

เอกสารฉบับนี้เป็นส่วนหนึ่งของหนังสือเชิญประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560

เรื่อง ที่แจ้งความเห็นคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับทางเลือกเพิ่มทุน ฯ

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 8/2560 เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 รับทราบว่าตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้บริษัทชี้แจงความเห็นเกี่ยวกับทางเลือกการเพิ่มทุน ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับ รายละเอียด PP และการชำระหนี้ตามคำสั่งศาลฯ 10,004 ล้าน เพื่อประกอบการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ดังนั้น คณะกรรมการบริษัทจึงขอชี้แจงข้อมูลตามที่สอบถามมา ดังต่อไปนี้

1. คำถาม ข้อที่ 1 ตามข้อกำหนดตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนดให้บริษัทเปิดเผยความเห็นชอบของ คณะกรรมการบริษัทเมื่อมีการเพิ่มทุน แต่กรณีของบริษัทเป็นการให้ข้อมูลข้อดี-ข้อเสียของการเพิ่ม ทุนในแต่ละแบบ จึงขอให้บริษัทเปิดเผยความเห็นของคณะกรรมการบริษัทว่ามีมติเห็นชอบเพิ่มทุน แบบใด พร้อมเหตุผลสนับสนุน

ตอบคำถาม คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบกับการเพิ่มทุนทั้งสองแนวทาง แต่เห็นชอบการเพิ่ม ทุนแนวทางที่ 2 การเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ก่อนการเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือ หุ้นเดิม (Right Offering) เนื่องจากแนวทางดังกล่าวจะช่วยให้บริษัททราบจำนวนเงินที่แน่นอนที่จะ ได้จากการระดมทุนภายในระยะเวลาที่จำกัด จึงจะสามารถเจรจาและตกลงเงื่อนไขการชำระ ค่าเสียหายตามคำพิพากษากับธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) (“ธนาคาร”) ได้ตามกรอบเวลาที่ ธนาคารกำหนด สำหรับรายละเอียดของขั้นตอนการเพิ่มทุน ข้อดีและข้อเสีย นั้น บริษัทได้แจ้งใน หนังสือที่ตล.17/2560 เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2560

คณะกรรมการบริษัทขอชี้แจงว่า ในการประชุมครั้งที่ 2/2560 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2560 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติเห็นชอบกับแนวทางการเพิ่มทุนนี้แล้ว แต่เนื่องจากขณะนั้น สำนักงาน คณะกรรมการบริษัทกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“ก.ล.ต.”) มีหนังสือเลขที่ ก.ล.ต.พษ. 424/2560 ลงวันที่ 21 มีนาคม 2560 โดย ก.ล.ต. ให้ข้อสังเกตในเรื่องของความเพียงพอของข้อมูลที่ เปิดเผยเพื่อประกอบการพิจารณาของผู้ถือหุ้น และภายหลังการหารือกับก.ล.ต. เพื่อชี้แจงถึงความ จำเป็นของการดำเนินการของบริษัท ดังนั้นคณะกรรมการของบริษัทจึงเห็นว่า ผู้ถือหุ้นควรที่จะได้มี ส่วนร่วมในการตัดสินใจเพื่อเลือกแนวทางที่ดีที่สุดในการเพิ่มทุนของบริษัท ดังนั้นในการประชุม วิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นชอบเสนอให้ผู้ถือหุ้นทุกท่านมีสิทธิลงมติได้ทั้ง วาระการเพิ่มทุนแบบที่ 1 และวาระการเพิ่มทุนแบบที่ 2 โดยในแต่ละวาระสามารถเลือกลงมติ เห็น ด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทขอชี้แจงเพิ่มเติมว่า บริษัทได้รับหนังสือจากธนาคารลงวันที่ 5 เมษายน 2560 แจ้งให้บริษัทชำระหนี้ตามคำพิพากษภายในเดือนมิถุนายน 2560 มิฉะนั้นจะ ดำเนินการตามขั้นตอนของกฎหมายต่อไป ดังนั้น เมื่อบริษัทยังไม่สามารถเรียกประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อ พิจารณาเพิ่มทุนได้อันเนื่องจากเหตุที่ชี้แจงข้างต้น ผู้บริหารบริษัทจึงได้เข้าพบกับผู้บริหารของ ธนาคารเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2560 เพื่อชี้แจงให้ธนาคารรับทราบว่าบริษัทอยู่ระหว่างดำเนินการ

เพิ่มทุนและหากไม่มีข้อขัดข้องใดเพิ่มเติมแล้ว บริษัทเชื่อว่าจะสามารถระดมทุนในเบื้องต้นได้เพียงพอที่จะชำระหนี้แก่ธนาคาร และหรือร่วมกำหนดเงื่อนไขการชำระหนี้ได้ โดยในขั้นนี้ ธนาคารรับทราบและสนับสนุนการเพิ่มทุนของบริษัท อีกทั้งยังกำหนดนัดประชุมกับธนาคารครั้งต่อไปในวันที่ 6 กรกฎาคม 2560 ภายหลังทราบผลการประชุมผู้ถือหุ้นที่จะพิจารณาผลการเพิ่มทุนดังกล่าวด้วยกำหนดเวลาที่จำกัดในข้างต้น ทำให้คณะกรรมการบริษัทเห็นว่าแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 2 จะช่วยให้บริษัทสามารถระดมทุนได้ สอดคล้องกับกำหนดเวลาชำระค่าเสียหายตามคำพิพากษาต่อธนาคารได้

และที่สำคัญที่สุด คณะกรรมการบริษัทพิจารณาเห็นว่า แนวทางการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมก็เป็นแนวทางที่ดีหากได้รับการสนับสนุนในการจองซื้อและเห็นด้วยกับการเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิม แต่หากไม่ได้รับการสนับสนุนในการจองซื้อหรือจองซื้อแล้วไม่ได้ครบตามจำนวนหรือเพิ่มทุนได้เป็นจำนวนที่น้อย บริษัทก็ไม่สามารถแก้ปัญหาในการชำระหนี้ได้ กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อไปแล้วก็จะมีความเสี่ยงที่บริษัทจะไม่สามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ต้องประสบภาวะที่ถูกยึดทรัพย์ขายทอดตลาดชำระหนี้ไม่เพียงพอและจะเข้าสู่สถานะที่ต้องฟื้นฟูกิจการซึ่งในที่สุดก็จะสร้างความเสียหายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและเป็นการทำลายความเชื่อมั่นของนักลงทุน โดยเฉพาะเจาะจงที่บริษัทจะต้องจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้ในลำดับถัดไป ทำให้บริษัทมีความเป็นไปได้ค่อนข้างยากในการจัดสรรหุ้นขายให้กับนักลงทุนเฉพาะเจาะจงต่อไปอีกด้วย

จากเหตุผลที่กล่าวมาข้างต้น คณะกรรมการบริษัทมีมติเห็นชอบและเลือกแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 2 แต่อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัท ได้เสนอแนวทางเลือกให้แก่ผู้ถือหุ้นในการเลือกตัดสินใจ จึงได้กำหนดเป็นแนวทางการเพิ่มทุนแบบที่ 1 และ แบบที่ 2 เป็นการคืนอำนาจให้ผู้ถือหุ้นตัดสินใจ

คำถาม ข้อที่ 2 ตามที่บริษัทจะนำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนส่วนใหญ่ไปชำระหนี้ธนาคาร แต่จากคำพิพากษาของศาลฯ ให้บริษัทร่วมกับจำเลยรายอื่นคืนเงินให้กับธนาคาร ประกอบกับที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท อนุมัติให้บริษัทเข้าทำสัญญาจัดการทรัพย์สินและแบ่งผลประโยชน์เพื่อให้บริษัทเป็นผู้มีอำนาจเบ็ดเสร็จในการประนอมหนี้รวมถึงการบริหารจัดการขายที่ดินที่เป็นหลักประกัน (รายละเอียดปรากฏตามข่าว AQ เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2558) ขอให้บริษัทชี้แจงข้อมูลดังนี้

คำถามข้อที่ 2.1 ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทถึงประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะได้รับจากการเพิ่มทุน

ตอบคำถาม คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า บริษัทจำเป็นต้องเพิ่มทุนเพื่อนำเงินที่ได้มาแก้ไขปัญหาการชำระค่าเสียหายจำนวน 10,004 ล้านบาทตามคำพิพากษาของศาลฎีกาแผนกคดีอาญาของผู้ดำรงตำแหน่งทางการเมือง แม้ว่าหนี้ยี่ดังกล่าวบริษัทมีฐานะเป็นหนี้ร่วมและเป็นมูลหนี้เดียวกับที่ธนาคารฟ้องคดีแพ่งต่อบริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียล พาร์ค จำกัด (มูลหนี้รวมประมาณ 20,000 ล้านบาท ทุนทรัพย์ 10,274 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 15 ต่อปี ของเงินต้น 8,369 ล้านบาทซึ่งมีที่ดิน 4,300 ไร่เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลเด้นฯ เป็นหลักประกัน ในส่วนคดีนี้ ศาลยังไม่ได้มีคำพิพากษา อยู่ระหว่างพิจารณาคดีของศาลชั้นต้น ทำให้ที่ดินส่วนนี้คิดเป็นหลักประกันคดีแพ่งอยู่ สำหรับเรื่องการบังคับธนาคารเท่านั้นที่เป็นผู้มีสิทธิเลือกที่จะบังคับจากหลักประกันที่ดินจำนองนั้นก่อน หรือบังคับจากจำเลยในคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาฯ ซึ่งหากบริษัทไม่ติดต่อธนาคารฯ และตกลงที่จะชำระหนี้ ธนาคารมีโอกาสที่จะเลือกบังคับชำระหนี้จากบริษัทตามคำพิพากษาศาลฎีกาฯ ก่อนที่จะบังคับจากหลักประกันที่อยู่กับธนาคาร เนื่องจากปัจจุบันคดีแพ่งยังไม่ได้ตัดสิน ซึ่งโดยข้อกฎหมายแล้ว ธนาคารมีสิทธิที่จะบังคับจากทรัพย์สินของบริษัทได้ตั้งแต่วันที่ศาลฎีกาฯ มีคำพิพากษาแล้ว แต่เนื่องจากจะส่งผลกระทบต่อบุคคลในวงกว้าง ด้วยเหตุนี้ธนาคารจึงกรุณายังไม่ดำเนินการกับทรัพย์สินใดๆของบริษัทจนถึงปัจจุบัน อย่างไรก็ตาม หากบริษัทยังไม่ดำเนินการใดๆ หรือยังไม่มีแนวทางที่จะแก้ไขปัญหาหนี้ยี่ดังกล่าวอย่างชัดเจนให้แก่ธนาคารภายในเดือน มิถุนายน 2560 ตามหนังสือธนาคารลงวันที่ 5 เมษายน 2560 ธนาคารจะดำเนินการตามกฎหมาย บริษัทอาจถูกบังคับยึดทรัพย์ได้ ซึ่งเมื่อเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวย่อมก่อให้เกิดผลเสียอย่างร้ายแรงกับบริษัทเป็นอย่างมาก ทรัพย์สินที่เป็นโครงการที่กำลังขายอยู่ในปัจจุบันก็ต้องหยุดชะงัก การขาดความเชื่อมั่นของลูกค้า ปัญหาขาดสภาพคล่อง ตลอดจนปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นอีกมากมาย และถึงแม้ว่าจะถูกยึดทรัพย์ทั้งหมดออกขายทอดตลาดแล้ว ก็ยังไม่ได้จำนวนเงินที่เพียงพอที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษาได้ เนื่องจากทรัพย์สินของบริษัท ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 มียอดสินทรัพย์จำนวน 5,973.68 ล้านบาท แม้ถูกบังคับขายก็คงไม่เพียงพอที่จะชำระหนี้ตามคำพิพากษาศาลฎีกาฯ ได้ และหากเกิดเหตุการณ์นี้ขึ้น บริษัทย่อมต้องเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการหรือล้มละลาย ซึ่งย่อมทำให้ผู้ถือหุ้นทั้งหมดเสียหาย

แต่หากบริษัทสามารถเพิ่มทุนเพื่อชำระหนี้ได้บริษัทและธนาคารอาจร่วมกันเจรจาไกล่เกลี่ยรวมหนี้คดีแพ่งและคดีอาญา ซึ่งอาจทำให้บริษัทได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน หรือ ธนาคารจะพิจารณาให้บริษัทวางแผนการชำระและอาจอนุญาตให้นำที่ดินหลักประกันออกขายได้ และหากมีเงินจากการเพิ่มทุนเหลือพอ บริษัทยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้อย่างต่อเนื่อง อันจะช่วยให้มูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้นดีขึ้นตามลำดับ

คำถามข้อที่ 2.2 ภาระหนี้ในส่วนของบริษัทที่ต้องรับผิดชอบตามคำสั่งศาลฯ ในฐานะเป็นจำเลยร่วม ทั้งนี้ภาระหนี้ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อฐานะและผลการดำเนินงานของบริษัทหรือไม่ อย่างไร

ตอบคำถาม ศาลพิพากษาบุคคลและนิติบุคคลรวม 27 คน โดยบริษัทถูกเป็นจำเลยร่วมที่ 20 แม้ว่าบริษัทจะเป็นหนึ่งในจำเลยร่วมในคดีตามคำพิพากษาของศาลฎีกาโดยต้อง ร่วมกับจำเลยที่ 25 และจำเลยที่ 26 และร่วมรับผิดชอบเงิน จำนวน 10,004 ล้านบาท ส่วนที่บริษัท โกลเด้น เทคโนโลยี อินดัสเทรียส พาร์ค จำกัด ต้องรับผิดชอบ จำนวน 8,818.73 ล้านบาท เนื่องจากหลักประกัน 4,300 ไร่ (เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท โกลเด้นฯ) ยังติดคดีแพ่งกับธนาคาร ยังไม่ได้พิพากษา ที่เรียนชี้แจงข้างต้น ธนาคารมีสิทธิเลือกบังคับจากหลักประกันหรือบังคับจากจำเลยตามคำพิพากษาคดีอาญา และโดยปกติ โจทก์มักจะบังคับจากจำเลยที่มีศักยภาพก่อน บริษัทในฐานะบริษัทมหาชนที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ย่อมมีโอกาสที่จะถูกเรียกชำระหนี้ก่อนจำเลยที่เหลือซึ่งเป็นบริษัทจำกัดและบุคคล แม้ว่าภายหลังบริษัทมีสิทธิที่จะเรียกชำระจากจำเลยรายอื่นๆ ให้ชำระหนี้ในส่วนที่เกินกว่าส่วนที่บริษัทพึงรับภาระก็ตาม (จำเลยที่ 3 จำเลยที่ 22 และที่ 27 รับผิดชอบจำนวน 9,554.47 ล้านบาท ส่วนจำเลยที่ 12 ถึงจำเลยที่ 17 และ จำเลยที่ 21, 23 ,24 ร่วมรับผิดชอบ จำนวน 8,814.73 ล้านบาท บริษัท โกลเด้นฯ จำเลยที่ 19 ร่วม จำเลยที่ 2,4,5,8 ถึง 11 ร่วมรับผิดชอบจำนวน 8,368.73 ล้านบาท ก็ไม่เป็นที่ปรากฏชัดว่าจำเลยที่เหลือจะมีศักยภาพในการชำระหนี้แก่บริษัทได้มากน้อยเพียงใด ถ้าหากบริษัทถูกบังคับชำระหนี้จำนวน 10,004 ล้านบาทย่อมทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทติดลบเป็นจำนวน 4,653 ล้านบาท (จากงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้น 3,751 ล้านบาท โดยมีการตั้งสำรองหนี้ตามคำพิพากษาไว้ประมาณ 1,600 ล้านบาท (ที่ดินประเมินราคา 12,749 ล้านบาท โดยบริษัท ไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด) หากถูกบังคับหนี้ทั้งจำนวน บริษัทจะมีภาระหนี้เพิ่มขึ้นที่ประมาณ 8,404 ล้านบาท) และบริษัทจำเป็นต้องเข้าสู่กระบวนการฟื้นฟูกิจการอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

คำถามข้อที่ 2.3 ขั้นตอนและความคืบหน้าการขายที่ดินดังกล่าว

ตอบคำถาม การขายที่ดิน ยังไม่มีความคืบหน้า โดยบริษัทยังไม่สามารถตกลงกับผู้ซื้อที่ดินรายใดได้ เนื่องจากธนาคาร ในฐานะเจ้าหนี้จำนองเท่านั้นที่จะเป็นผู้มีสิทธิกำหนดเงื่อนไขของการขายที่ดินดังกล่าว ซึ่งปัจจุบันบริษัทยังอยู่ระหว่างการหารือแนวทางแก้ไขปัญหานี้กับธนาคาร โดยยังไม่มีความชัดเจน โดยธนาคารกำหนดเงื่อนไขว่า ธนาคารต้องการความชัดเจนในเรื่องแหล่งเงินทุนที่เพียงพอในการชำระค่าเสียหายก่อนที่จะเสนอเข้าคณะกรรมการของธนาคาร ดังนั้น จึงเป็นเหตุผลสำคัญที่บริษัทจำเป็นต้องเพิ่มทุนในคราวนี้

คำถาม ข้อที่ 3 ตามที่บริษัทระบุว่า การเพิ่มทุนให้ PP บริษัทจะสามารถติดต่อนักลงทุนและสามารถจัดสรรเพิ่มทุนให้แก่ PP ภายใน 1 สัปดาห์หลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น ประกอบกับการเพิ่มทุนให้ PP 100,000 ล้านหุ้นเป็นจำนวนที่มีนัยสำคัญและส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้นอย่างมาก (Control Dilution) จึงขอให้บริษัทเปิดเผยรายละเอียด PP เป็นไปตามข้อกำหนดของสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ฯ เช่น ชื่อและข้อมูลของผู้ถือ

หุ้นที่จะได้รับจัดสรร ความสัมพันธ์กับบริษัท กรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของกลุ่มบริษัท เป็นต้น

ตอบคำถาม ข้อที่ 3 บริษัทอยู่ระหว่างการติดต่อกับนักลงทุนหลายรายที่มีศักยภาพและสนใจที่จะเข้าร่วมทุน โดยอยู่ในระหว่างการให้ข้อมูลของบริษัทเพื่อให้นักลงทุนได้พิจารณาเตรียมไว้ล่วงหน้าก่อน โดยมีผลตอบรับเบื้องต้นที่ดีและได้รับความสนใจจากนักลงทุน อย่างไรก็ตาม เนื่องจากมติการเพิ่มทุนยังไม่ได้ผ่านการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นและยังมีความไม่แน่นอนว่า ที่ประชุมผู้ถือหุ้นจะเลือกการเพิ่มทุนเป็นแบบใด ดังนั้น ณ ปัจจุบัน นักลงทุนจึงยังไม่ยืนยันการเข้าร่วมลงทุนในบริษัทได้ในขณะนี้ บริษัทจึงยังไม่สามารถเปิดเผยชื่อและข้อมูลของบุคคลที่บริษัทติดต่อให้กับผู้ถือหุ้นได้ทราบ

อย่างไรก็ตาม หากบริษัทจัดสรรหุ้นแก่นักลงทุนแบบเฉพาะเจาะจงแล้ว คณะกรรมการบริษัทขอยืนยันว่าจะดำเนินการต่างๆอย่างรอบคอบในการจัดสรร เพื่อไม่ให้บุคคลที่ได้รับการจัดสรรเกี่ยวข้องกับกรรมการ ผู้บริหาร หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามประกาศคณะกรรมการบริษัทกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 72/2558 เรื่องการอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) มีทั้งบุคคล นิติบุคคล และหรือนักลงทุนสถาบัน ที่ศักยภาพเพียงพอในด้านการเงินทุน ที่จะมีส่วนช่วยสนับสนุนเงินทุนในอนาคตให้กับบริษัท ช่วยส่งเสริมภาพลักษณ์ให้กับบริษัทฯ เป็นนักลงทุนที่อาจจะมีการลงทุนกับบริษัทฯ ในช่วงระยะเวลาหนึ่ง ที่ไม่ใช่ช่วงระยะสั้น ซึ่งบริษัทอาจจะต้องเจรจาอีกครั้งหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม กรอบในการพิจารณานักลงทุนข้างต้นอาจปรับเปลี่ยนหรือเปลี่ยนแปลงในการพิจารณาในแต่ละครั้งที่มีการจัดสรร ซึ่งคณะกรรมการบริษัทฯ อาจจะพิจารณาจากความจำเป็นหรือเหตุผลอื่นเพื่อความเหมาะสมโดยมุ่งเน้นถึงประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯและผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

คำถาม ข้อที่ 4 ขอให้เปิดเผยสมมุติฐานสำคัญและวิธีการกำหนดราคา เสนอขายหุ้น รวมทั้งความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับความเหมาะสมของราคาดังกล่าว

ตอบคำถาม ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อความเหมาะสมของราคาเสนอขายหุ้น

ตามที่คณะกรรมการบริษัทฯเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกแบบการเพิ่มทุน 2 แบบ คือ

การเพิ่มทุนแบบที่ 1

1. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering)จำนวน 125,000 ล้านหุ้น สำหรับราคาที่จะเสนอขาย (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขาย โดยมีส่วนลดไม่เกิน 50% แต่ในขณะนี้หุ้นของบริษัทไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้เนื่องจากหุ้นบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย บริษัทต้องหาราคาในลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทฯดำเนินการหาราคาที่กำหนด

โดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (book building) ระยะเวลาที่หาราคา Book Building หลังจากผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น จะใช้เวลาดำเนินการ 5-7 วัน เหตุที่ขณะนี้บริษัทยังไม่จัดทำราคา Book Building ณ ตอนนี้อย่างไร เนื่องจากบริษัทสามารถรอความชัดเจนของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์ ณ.วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทฯจะนำราคา Book building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง(1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าหุ้นที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทฯ ใช้ราคาที่เหมาะสมโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทฯได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ว่าจ้างบริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบทาง ก.ล.ด เป็นบริษัทประเมินมูลค่าหุ้นในเบื้องต้นเพื่อให้เป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบราคาเบื้องต้น โดยราคาประเมินมูลค่าหุ้นราคา 0.05 บาท (บริษัทฯได้เผยแพร่รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการประเมินกิจการ ผ่าน Website www.aqestate.com) แต่อย่างไรก็ตาม ณ.วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน และกำหนดราคาขาย คณะกรรมการบริษัทฯจะพิจารณาทบทวนราคาขายอีกครั้ง

2. ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวน 68,837,341,768 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน

3. หุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 100,000 ล้านหุ้น โดยผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯเป็นผู้กำหนดราคาขายและจำนวนหุ้นที่จัดสรร โดยมีระยะเวลา 1 ปี ราคาที่จะเสนอขาย (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขาย โดยมีส่วนลดไม่เกิน 10% ในขณะที่หุ้นของบริษัทฯไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้เนื่องจากหุ้นบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย บริษัทฯต้องหาราคาในลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทฯดำเนินการหาราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (book building) ระยะเวลาที่หาราคา Book Building จัดสรรหลังจากผ่านการอนุมัติจากผู้ถือหุ้น จะใช้เวลาดำเนินการ 5-7 วัน เหตุที่ขณะนี้บริษัทยังไม่จัดทำราคา Book Building ณ.ตอนนี้ เนื่องจากบริษัทสามารถรอความชัดเจนของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์ ณ.วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทฯจะนำราคา Book Building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง(1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าหุ้นที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทฯ ใช้ราคาที่เหมาะสมโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทฯได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ว่าจ้าง บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบทาง ก.ล.ด เป็นบริษัทประเมินมูลค่าหุ้นในเบื้องต้นเพื่อให้เป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบราคาเบื้องต้น โดยราคา

ประเมินมูลค่าหุ้นราคา 0.05 บาท (บริษัทฯ ได้เผยแพร่รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการประเมินกิจการ ผ่าน Website www.aqestate.com) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน และกำหนดราคาขาย คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาทบทวนราคาขายอีกครั้ง

4. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering)ตามข้อ 1 และ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด(Private Placement) ข้อ 3.นำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering) ราคาเสนอขายจะไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering)ตามข้อ 1 และ ราคาเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด(Private Placement) ข้อ 3

การเพิ่มทุนแบบที่ 2

1. หุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด(Private Placement)จำนวน 100,000 ล้านหุ้นโดยผู้ถือหุ้นได้มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัทหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดราคาขายและจำนวนหุ้นที่จัดสรร โดยมีระยะเวลา 1 ปี ราคาที่จะเสนอขาย (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกัน แต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขาย โดยมีส่วนลดไม่เกิน 10% ในขณะที่หุ้นของบริษัทไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้เนื่องจากหุ้นบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย บริษัทต้องหาราคาในลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทฯ ดำเนินการหาราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (book building) ระยะเวลาที่หาราคา Book Building จัดสรรหลังจากผ่านการอนุมัติผู้ถือหุ้น จะใช้เวลาดำเนินการ 5-7 วัน เหตุที่ขณะนี้บริษัทยังไม่จัดทำราคา Book Building ณ.ตอนนี้ บริษัทสามารถรอความชัดเจนของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนจึงจะดำเนินการว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์ ณ.วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทฯจะนำราคา Book Building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง(1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าหุ้นที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัท ใช้ราคาประเมินโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ว่าจ้าง บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ ได้รับความเห็นชอบทาง ก.ล.ต. เป็นบริษัทประเมินมูลค่าหุ้นในเบื้องต้นเพื่อให้เป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบราคาเบื้องต้น โดยราคาประเมินมูลค่าหุ้นราคา 0.05 บาท (บริษัทฯ ได้เผยแพร่รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการประเมินกิจการ ผ่าน Website www.aqestate.com) อย่างไรก็ตาม ณ วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน และกำหนดราคาขาย คณะกรรมการบริษัทฯ จะพิจารณาทบทวนราคาขายอีกครั้ง

2. ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 4 (AQ-W4) จำนวน 56,337,341,768 หน่วย ใ้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน
3. หุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering)จำนวน 125,000 ล้านหุ้น สำหรับราคาที่จะเสนอขาย (1) ราคาตลาดโดยคำนวณจากราคาถั่วเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลังไม่น้อยกว่า 7 วันทำการติดต่อกันแต่ไม่เกิน 15 วันทำการติดต่อกัน ก่อนวันกำหนดราคาเสนอขาย โดยมีส่วนลดไม่เกิน 50% แต่ในขณะนี้หุ้นของบริษัทไม่สามารถหาราคาตลาดอ้างอิงได้เนื่องจากหุ้นบริษัทอยู่ในช่วงหยุดทำการซื้อขาย บริษัทต้องหาราคาในลำดับถัดไป (2) โดยบริษัทดำเนินการหาราคาที่กำหนดโดยผ่านกระบวนการที่เปิดให้ผู้ลงทุนสถาบันแสดงความประสงค์ที่จะซื้อหุ้นที่ออกใหม่ของบริษัท ณ ระดับราคาที่ต้องการ (book building) ระยะเวลาที่หาราคา Book Building หลังจากผ่านการอนุมัติผู้ถือหุ้น จะใช้เวลาดำเนินการ 5-7 วัน เหตุที่ขณะนี้บริษัทยังไม่จัดทำราคา Book Building ณ.ตอนนี้ เนื่องจากบริษัทสามารถรอความชัดเจนของมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อน จึงจะดำเนินการว่าจ้างบริษัทหลักทรัพย์ ณ.วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดสรรหุ้นและกำหนดราคาขาย บริษัทฯจะนำราคาBook building มาพิจารณาในการจัดสรร แต่ในกรณีที่ราคาตลาดอ้างอิง(1) และราคา Book Building (2) มิได้สะท้อนถึงมูลค่าหุ้นที่แท้จริงของหุ้นได้ บริษัทได้ใช้ราคาที่เหมาะสมโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินมาร่วมประกอบการพิจารณาด้วย บริษัทได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน ได้ว่าจ้าง บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ ได้รับความเห็นชอบทาง ก.ล.ต เป็นบริษัทประเมินมูลค่าหุ้นในเบื้องต้น เพื่อให้เป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบราคาเบื้องต้น โดยราคาประเมินมูลค่าหุ้นราคา 0.05 บาท (บริษัทฯได้เผยแพร่รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการประเมินกิจการ ผ่าน Website www.aqestate.com) แต่อย่างไรก็ตาม ณ.วันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติให้จัดสรรหุ้นเพิ่มทุน และกำหนดราคาขาย คณะกรรมการบริษัทฯจะพิจารณาทบทวนราคาขายอีกครั้ง
4. จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เหลือจากการจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด(Private Placement)ตามข้อ 1 และ จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering) ข้อ 3.นำมาจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering) ราคาเสนอขายจะไม่สูงกว่าราคาที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering)ตามข้อ 3 และ ราคาเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด(Private Placement) ข้อ 1

บริษัทสามารถนำราคายุติธรรมโดยที่บริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน ราคา 0.05 บาท มาร่วมการพิจารณาในการกำหนดราคาขายด้วย เนื่องจากในการกำหนดราคาเสนอขายต้องเป็นไปเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัท แต่การใช้เวลาในการประเมินโดยบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินจะต้องใช้ระยะเวลาานาน บริษัทฯจึง ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษาการเงินก่อน เพื่อเตรียมพร้อมในการหาราคายุติธรรมไว้หากมีความจำเป็นต้องใช้เวลาจัดสรร บริษัทฯจึงได้ว่าจ้าง บริษัท เอส 14 แอดไวเซอร์ จำกัด ที่ปรึกษาทางการเงินที่อยู่ในบัญชีที่ ได้รับความเห็นชอบทาง ก.ล.ต โดยว่าจ้างตั้งแต่วันที่ 6 ธันวาคม 2559 กว่าดำเนินการประเมินราคาหุ้นแล้วเสร็จในวันที่ 31 พฤษภาคม 2560 ต้องใช้ระยะเวลา

เกือบ 6 เดือนสาเหตุจากที่บริษัทมีทรัพย์สินหลายชิ้นที่ต้องประเมินมูลค่าทรัพย์สินแต่ละชิ้นมีทั้งที่ดำเนินการโครงการอยู่ และเป็นที่ดินแปลงใหญ่อยู่ในกรุงเทพและปริมณฑล และต่างจังหวัด วันที่ในเล่มประเมินทรัพย์สินที่ใช้ประกอบในการประเมินอยู่ในช่วง วันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2560 ถึง วันที่ 5 พฤษภาคม 2560 และยังมีบริษัทย่อยอีก 12 บริษัท ทำให้มีข้อมูลต่างๆปริมาณมาก ดังนั้นบริษัทฯ ต้องว่าจ้าง FA ก่อน เพื่อรองรับการจัดสรรที่จะเกิดขึ้นหลังจากประชุมผู้ถือหุ้น หากจำเป็นที่ต้องใช้ราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินแทนราคาตลาด ถ้าต้องรอดิจจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนแล้วจึงดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษาการเงินก็จะไม่สามารถดำเนินการจัดสรรได้ทันกับความต้องการใช้เงินกว่าบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินจะประเมินราคาแล้วเสร็จ ทางบริษัทจึงได้เปิดเผยราคาประเมินของที่ปรึกษาทางการเงินมาเพื่อเป็นข้อมูลให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนได้ตัดสินใจ แต่อย่างไรก็ตามสำหรับมูลค่าทรัพย์สินบางแปลงที่การประเมินมีอายุการประเมินมากกว่า 6 เดือนและทรัพย์สินแปลงดังกล่าวมีความผันผวนมากทางคณะกรรมการบริษัทฯ อาจต้องทำการประเมินมูลค่าหุ้นใหม่ ส่งผลให้การประเมินมูลค่าหุ้นของกิจการเปลี่ยนแปลงไป แต่อย่างไรก็ตามคณะกรรมการบริษัทฯ ให้ความเชื่อมั่นต่อผู้ถือหุ้นว่าบริษัทฯ จะพิจารณากำหนดราคาขายอย่างรอบครอบ เป็นประโยชน์กับบริษัทมากที่สุด

และที่กล่าวมาข้างต้นเป็นขั้นตอนในการกำหนดราคาเสนอขายพร้อมทั้งเหตุผลที่บริษัทได้ดำเนินการว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินประเมินราคายุติธรรมและยังไม่ดำเนินการ Book Building ในปัจจุบัน

เหตุที่บริษัทฯ ใช้ราคา 0.05 บาท มาใช้แทนราคาตลาดโดยไม่ประเมินใหม่ภายหลังบริษัทได้ประกาศงบการเงินปี 2559 เนื่องจาก

1. ข้อมูลในการประมาณการของที่ปรึกษาการเงินกับตัวเลขผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงในไตรมาสที่ 4 ปี 2559 ใกล้เคียงกันมาก ไม่มีนัยสำคัญที่ทำให้ราคาประเมินราคายุติธรรมมูลค่าหุ้นของบริษัทเปลี่ยนแปลงไป ดังนั้นวิธีการประเมินที่ได้จาก Sum of the part จึงไม่ได้มีการเปลี่ยนแปลง (บริษัทฯ ได้เผยแพร่รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการประเมินกิจการ ผ่าน Website www.aqestate.com)
2. วิธีการประเมินของที่ปรึกษาการเงิน ที่ปรึกษาการเงินไม่ได้เลือกวิธี Sum of the part เป็นวิธีที่เหมาะสม เนื่องจากประเมินแล้วได้มูลค่ายุติธรรมเพียง 0.03 บาท แต่ที่ปรึกษาการเงินเลือกวิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เป็นวิธีที่เหมาะสม ซึ่งวิธีดังกล่าวได้จากการปรับปรุงมูลค่าทรัพย์สินทางบัญชีโดยปรับราคาทรัพย์สินตามราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระ ซึ่งบริษัทเห็นว่าจ้างผู้ประเมิน

ราคาทรัพย์สินไปเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2560 ถึงวันที่ 5 พฤษภาคม 2560 รายงานการประเมินทรัพย์สินดังกล่าวยังอยู่ในระยะเวลา 6 เดือน ตามเกณฑ์มาตรฐานทั่วไป ดังนั้น ราคาประเมินยุติธรรมดังกล่าวที่ใช้วิธีปรับปรับมูลค่าทางบัญชีนั้น จึงยังเป็นตัวเลขที่ยังสะท้อนมูลค่ายุติธรรมของหุ้นของบริษัทอยู่

3. หลักการประเมินของบริษัทที่ปรึกษาทางการเงิน อ้างอิงจากฐานตัวเลขส่วนผู้ถือหุ้นไตรมาสที่ 3/2559 โดยการปรับตัวเลขมูลค่าทรัพย์สินจากเล่มประเมินของบริษัทประเมินอิสระ(บริษัทไนท์ แฟรงค์ ชาร์เตอร์(ประเทศไทย) จำกัด และ บริษัท เอส แอล สเตนคาร์ด แอปไพเรซัล จำกัด) ที่ได้รับความเห็นชอบของ ก.ล.ต. โดยทรัพย์สินมีจำนวนหลายชิ้นมาก เล่มประเมินจะลงวันที่ประเมินในช่วงวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2560 ถึง วันที่ 5 พฤษภาคม 2560 บริษัทที่ปรึกษาทางการเงินได้นำตัวเลขมูลค่าทรัพย์สินที่เป็นราคายุติธรรม(หมายถึงมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินทุกชิ้นที่มีทั้งมูลค่าเพิ่มและมูลค่าลดลงมารวมกัน)ผลลัพธ์ที่ได้มาปรับกับส่วนผู้ถือหุ้น ณ.วันที่ 30 กันยายน 2559 จำนวน 3,751.13 ล้านบาท หลังจากการปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีแล้วจะมีมูลค่าเท่ากับ 596.06 ล้านบาท มูลค่าทางบัญชีเท่ากับ 0.05 บาท สำหรับงบการเงินของบริษัทฯ ได้ใช้ราคายุติธรรมเดียวกันกับที่ปรึกษาทางการเงินมาปรับปรุงโดยการตั้งสำรองค่าเผื่อมูลค่าทรัพย์สิน ตามมาตรฐานบัญชีผู้สอบบัญชีจะนำราคายุติธรรมเฉพาะที่ด้อยค่ามาตั้งค่าเผื่อมาปรับปรุงในงบการเงินบริษัท ทำให้ส่วนงบการเงินส่วนของผู้ถือหุ้น ณ.วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีมูลค่าจำนวน 192.03 ล้านบาท มูลค่าทางบัญชี 0.02 บาท วิธีการปรับปรุงของที่ปรึกษาทางการเงินมีความแตกต่างจากวิธีของผู้สอบบัญชี ส่วนของผู้ถือหุ้นจึงมีความแตกต่างกัน ดังนั้น หากบริษัทที่ปรึกษาทางการเงินประเมินราคายุติธรรมใหม่ ก็จะนำมูลค่าทรัพย์สินของผู้สอบบัญชีตามงบการเงิน ปี 2559 มาเป็นฐานหารราคายุติธรรมโดยใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี ทรัพย์สินที่ไม่ได้มีการปรับราคาในกรณีที่มีราคาประเมินที่สูงขึ้น (ผู้สอบบัญชีพิจารณาเฉพาะด้อยค่านำมาปรับปรุง) ที่ปรึกษาทางการเงินก็จะปรับมูลค่าทรัพย์สินรายการนั้น ดังนั้น จะทำให้ราคาประเมินราคายุติธรรมของที่ปรึกษาทางการเงินก็จะเท่าเดิมจากที่ใช้งบไตรมาส 3 ปี 2559 เป็นฐาน นั่นคือที่ปรึกษาทางการเงินก็จะปรับเฉพาะตัวเลขของมูลค่าที่ประเมินทรัพย์สินเพิ่มขึ้นจากงบปี 2559
4. ต้นทุนในการประเมินมูลค่ากิจการค่อนข้างสูง หากประเมินใหม่ทำให้บริษัทต้องมีต้นทุนที่เพิ่มสูงขึ้นในขณะเดียวกันแนวโน้มราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมไม่เปลี่ยนแปลง ประกอบกับบริษัทฯ เล็งเห็นแล้วว่า การจัดสรรหุ้นไม่น่าใช้ระยะเวลาเกิน 3 เดือน ราคาที่บริษัทปรึกษาทางการเงินประเมินไว้ไม่น่าจะมีผลกระทบใด ๆ ที่มีนัยสำคัญ แต่อย่างไรก็ดี หากมีเหตุการณ์ใด ๆ ที่อาจส่งผล

กระทบต่อฐานะการดำเนินงานและฐานะกิจการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ ทางคณะกรรมการก็จะให้ที่ปรึกษาทางการเงินทำการประเมินมูลค่ากิจการใหม่ในทันที

ทั้งนี้ จากรายงานการประเมินมูลค่ากิจการ ที่ปรึกษาทางการเงินเห็นว่าวิธีการประเมินที่เหมาะสมมี 2 วิธีคือ วิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชี และวิธีรวมส่วนกิจการ (Sum of The Part) (บริษัทฯ ได้เผยแพร่รายงานความเห็นที่ปรึกษาทางการเงินเกี่ยวกับการประเมินกิจการ ผ่าน Website www.agestate.com) แต่ในการกำหนดราคายุติธรรมนั้น ที่ปรึกษาทางการเงิน ให้ใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าทางบัญชี เนื่องจากบริษัทประกอบธุรกิจเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นวิธีนี้จึงสามารถสะท้อนมูลค่าของกิจการได้เหมาะสมกว่าวิธีอื่น ๆ

ในการประเมินมูลค่าตามวิธีปรับปรุงมูลค่าหุ้นตามบัญชีเป็นการนำมูลค่าตามบัญชีของงบการเงินรวมงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2559 ปรับปรุงด้วยราคาประเมินที่ดินและอาคาร เพื่อให้สะท้อนมูลค่าตลาดหรือมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์นั้น ๆ โดยราคาประเมินของสินทรัพย์ต่าง ๆ นั้นจัดทำขึ้นโดยบริษัทประเมินที่ได้รับความเห็นชอบจาก กสท. และปรับปรุงด้วยมูลค่าหนี้สินจากคดีความกับธนาคารกรุงไทย ในกรณีฐาน จากนั้นปรับปรุงด้วยค่าก่อสร้างเพิ่มเติมระหว่างวันที่ 30 กันยายน 2559 ถึงวันที่ประเมินมูลค่าสินทรัพย์ รวมถึงรายการขาดทุนจากการซื้อขายสินทรัพย์ระหว่างกันในอดีต โดยผลสรุปได้ดังนี้

1. การปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีเพิ่มขึ้น จำนวน 3.33 ล้านบาท เนื่องจากราคาประเมินทรัพย์สินของบริษัท
2. การปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีลดลง จำนวน 2,989.96 ล้านบาท เนื่องจากประมาณการมูลค่าความเสียหายตามคำพิพากษาคดีอาญา โดยใช้ราคาประเมินที่ดินหลักประกันที่ดินแปลง 4,300 ไร่ หักค่าใช้จ่ายต่าง ๆ (มูลค่าความเสียหายสุทธิที่ประเมิน(กรณีฐาน) เท่ากับ 4,685.76 ล้านบาท ซึ่งบริษัทได้ตั้งประมาณการหนี้สินไว้ในงบการเงิน ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 แล้ว จำนวน 1,695.81 ล้านบาท ดังนั้นจึงเหลือมูลค่าหนี้สินที่ต้องปรับปรุงเพิ่มอีก 2,989.96 ล้านบาท จึงจะครบมูลค่าความเสียหาย 4,685.77 ล้านบาท)
3. การปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีลดลงจำนวน 130.80 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทจ่ายค่าก่อสร้างเพิ่มเติมระหว่างวันที่ 30 กันยายน 2559 จนถึงวันที่ประเมินมูลค่าสินทรัพย์
4. การปรับปรุงมูลค่าทางบัญชีลดลงจำนวน 37.60 ล้านบาท เนื่องจากในอดีต บริษัทมีการขายสินทรัพย์ให้กับบริษัทในกลุ่มในราคาต่ำกว่าทุน
5. มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2559 จำนวน 3,751.13 ล้านบาท เมื่อปรับปรุงตามรายการในข้อ 1-4 แล้ว จะมีมูลค่าบัญชีหลังปรับปรุงเท่ากับ 596.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นราคาหุ้นเท่ากับ 0.05 บาทต่อหุ้น (มูลค่าที่ตราไว้ 0.50 บาทต่อหุ้น)

คณะกรรมการบริษัทเห็นว่า ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณารายละเอียดและเสนอผลการพิจารณาตามกฎหมายที่เป็นไปตามประกาศของ กสท. และหากคณะกรรมการบริษัทต้องจัดสรรในราคา

ยุติธรรมที่ประเมินโดยที่ปรึกษาการเงินที่ กลต.ให้ความเห็นชอบ คณะกรรมการบริษัทก็เห็นว่า ราคาที่ปรึกษาทางการเงินประเมินมาก็เป็นวิธีที่ใช้กัน โดยปกติทั่วไปตามมาตรฐานวิชาชีพและสมมุติฐานที่นำมาใช้ประกอบการพิจารณานั้น ไม่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ และไม่ปรากฏข้อเท็จจริงใด ๆ ที่จะพิจารณาได้ว่าราคาประเมินดังกล่าวไม่ถูกต้องหรือไม่ชอบ อันจะทำให้คณะกรรมการบริษัทไม่สามารถรับราคาดังกล่าวของที่ปรึกษาทางการเงิน ดังนั้นคณะกรรมการบริษัทจึงมีมติเห็นด้วยกับราคาประเมินของที่ปรึกษาการเงินดังกล่าว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายสมชาย มีเสน)

กรรมการ

(ดร.สุทัศน์ จันกิ่งทอง)

กรรมการ