30	2.92	1.62
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	160.28	157.33	150.76	87.93
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>176.15</b>	<b>170.03</b>	<b>167.68</b>	<b>109.35</b>
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3.24	2.78	2.51	0.43
หนี้สินตามสัญญาเช่า - หมุนเวียน	-	-	-	0.11
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.11	0.13	0.20	0.03
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3.34	2.91	2.70	0.57
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	22.70	21.74	20.77	11.33
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ไม่หมุนเวียน	-	-	-	0.00
ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์ของพนักงานเมื่อเกษียณอายุ	1.78	1.48	1.70	1.67
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	24.48	23.22	22.47	13.00
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>27.83</b>	<b>26.13</b>	<b>25.17</b>	<b>13.57</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนจดทะเบียน	40.00	40.00	40.0	40.0
(หุ้นสามัญ 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท)				
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	40.00	40.00	40.0	40.0
(หุ้นสามัญ 400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 100 บาท)				
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้จัดสรร	15.86	15.49	17.82	10.46
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				
ส่วนเกินทุนจากการประเมินราคาสินทรัพย์ - สุทธิจากค่าเสื่อมราคาสะสม	91.96	88.41	84.69	45.32
ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	0.50	-	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	148.32	143.90	142.51	95.78
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>176.15</b>	<b>170.03</b>	<b>167.68</b>	<b>109.35</b>

- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 2561 และ 2562 และงบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2563 มีดังนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2560 ตรวจสอบแล้ว <sup>1/</sup>	ปี 2561 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	ไตรมาสที่ 1 - 3/2562 สอบทานแล้ว <sup>3/</sup>	ไตรมาสที่ 1 - 3/2563 สอบทานแล้ว <sup>3/</sup>
รายได้จากการให้บริการ	30.06	39.80	28.94	20.88	10.71
ต้นทุนการให้บริการ	(37.51)	(42.11)	(34.20)	(25.30)	(11.86)
<b>(ขาดทุน) ขั้นต้น</b>	<b>(7.45)</b>	<b>(2.31)</b>	<b>(5.26)</b>	<b>(4.42)</b>	<b>(1.15)</b>
รายได้อื่น	2.16	1.55	0.58	8.57	9.00
เงินปันผลรับ	0.83	1.00	7.67	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(0.03)	(0.01)	(0.04)	(0.03)	(0.00)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(6.66)	(5.50)	(5.64)	(4.34)	(7.82)



งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2560 ตรวจสอบแล้ว <sup>1/</sup>	ปี 2561 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	ปี 2562 ตรวจสอบแล้ว <sup>2/</sup>	ไตรมาสที่ 1 - 3/2562 สอบทานแล้ว <sup>3/</sup>	ไตรมาสที่ 1 - 3/2563 สอบทานแล้ว <sup>3/</sup>
กำไร (ขาดทุน) อื่น	-	-	-	0.05	(56.59)
<b>(ขาดทุน) ก่อนรายได้ทางการเงินและภาษี</b>	<b>(11.15)</b>	<b>(5.28)</b>	<b>(2.69)</b>	<b>(0.17)</b>	<b>(56.57)</b>
รายได้ (ต้นทุน) ทางการเงิน	0.04	0.02	0.04	0.01	(0.01)
<b>(ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(11.11)</b>	<b>(5.25)</b>	<b>(2.65)</b>	<b>(0.16)</b>	<b>(56.57)</b>
รายได้ภาษีเงินได้	2.17	0.93	1.03	0.76	9.84
<b>(ขาดทุน) สำหรับงวด</b>	<b>(8.94)</b>	<b>(4.32)</b>	<b>(1.62)</b>	<b>0.60</b>	<b>(46.73)</b>

หมายเหตุ: 1/ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.  
2/ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 และ 2562 ผ่านการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.  
3/ งบการเงินระหว่างกาลสำหรับงวด 9 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2562 และ 2563 ผ่านการสอบทาน (เพื่อจัดทำงบการเงินรวมของ STA) จากผู้ตรวจสอบบัญชีรับอนุญาต บริษัท สำนักงาน ฮิวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ด.

## วิเคราะห์ผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของ PS

### ผลการดำเนินงาน

#### รายได้จากให้บริการ

ในปี 2561 PS มีรายได้จากการให้บริการจำนวน 39.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 9.74 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.40 จากปี 2560 และปี 2562 รายได้จากการให้บริการลดลง 10.86 ล้านบาท เป็น 28.94 ล้านบาท เนื่องจากสัดส่วนการรับจ้างผลิตยางแผ่นรมควันเพิ่มขึ้น ในขณะที่สัดส่วนการรับจ้างผลิตยางแผ่นดิบลดลง แม้ปริมาณการรับจ้างผลิตรวมของแต่ละปีจะใกล้เคียงกันก็ตาม แต่อัตรารับจ้างผลิตยางแผ่นรมควันต่ำกว่าอัตรารับจ้างผลิตยางแผ่นดิบ (อัตรารับจ้างผลิตยางแผ่นรมควัน 1.40 บาทต่อกิโลกรัม และอัตรารับจ้างผลิตยางแผ่นดิบ 2.80 บาทต่อกิโลกรัม)

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 PS มีรายได้จากการให้บริการจำนวน 10.71 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 48.74 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคไวรัสโคโรนา-19 ทำให้คำสั่งซื้อยางแผ่นลดลงประกอบกับเป็นช่วงหมดฤดูกาลของยาง การรับจ้างผลิตของ PS จึงหยุดการรับจ้างผลิตตั้งแต่เดือนเมษายน 2563 ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 27 สิงหาคม 2563 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของ PS ครั้งที่ 5/2563 ได้มีมติให้หยุดการประกอบกิจการโรงงานยางแผ่นรมควันของ PS

#### (ขาดทุน) ข้นต้น

ในปี 2561 - 2562 PS มีผลขาดทุนข้นต้นจำนวน (2.31) ล้านบาท และ (5.26) ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเพราะต้นทุนการให้บริการสูงกว่ารายได้ เนื่องจากปริมาณการรับจ้างผลิตของยางแผ่นดิบลดลง แต่ค่าเสื่อมราคาจากอาคารโรงรมควันคงที่ ทำให้ต้นทุนให้ต่อหน่วยสูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทมีผลขาดทุนข้นต้น

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 PS ยังคงมีผลขาดทุนข้นต้นจำนวน (1.15) ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 73.89 ที่มีขาดทุนข้นต้นจำนวน (4.42) ล้านบาท

#### รายได้อื่นและเงินปันผลรับ

ในปี 2561 PS มีรายได้อื่น 1.55 ล้านบาทและเงินปันผลรับ 1.0 ล้านบาท โดยรายได้อื่นลดลง 1.44 ล้านบาท ในขณะที่เงินปันผลรับเพิ่มขึ้น 1.0 ล้านบาท โดยเป็นเงินปันผลรับจากบริษัท สดาร์ไลท์ เอ็กซ์เพรส ทราน

สปอร์ต จำกัด สำหรับปี 2562 รายได้อื่นลดลง 0.97 ล้านบาทในขณะที่เงินปันผลรับเพิ่มขึ้น 6.67 ล้านบาท โดยเงินปันผลดังกล่าวได้รับมาจากบริษัท สตาร์ไลท์ เอ็กซ์เพรส ทรานสปอร์ต จำกัด จำนวน 1.67 ล้านบาทและบริษัท พรีเมียร์ซิสเต็มเอ็นจิเนียริง จำกัด อีก 6.00 ล้านบาท

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 PS มีรายได้อื่น 9.00 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการขายเงินลงทุนเพิ่มขึ้นจากงวดบัญชีเดียวกันของปี 2562 จำนวน 0.43 ล้านบาท

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี 2561 เท่ากับ 5.51 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 1.18 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 17.64 เนื่องจากปี 2560 มีค่าใช้จ่ายพิเศษ ดังนี้ ค่าใช้จ่ายภาษี 0.60 ล้านบาท ขาดทุนจากการประเมินมูลค่า 0.12 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ (IT) 0.16 ล้านบาท สำหรับปี 2562 PS มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร 5.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2561 จำนวน 0.17 ล้านบาท เนื่องจากมีการตั้งสำรองพนักงานเกษียณอายุตามกฎหมายเพิ่มขึ้น 0.11 ล้านบาท

สำหรับช่วง 9 เดือนแรกของปี 2563 PS มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 7.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.45 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 78.91 เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายชะลอการผลิตเพิ่มขึ้น 3.90 ล้านบาท

#### (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2561 - 2562 PS มีผลขาดทุนสุทธิจำนวน (4.32) ล้านบาทและ (1.62) ล้านบาทตามลำดับ ขาดทุนสุทธิในปี 2562 ลดลงเนื่องจากมีเงินปันผลและรายได้ภาษีเงินได้สูงกว่าปี 2561

สำหรับงวดบัญชี 9 เดือนของปี 2563 PS มีขาดทุนสุทธิจำนวน (46.73) ล้านบาท เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายพิเศษ คือ ขาดทุนจากตลาดซื้อขายยางล่วงหน้าจำนวน (56.59) ล้านบาท

#### ฐานะทางการเงิน

##### สินทรัพย์

ในปี 2561 PS มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 170.03 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 จำนวน 6.12 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของเงินสด ที่ดินอาคารและอุปกรณ์ และเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายจำนวน 3.14 ล้านบาท 2.42 ล้านบาท และ 0.80 ล้านบาท ตามลำดับ

ในปี 2562 PS มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 167.68 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 จำนวน 2.35 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หมุนเวียนเพิ่มขึ้น 4.22 ล้านบาทในส่วนของเงินสดและลูกหนี้การค้าจำนวน 3.62 ล้านบาทและ 0.85 ล้านบาทตามลำดับ ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนลดลง 6.57 ล้านบาทจากการลดลงของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 PS มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 109.35 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2562 จำนวน 58.33 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เป็นสำคัญ เนื่องจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร ได้แก่ อาคารโรงงาน เนื่องจากการรื้อถอนอาคารโรงงานเพื่อเตรียมการขายหุ้น PS ให้แก่บริษัทฯ

##### หนี้สิน

ในปี 2561 PS มีหนี้สินรวมจำนวน 26.13 ล้านบาท ลดลงจากปี 2560 เป็นจำนวน 1.70 ล้านบาท จากการลดลงของเจ้าหนี้การค้าและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 0.46 ล้านบาทและ 0.96 ล้านบาทตามลำดับ

ในปี 2562 PS มีหนี้สินรวมจำนวน 25.17 ล้านบาทลดลงจากปี 2561 จำนวน 0.96 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 PS มีหนี้สินรวมเท่ากับ 13.58 ล้านบาท เนื่องจากหนี้สินลดลงทุกรายการ โดยมีรายการหลักได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นลดลงจำนวน 2.07 ล้านบาทและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีลดลง 9.44 ล้านบาท

#### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นของ PS ลดลงอย่างต่อเนื่องเท่ากับ 143.90 ล้านบาทในปี 2561 และ 142.51 ล้านบาทในปี 2562 ตามลำดับ โดยในปี 2561 PS มีผลขาดทุนสุทธิ (4.32) ล้านบาท แต่ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอีก (0.10) ล้านบาท ส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 4.42 ล้านบาท

สำหรับปี 2562 จากการที่ PS มีผลขาดทุนสุทธิ (1.62) ล้านบาท แต่มีกำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยซึ่งถูกบันทึกเป็นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอีก 0.24 ล้านบาทส่งผลให้ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 1.39 ล้านบาท เป็น 142.51 ล้านบาท

ณ วันที่ 30 กันยายน 2563 PS มีส่วนของผู้ถือหุ้น 95.78 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปี 2562 จำนวน 46.73 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการลดลงของส่วนเกินทุนจากการประเมินสินทรัพย์ เนื่องจากมีการตัดส่วนเกินทุนของอาคารโรงงานที่ตัดจำหน่ายออกไป และกำไรสะสมลดลง

### เอกสารแนบ 3

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญาเกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้

#### 1. ร่างสัญญาซื้อขายหุ้น PSE

คู่สัญญา	ผู้ขาย : บริษัท ศรีตริงแอโกรอินดัสทรี จำกัด (มหาชน) (STA) บริษัท รับเบอร์แลนด์โปรดักส์ จำกัด (RBL) ผู้ซื้อ : บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (STGT)
วันที่ลงนามในสัญญา	[●]
จำนวนหุ้นที่ซื้อขาย	หุ้นสามัญใน PSE โดยมีรายละเอียดดังนี้ 1. ถือโดย STA จำนวน 419,996 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 83.9992 ของหุ้นทั้งหมดใน PSE 2. ถือโดย RBL จำนวน 80,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 16 ของหุ้นทั้งหมดใน PSE
ราคาซื้อขาย	1,120,000,000 บาท
วันที่ซื้อขายเสร็จสมบูรณ์	ผู้ขายจะต้องส่งมอบเอกสารต่างๆ เช่น ตราสารการโอนหุ้นที่ซื้อขาย สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ PSE ใบหุ้นใหม่โดยระบุชื่อผู้ซื้อเป็นผู้ถือหุ้นสำหรับหุ้นที่ซื้อขายแทนใบหุ้นเดิม ยื่นบัญชีรายชื่อผู้ถือหุ้นใหม่ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ ส่งมอบใบเสร็จรับเงินที่ออกโดยผู้ขายเพื่อเป็นหลักฐานการชำระเงินแก่ผู้ซื้อ ตลอดจนเอกสารอื่นๆ ที่จำเป็นแก่ผู้ซื้อ
เงื่อนไขบังคับก่อน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ผู้ซื้อชำระราคาซื้อขายให้แก่ผู้ขายเป็นเงินโอนไปยังบัญชีเงินฝากธนาคาร ตามที่ผู้ขายแต่ละรายกำหนด โดยชำระในวันที่ [●] (วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์) หรือวันอื่นใดตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะได้ตกลงกันเป็นลายลักษณ์อักษร</li> <li>• ผู้ขายจะต้องส่งมอบเอกสารต่างๆ ตามที่ระบุในสัญญา อาทิ ตราสารการโอนหุ้นที่ซื้อขาย สมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของ PSE ใบหุ้นใหม่โดยระบุชื่อผู้ซื้อ เป็นต้น</li> <li>• คำรับรองของผู้ซื้อและผู้ขายถูกต้องแท้จริงในวันทำสัญญานี้และวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์</li> <li>• ไม่มีกฎหมายหรือกฎระเบียบของหน่วยงานราชการที่ห้ามมิให้ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์</li> </ul>
คำรับรองของผู้ขาย	<p>ผู้ขายตกลงให้คำรับรองแก่ผู้ซื้อดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้ขายเป็นผู้ถือหุ้นและเจ้าของกรรมสิทธิ์ในหุ้นตามสัญญาโดยชอบตามกฎหมาย โดยปราศจากการผูกพันใดๆ</li> <li>3. ผู้ขายได้รับอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการ หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้น (แล้วแต่กรณี) ในการดำเนินการขายและโอนหุ้นตามสัญญา</li> <li>4. ผู้ขายได้ประกอบธุรกิจอย่างต่อเนื่อง และไม่เคยได้รับหนังสือแจ้งจากหน่วยงานราชการ และ/หรือหน่วยงานของรัฐเกี่ยวกับการที่ผู้ขายปฏิบัติหรือดำเนินการใดๆ อันเป็นการขัดหรือน่าจะขัดต่อกฎหมายที่ยังไม่เป็นที่ยุติ</li> <li>5. ผู้ขายไม่มีเบี่ยงปรับหรือเงินเพิ่ม หรือค่าปรับอื่นๆ รวมถึงดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องซึ่งค้างจ่ายต่อกรมสรรพากร กรมศุลกากร หรือหรือหน่วยงานราชการอื่นใด และไม่ได้อยู่ระหว่างการถูกกรมสรรพากรตรวจสอบทางภาษี และ/หรือ ไม่มีคดีหรือข้อพิพาททางภาษีที่ยังไม่ยุติ</li> <li>6. ไม่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของรายการสินทรัพย์และหนี้สินจากรวันที่ 10 พฤศจิกายน 2563 ยกเว้นเป็นการดำเนินการตามธุรกิจปกติทั่วไป</li> </ol>
การยกเลิกสัญญา	คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งมีสิทธิยกเลิกสัญญาโดยการบอกกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรหากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ 1. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาและหรือคำรับรองในข้อที่เป็นสาระสำคัญ และคู่สัญญาอีกฝ่ายได้บอกกล่าวให้แก้ไขแล้วไม่ดำเนินการแก้ไขให้แล้วเสร็จโดยไม่มีเหตุอันสมควรใดๆ ภายใน 30 วันนับจากรวันที่ได้รับคำบอกกล่าวเป็นหนังสือ 2. มีกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติของหน่วยงานราชการ ส่งผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงและหรือเงื่อนไขที่เป็นสาระสำคัญในสัญญา คู่สัญญาไม่สามารถซื้อขายหุ้นภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในสัญญา หรือการปฏิบัติตามสัญญาเป็นการขัดต่อกฎหมาย

	<p>3. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งตกเป็นผู้ล้มละลายถูกคำสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด ถูกคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการ หรือยินยอมให้ผู้อื่นเข้าจัดการทรัพย์สินของคู่สัญญาทั้งหมด หรือดำเนินการชำระบัญชี หรือเลิกบริษัท นับแต่ก่อนวันที่ทำสัญญาฉบับนี้จนถึงวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์</p> <p>4. คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนได้ครบถ้วน เว้นแต่คู่สัญญาที่มีสิทธิบอกเลิกจะได้ผ่อนผันเงื่อนไขบังคับก่อนนั้นๆ เป็นหนังสือ</p>
--	---

**2. ร่างสัญญาซื้อขายหุ้น PS**

คู่สัญญา	<p>ผู้ขาย : บริษัท ศรีตริงแอกโบรินดิสทรี จำกัด (มหาชน) (STA)</p> <p>ผู้ซื้อ : บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (STGT)</p>
วันที่ลงนามในสัญญา	[●]
จำนวนหุ้นที่ซื้อขาย	หุ้นสามัญใน PS ซึ่งถือโดย STA จำนวน 399,994 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 99.9985 ของหุ้นทั้งหมดใน PS
ราคาซื้อขาย	147,000,000 บาท
วันที่ซื้อขายเสร็จสมบูรณ์	เงื่อนไขเหมือนกับสัญญาซื้อขายหุ้น PSE
เงื่อนไขบังคับก่อน	เงื่อนไขเหมือนกับสัญญาซื้อขายหุ้น PSE
ค่าธรรมเนียมของคู่ขาย	เงื่อนไขเหมือนกับสัญญาซื้อขายหุ้น PSE
การยกเลิกสัญญา	เงื่อนไขเหมือนกับสัญญาซื้อขายหุ้น PSE

**3. ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ ANV**

คู่สัญญา	<p>ผู้ขาย : บริษัท อันวาร์พาราเวด จำกัด (ANV)</p> <p>ผู้ซื้อ : บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (STGT)</p>
วันที่ลงนามในสัญญา	[●]
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดินจำนวน 3 แปลง เนื้อที่ดินรวม 34 ไร่ 1 งาน 0.70 ตารางวา พร้อมโรงงาน สำนักงานและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ รวม 5 รายการ ตั้งอยู่ที่ตำบลสำนักขาม อำเภอเสนา จังหวัดสงขลา
ราคาซื้อขายและการชำระราคา	69,210,000 บาท โดยผู้ซื้อตกลงจะชำระเงินให้แก่ผู้ขายในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงว่าบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา ผู้ขายและผู้ซื้อรับผิดชอบฝ่ายละครึ่ง
การยกเลิกสัญญา	คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายสามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาได้ทันที

**4. ร่างสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของ STA**

คู่สัญญา	<p>ผู้ขาย : บริษัท ศรีตริงแอกโบรินดิสทรี จำกัด (มหาชน) (STA)</p> <p>ผู้ซื้อ : บริษัท ศรีตริงโกลฟส์ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (STGT)</p>
วันที่ลงนามในสัญญา	[●]
ทรัพย์สินที่ซื้อขาย	ที่ดินจำนวน 12 แปลง เนื้อที่ดินรวม 334 ไร่ 6.2 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารโรงเก็บเศษยาง อาคารห้องน้ำ อาคารส่วนโล่งหลังคาคลุม พร้อมระบบสาธารณูปโภค ตลอดจนทรัพย์สินต่างๆ ที่เป็นส่วนควบในที่ดิน ตั้งอยู่ที่ตำบลเขาไชยราช อำเภอปะทิว จังหวัดชุมพร
ราคาซื้อขายและการชำระราคา	177,470,000 บาท โดยผู้ซื้อตกลงจะชำระเงินให้แก่ผู้ขายในวันที่จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารและสิ่งปลูกสร้าง ผู้ขายและผู้ซื้อตกลงว่าบรรดาค่าธรรมเนียม ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ และภาษีอื่นใดที่เกิดขึ้นจากการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างตามสัญญา ผู้ขายและผู้ซื้อรับผิดชอบฝ่ายละครึ่ง
การยกเลิกสัญญา	คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งผิดสัญญาข้อใดข้อหนึ่ง คู่สัญญาอีกฝ่ายสามารถใช้สิทธิยกเลิกสัญญาได้ทันที