

รายงานความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ
บริษัท เดอะ มาสเตอร์ เรย์ลเอสเตท จำกัด และบริษัท อริยา เอสเตท จำกัด

ด้วยที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท แมกซ์ เมทัล คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 5/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เดอะ มาสเตอร์ เรย์ลเอสเตท จำกัด (“เดอะ มาสเตอร์ เรย์ลเอสเตท”) จำนวน 390,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทต่อหุ้น และหุ้นสามัญของบริษัท อริยา เอสเตท จำกัด (“อริยา เอสเตท”) จำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาทต่อหุ้น คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 100 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว ทั้งหมดของเดอะ มาสเตอร์ เรย์ลเอสเตท และอริยา เอสเตทภายหลังจากการเข้าทำรายการเสร็จสมบูรณ์โดยมีรายละเอียดการเข้าลงทุน และความเห็นของคณะกรรมการ ตามที่ปรากฏในสารสนเทศเกี่ยวกับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (บัญชี 1) นั้น

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความเห็นของคณะกรรมการบริษัทฯ ดังกล่าวแล้ว ไม่มีความเห็นแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญ โดยคณะกรรมการบริษัทฯ และคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็น ดังนี้

1. บริษัทฯ สามารถขยายการประกอบธุรกิจไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการบริการในอนาคตซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในเรื่องของรายได้ในการประกอบธุรกิจเดิมของกลุ่มบริษัทฯ ที่มีรายได้หลักมาจากธุรกิจน้ำมันปาล์มและธุรกิจบริหารจัดการสนามกอล์ฟของบริษัทฯ อื่นๆ ทั้งในการลงทุนในด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการบริการยังเป็นทางเลือกหนึ่งที่ดี โดยในการเข้าสู่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และการบริการโดยเฉพาะในแนวเขตชายฝั่งตะวันออกซึ่ง ณ ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการขยายตัวเพื่อรองรับโครงการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานที่สำคัญในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor หรือ EEC) นับว่าเป็นโอกาสที่ดีของบริษัทฯ ในการที่จะเพิ่มรายได้และสร้างผลกำไรให้แก่กลุ่มบริษัทฯ โดยการเพิ่มรายได้ สร้างผลกำไร และสร้างกระแสรายได้ที่มั่นคงในระยะยาวให้แก่บริษัท เป็นการเพิ่มความหลากหลายของการพัฒนาธุรกิจ และโอกาสในการเจริญเติบโตทางธุรกิจของบริษัทฯ ได้ในอนาคตนอกเหนือไปจากธุรกิจน้ำมันปาล์มและธุรกิจบริหารจัดการสนามกอล์ฟของบริษัทฯ
2. บริษัทฯ ได้สังเกตเห็นถึงศักยภาพอันสูงของที่ดิน ซึ่งอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา ระยอง-พัทยา เป็นอย่างมาก ประกอบกับแผนการพัฒนาด้านโครงสร้างพื้นฐานด้านคมนาคมและโลจิสติกส์ของโครงการ EEC ซึ่งเป็นทำเลที่เปรียบเสมือนจุดยุทธศาสตร์ในการเชื่อมต่อของโครงการ EEC ทั้งหมด โดยจากโครงการต่างๆ นี้ จะเชื่อมโยงการท่องเที่ยวและอุตสาหกรรมหลักในภาคตะวันออกมากขึ้น อีกทั้งจะเป็นการอำนวยความสะดวกในการเดินทางแก่นักท่องเที่ยว ที่คาดว่าจะมีเพิ่มสูงขึ้น 1.5 เท่า จากจำนวนนักท่องเที่ยวที่มาเยือนในปัจจุบัน จึงเหมาะสมเป็นอย่างยิ่งแก่การลงทุนและพัฒนาโครงการเชิงพาณิชย์ ทั้งนี้บริษัทฯ ได้มีการดำเนินการวางแผนและศึกษาความเป็นไปได้ของแผนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เบื้องต้นแล้ว

3. บริษัทฯ ได้ประโยชน์จากการลดความเสี่ยงด้านโครงสร้างทางการเงินและลดผลกระทบต่อด้านสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ
4. การได้มาซึ่งหุ้นในอริยา เอสเตท ที่ประกอบกิจการโรงแรมในโครงการ Wisdom Hotel นั้น เป็นการได้มาในอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพอยู่ในทำเลที่ดี และอยู่ในระหว่างการพัฒนาเพื่อเข้าสู่ระดับมาตรฐานสากลตามที่กล่าวข้างต้น ที่จะทำให้บริษัทฯ มีโอกาสสามารถให้บริการและรับรู้รายได้ทันที นอกจากนี้ ในการได้มาซึ่งหุ้นในเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดิน ทั้งหมด 11 แปลง แบ่งออกเป็น โฉนดที่ดิน จำนวน 2 แปลง และ น.ส. 3 ก. จำนวน 9 แปลง พื้นที่รวมทั้งสิ้น 27 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ตั้งอยู่ที่ตำบลพลลา อำเภอบ้านฉาง จังหวัดระยอง โดยบริเวณด้านหน้าของที่ดินดังกล่าวอยู่ติดกับถนนสายหลักในท้องที่ ได้แก่ ถนนสุขุมวิท และยังอยู่ในรัศมี 15 กิโลเมตรจากท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา ระยอง-พัทยา ทำให้บริษัทฯ มีพื้นที่และทำเลที่ดีในการใช้พัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ซึ่งเมื่อแล้วเสร็จ บริษัทฯ ก็สามารถรับรู้รายได้ และสามารถสร้างผลกำไรได้ในอนาคต
5. ที่ดินของเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท มีความเหมาะสมในการพัฒนาเป็น Airport Hotel ตามแผนธุรกิจ เนื่องจากมีที่ตั้งที่เหมาะสม ใกล้กับสนามบินนานาชาติอู่ตะเภา ไม่อยู่ในแนวที่การพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูงผ่าน (อ้างอิงจากแผนการพัฒนาในปัจจุบัน) จึงไม่มีความเสี่ยงในเรื่องการถูกเวนคืนที่ดินเพื่อพัฒนารถไฟ และจากสถิติผู้ใช้บริการสนามบินนานาชาติอู่ตะเภาในปัจจุบัน มีผู้ใช้บริการค่อนข้างเยอะ คณะกรรมการจึงมีความเห็นว่า หากการพัฒนาสนามบินนานาชาติอู่ตะเภาเฟสที่ 2 เสร็จสิ้น จะทำให้มีผู้เดินทางทางเครื่องบินมาใช้บริการสนามบินนานาชาติอู่ตะเภามากยิ่งขึ้น ทำให้กรรมการมีความเชื่อมั่นถึงความเป็นไปได้ที่จะทำให้โครงการประสบความสำเร็จ ซึ่งหากโครงการประสบความสำเร็จตามที่คาดหวัง จะเกิดผลประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังมีความสนใจและได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มาเป็นเวลานาน ดังที่ได้ประกาศตามแบบรายงานการเพิ่มทุนของบริษัทฯ (F53-4) ไปเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2559 และเมื่อในภาคตะวันออกมีโครงการพัฒนา EEC บริษัทฯ ก็ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ของการลงทุนในแถบเขตพัฒนา EEC และคณะกรรมการมีความเห็นว่า การลงทุนในธุรกิจโรงแรมในเขตพัฒนา EEC จะเกิดประโยชน์แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ โดยสาเหตุที่บริษัทฯ เพิ่งเข้าทำรายการเพื่อซื้อทรัพย์สินในเขต EEC ในช่วงเวลานี้ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ใช้เวลาในการหาทรัพย์สิน ที่มีผู้สนใจที่จะขายในราคาและเงื่อนไขที่บริษัทฯ มีความเห็นว่าสมเหตุสมผลและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ มีความเห็นว่า แม้ว่ามูลค่าทางบัญชีของอริยา เอสเตท และเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท จะมีมูลค่าแตกต่างจากราคาซื้อขายค่อนข้างสูง หากแต่ประโยชน์ที่บริษัทฯ จะได้รับจากการทำธุรกิจ และการพัฒนาทรัพย์สินในพื้นที่ของเขตพัฒนา EEC จะเกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มากกว่า

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว รวมถึงพิจารณาสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในเรื่องของราคาอย่างรอบคอบแล้ว รวมถึง ในเรื่องของประเด็นข้อกฎหมายที่

เกี่ยวข้องกับการเข้าทำรายการซื้อหุ้นในเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท และอริยา เอสเตท ในสัดส่วนร้อยละ 100 ดังกล่าว โดยเฉพาะในเรื่องของที่ดินของเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท ที่ ณ ปัจจุบันปรากฏข้อเท็จจริงว่าที่ดินในบริเวณดังกล่าวมีร่องรอยการทำประโยชน์ซึ่งแสดงถึงการครอบครองทำประโยชน์อย่างต่อเนื่องมาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ และกรมที่ดินได้ออกเอกสารสิทธิเพื่อแสดงกรรมสิทธิ์และสิทธิครอบครองในที่ดินให้แก่เดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตทโดยชอบแล้ว เห็นว่า มีความเหมาะสม และรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท รวมทั้งเป็นการเข้าทำรายการที่อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล

ทั้งนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ บริษัทหลักทรัพย์ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) (“ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ”) ฉบับลงวันที่ 22 พฤษภาคม 2563 โดยที่ปรึกษาทางการเงินอิสระความเห็นว่าการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของ เดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท และอริยา เอสเตท ไม่สมควรเข้าทำรายการ เนื่องด้วยเหตุผลหลักคือความไม่สมเหตุสมผลของราคาซื้อขาย ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและให้ความเห็นต่อราคาซื้อหุ้นเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท ในราคารวม 838,110,000 บาท และราคาซื้อหุ้นอริยา เอสเตท ในราคารวม 200,000,000 บาท แล้วมีความเห็นดังนี้

1. สำหรับราคาซื้อขายหุ้นสามัญของเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท ราคาประเมินของผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้ง 2 ราย เป็นราคาที่ประเมินที่ดินตามสภาพปัจจุบันซึ่งมีส่วนลดของความเสี่ยงการบุกรุกที่ดินของรัฐแล้ว รวมทั้งพยานหลักฐานนั้นมีส่วนสนับสนุนค่ากล่าวอ้างว่าการครอบครองการทำประโยชน์มาก่อนการเป็นที่ดินของรัฐ นอกจากนี้ หนึ่งในคณะกรรมการของบริษัท ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญทางแผนที่ที่ดินได้ให้ความเห็นในประเด็นความเสี่ยงนี้ โดยมีความเห็นว่าประเด็นทางกฎหมาย เช่น การยึดคืนที่ดินที่อยู่ในบริเวณป่าสงวนหรือเขตหวงห้ามที่ดินมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างต่ำ ดังนั้นจึงเป็นโอกาสของทางบริษัท ที่จะสามารถซื้อที่ดินที่มีศักยภาพดังกล่าวนำมาพัฒนาโครงการในอนาคตได้ นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังมองเห็นถึงศักยภาพของสนามบินอู่ตะเภา ซึ่งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก และยังเป็นเมืองการบินของภาคตะวันออก ซึ่งมีโครงการย่อยถึง 5 โครงการ ได้แก่ การสร้างอาคารผู้โดยสารหลังที่ 3 และศูนย์ธุรกิจการค้า ธุรกิจขนส่งสินค้าทางอากาศและโลจิสติกส์ระยะที่ 2 ธุรกิจซ่อมเครื่องบินระยะที่ 2 ศูนย์ฝึกอบรมบุคลากรกฏทางการบินระยะที่ 2 และ กลุ่มธุรกิจอุตสาหกรรมอากาศยาน ประกอบกับนโยบายกระตุ้นการลงทุนด้านอุตสาหกรรม การมุ่งเน้นสร้างรายได้จากการท่องเที่ยว นโยบายเพื่อส่งเสริมให้เกิดการบูรณาการด้านโครงสร้างพื้นฐาน ระบบคมนาคม ระบบการขนส่ง และการอำนวยความสะดวกในพื้นที่ EEC เพื่อรองรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งภายหลังการพัฒนารถไฟฟ้าความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบินเสร็จสิ้น จะยิ่งทำให้มูลค่าทางเศรษฐกิจของพื้นที่อำเภอบ้านฉาง และพื้นที่จังหวัดระยองโดยรวม มีมูลค่าที่สูงยิ่งขึ้น ดังนั้น ทางคณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า ราคาซื้อขายมีความสมเหตุสมผลก่อให้เกิดประโยชน์และผลตอบแทนกับบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นในอนาคตได้

2. สำหรับราคาซื้อขายหุ้นของอริยา เอสเตท เมื่อพิจารณาถึงผลการดำเนินการในอดีตของอริยา เอสเตท และในประเด็นของโรคระบาด COVID-19 ซึ่งส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรม แม้ว่างบการเงินในอดีตของอริยา เอสเตท จะบันทึกผลขาดทุน คณะกรรมการได้พิจารณาถึงสาเหตุของการขาดทุนเรียบร้อยแล้ว ซึ่งพบว่า ในช่วงการบริหารโรงแรมโดยทีมผู้บริหารชุดปัจจุบันมีการดึงศักยภาพของโรงแรมมาได้เป็นอย่างดี จนทำให้ผลประกอบการของอริยา เอสเตท มีผลการดำเนินการที่น่าพึงพอใจ และจากการพิจารณาถึงสมมติฐานที่ใช้ในการประเมินมูลค่าอริยา เอสเตท ด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสดโดยที่ปรึกษาที่บริษัทฯ ว่าจ้าง ซึ่งได้คำนึงถึงผลกระทบจาก COVID-19 แล้ว มีความเห็นว่าสมมติฐานการประเมินมูลค่าตั้งอยู่บนหลักการความระมัดระวังประกอบกับราคาของบริษัทฯ ตกลงซื้อต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินของผู้ประเมินอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ อีกด้วย ดังนั้น ทางคณะกรรมการตรวจสอบจึงมีความเห็นว่า ราคาซื้อขายมีความสมเหตุสมผล

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาถึงความเสี่ยงในการเข้าทำรายการ จากรายงานของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และมีความเห็นดังนี้

ความเสี่ยงที่ที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็น	การบริหารความเสี่ยงโดยบริษัทฯ
<p>1. ความเสี่ยงจากการด้อยค่าสินทรัพย์</p> <p>บริษัทฯ ประเมินการว่า ค่าความนิยมจากการเข้าทำรายการในครั้งนี้จะอยู่ที่ประมาณ 946.82 บาท โดยแบ่งค่าความนิยมที่ได้มาจากการเข้าซื้อเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท และอริยา เอสเตท ที่ 798.83 และ 147.99 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตั้งข้อสังเกตว่า ค่าความนิยมดังกล่าวบริษัทฯ คำนวณจากส่วนต่างระหว่างมูลค่าการซื้อ ขายที่ 1,038.11 ล้านบาท กับตามมูลค่าทรัพย์สินสุทธิตามบัญชีของเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท และอริยา เอสเตท ที่ 91.29 ล้านบาท (โดยรวมผลของการปรับโครงสร้างหนี้ของอริยา เอสเตท ให้หนี้สินที่มีดอกเบี้ยมีมูลค่ารวมไม่เกิน 50 ล้านบาท)</p>	<p>การด้อยค่าสินทรัพย์ เกิดขึ้นจากการที่บริษัทย่อยมีเหตุที่แสดงให้เห็นว่าต้องมีการประเมินมูลค่าเงินลงทุนใหม่ ซึ่งเหตุดังกล่าวรวมไปถึงการขาดทุนจากผลประกอบการ โดยคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาถึงความเสี่ยงดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่า ในประเด็นของการด้อยค่าจากการประเมินมูลค่าใหม่สืบเนื่องจากการประเมินราคาปัจจุบันเป็นการประเมินราคาในสถานการณ์ราคาที่ดินในภาพรวมที่ปรับตัวตามสถานะเศรษฐกิจในปัจจุบันไปแล้ว อีกทั้งผู้ประเมินยังได้มีการคิดลดจากสภาพความเสี่ยงประเด็นทางกฎหมาย ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 1,018 และ พ.ร.ฎ. กำหนดเขตหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. 2492 ด้วย ซึ่งทำให้โอกาสที่ราคาประเมินที่ดินที่ประเมินใหม่จะปรับลดลงมีโอกาสน้อยมากประกอบกับระยะเวลาที่ยังผ่านไปโครงการพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ก็ยังมีความชัดเจนและดำเนินการเป็นรูปธรรมมากขึ้นเรื่อย ๆ ปัจจัยดังกล่าวจึงจะทำให้ราคาที่ดินมีแนวโน้มที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ดังนั้น ความเสี่ยงจากการด้อยค่า</p>

ความเสี่ยงที่ที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็น	การบริหารความเสี่ยงโดยบริษัทฯ
	<p>เนื่องจากประเด็นราคาประเมินที่จะปรับตัวลดลงก็จะ เป็นไปได้ยาก นอกจากนี้ ในส่วนของการด้อยค่าจาก ผลประกอบการขาดทุน บริษัทฯ จะบริหารความเสี่ยง ดังกล่าวโดยจะมีการวางแผนธุรกิจและแผนการตลาด ที่ตั้งศักยภาพของโรงแรมออกมาให้ได้อย่างเต็มที่ พร้อมทั้งรับรองการเติบโตทางเศรษฐกิจจากโครงการ พัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) นอกจากนี้ บริษัทฯ มองเห็นว่า ภายหลังจากการเข้าซื้อ จะนำแบรนด์ โรงแรมซึ่งมีชื่อเสียงและเป็นที่ยอมรับในวงกว้าง มา บริหารโรงแรมภายใต้การลงทุนของบริษัทฯ ซึ่งจะช่วย ทำให้โรงแรมอยู่ในมาตรฐานตามเกณฑ์ของแบรนด์ โรงแรมนั้น ๆ และสามารถแข่งขันในธุรกิจได้อย่างมี ประสิทธิภาพ เพื่อให้ผลประกอบการของบริษัทย่อย เป็นไปตามที่คาดหวังและลดความเสี่ยงการด้อยค่า ของสินทรัพย์</p>
<p>2. เป็นการได้มาซึ่งสินทรัพย์ที่ยังไม่มีความชัดเจนของ รายละเอียดเชิงลึกของโครงการ</p> <p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระมีความเป็นห่วงว่า ถึงแผนการพัฒนาโครงการของบริษัทฯ ในพื้นที่ดิน ของเดอะ มาสเตอร์ เรียลเอสเตท บริษัทฯ จะต้องนำไป พัฒนาอย่างไรเพื่อให้เกิดความคุ้มค่ากับมูลค่าเงิน ลงทุนที่บริษัทฯ จะต้องจ่ายไปจำนวน 838 ล้านบาท โดยในปัจจุบัน บริษัทฯ มีแผนการพัฒนาโครงการใน พื้นที่ดินเพียงร้อยละ 29 ของพื้นที่ดินทั้งหมดของ เดอะ มาสเตอร์ เรียลเอสเตท และพื้นที่ที่จะใช้ในการ พัฒนาในช่วงแรก คือ พื้นที่ดินแปลงที่มีหน้ากว้างติด ถนน ซึ่งถือเป็นที่ดินแปลงที่มีทำเลที่ดีที่สุด แต่กลับใช้ใ นการพัฒนาโครงการที่มีมูลค่าลงทุนเพียง 337 ล้าน บาท ซึ่งถือว่าน้อยมากเมื่อเทียบกับมูลค่าที่ดิน</p>	<p>บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้มา และบริษัทฯ จะให้เวลาในการศึกษาความเป็นได้ (Feasibility Study) เพิ่มเติมจากแผนที่ได้ศึกษามาแล้วเบื้องต้น ซึ่ง คณะกรรมการตรวจสอบเห็นควรว่า ก่อนการลงทุน จริง จะต้องมีการศึกษาในรายละเอียดเชิงลึก ทั้งใน เรื่องของการก่อสร้าง วัสดุการก่อสร้างและตกแต่งใน โครงการ แผนการตลาด โดยอาจจะจำเป็นต้องมีการ หาผู้เชี่ยวชาญ หรือที่ปรึกษาผู้เชี่ยวชาญด้านการ โรงแรม มาช่วยในการวางแผนธุรกิจดังกล่าวใน รายละเอียดต่อไป ซึ่งจะทำให้แผนธุรกิจดังกล่าวมีความรัดกุมมากยิ่งขึ้น ซึ่งก่อให้เกิดผลดี และประโยชน์ สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</p>
<p>3. ความเสี่ยงจากความขัดแย้งทางผลประโยชน์ใน การบริหารจัดการโครงการ WISDOM HOTEL</p>	<p>อริยา เอสเตท มีการทำสัญญา 2 ประเภท ได้แก่ 1) สัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ ซึ่งสัญญานี้ เป็นสัญญาระยะยาว 12 ปี และอีกสัญญานึ่ง คือ 2)</p>

ความเสี่ยงที่ที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็น	การบริหารความเสี่ยงโดยบริษัทฯ
<p>เนื่องจากทรัพย์สินหลักของอริยา เอสเตท คือ อาคาร D ซึ่งเป็นอาคาร 1 หลังภายในโครงการ Wisdom Hotel ซึ่งปัจจุบันมีอาคารจำนวน 4 หลัง (อาคาร A อาคาร C อาคาร D และ อาคาร E) ดำเนินธุรกิจโรงแรมและที่พักภายใต้ชื่อโครงการเดียวกัน จากการตรวจสอบข้อมูลในเว็บไซต์การจองห้องพัก และการเข้าเยี่ยมชมโครงการ ที่ปรึกษาทางการเงิน อิศระจึงเกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับการดำเนินการธุรกิจโรงแรมของอริยา เอสเตท ซึ่งอาจเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ (Conflict of Interest) จากการแบ่ง/จัดสรรลูกค้าที่เข้ามาจองห้องพักว่าจะให้เข้าพักที่อาคารใด และก่อให้เกิดรายได้ให้กับเจ้าของอาคารใด</p> <p><u>4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง</u></p> <p>เนื่องจากทรัพย์สินหลักของอริยา เอสเตท คือ อาคารโรงแรม 1 หลัง (อาคาร D) ในโครงการ Wisdom Hotel โดยอริยา เอสเตท เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินและอาคารดังกล่าว แต่มิได้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่ไว้รองรับผู้เข้าพัก เช่น สระว่ายน้ำร้านอาหาร สถานที่ออกกำลังกาย ห้องซาวน่า บริการซักรีด โดยอริยา เอสเตท ทำสัญญาเช่าที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (“สัญญาเช่า”) เป็นระยะเวลา 3 ปี และสามารถต่ออายุได้อีก 3 ปี อริยา เอสเตท จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ต่อสัญญาเพื่อใช้พื้นที่ดังกล่าว ซึ่งถือเป็นส่วนสำคัญในการดำเนินธุรกิจโรงแรม</p>	<p>สัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนกลางและสัญญาบริการ ซึ่งอริยาได้ทำสัญญานี้กับเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารอื่น ๆ ในโครงการ Wisdom Hotel ซึ่งในสัญญานี้ คือการที่อริยา เอสเตท ให้อาคารอื่น เช่าพื้นที่ส่วนกลางต่อจากอริยา เอสเตท อีกทอดหนึ่ง และสัญญานี้ยังมีข้อกำหนดที่สำคัญอีกข้อ คือ ให้ผู้เข้าพัก มาพักที่อาคารที่อริยา เอสเตทมีกรรมสิทธิ์ก่อน จนกว่าอัตราเข้าพักของอาคารโรงแรมภายใต้กรรมสิทธิ์ของอริยา ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ซึ่งคณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วว่า สัญญานี้เป็นการกำหนดขอบเขตการใช้บริการลูกค้าของอาคารต่าง ๆ เพื่อไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ นอกจากนี้ สัญญาดังกล่าว เป็นการทำสัญญาแบบ 1 ปี และต่ออายุ 1 ปี ซึ่งทางคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การที่อริยา เอสเตท ทำสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนกลางแบบระยะยาว 12 ปี และทำสัญญากับเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารอื่นแบบระยะสั้น จะส่งผลดีกับอริยา เอสเตทมากกว่า เนื่องจากอริยา เอสเตท มีอำนาจในการต่อรองมากกว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารอื่น เนื่องจากหากอาคารอื่นไม่ต่อสัญญาเพื่อใช้บริการพื้นที่ส่วนกลางจากอริยา เอสเตท และเจ้าของอาคารอื่นยังไม่สามารถขอเช่าหรือใช้บริการพื้นที่ส่วนกลางจากผู้อื่นได้นอกจากอริยา เอสเตทเท่านั้น ผู้ใช้บริการของอาคารอื่นก็จะไม่สามารถใช้พื้นที่ส่วนกลางในโครงการ Wisdom Hotel ได้ ซึ่งจะทำให้เจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารอื่นมีความจำเป็นต้องต่อสัญญานี้กับอริยา เอสเตท ซึ่งรวมไปถึงข้อตกลงเรื่องผู้เข้าพักไม่ต่ำกว่าร้อยละ 80 ที่จะยังคงเป็นหนึ่งในเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับนี้ด้วยเช่นกัน</p>
<p><u>5. ความเสี่ยงในการจัดทำงบการเงินรวมและระบบควบคุมภายใน</u></p>	<p>ประเด็นการลงบัญชีไม่ถูกต้อง คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วพบว่าในช่วงเวลานั้นโครงการ Wisdom Hotel มีการบริหารงานแบบธุรกิจครอบครัว</p>

ความเสี่ยงที่ที่ปรึกษาทางการเงินให้ความเห็น	การบริหารความเสี่ยงโดยบริษัทฯ
<p>ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระตรวจพบการลงบัญชีที่ไม่ถูกต้อง จากการตรวจสอบข้อมูลเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอดีตของอริยา เอสเตท ซึ่งส่งผลทำให้งบการเงินประจำปี 2562 มิได้สะท้อนถึงผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินที่แท้จริงของอริยา เอสเตท โดยประเด็นหลักที่ตรวจพบ เกี่ยวกับความถูกต้องของการรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย จากประเด็นดังกล่าว ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระจึงมีความเป็นห่วงในการจัดทำงบการเงินของอริยา เอสเตท และระบบควบคุมภายในว่ามีความพร้อมในการเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนมากน้อยเพียงใด</p>	<p>จึงมีการบันทึกบัญชีเพื่อให้ง่ายและสะดวกต่อการบริหารงาน อย่างไรก็ตาม เพื่อให้บริษัทฯ มั่นใจว่ามีการบันทึกบัญชีอย่างถูกต้องภายหลังการเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ บริษัทฯ จึงตั้งเงื่อนไขบังคับก่อนทำรายการ ให้มีการลงบันทึกรายได้ได้อย่างถูกต้องตามสัญญาให้เข้าพื้นที่ส่วนกลางและสัญญาบริการอย่างน้อย 3 เดือนก่อนการลงนามในสัญญาซื้อขายในส่วนของการจัดทำงบการเงินรวมภายหลังการเข้ามาเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ คณะกรรมการตรวจสอบพิจารณาแล้วว่า บริษัทฯ จะส่งทีมงานของบริษัทฯ ลงไปควบคุมระบบการจัดทำบัญชี เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าสามารถจัดทำงบการเงินได้อย่างถูกต้องและตรงตามกำหนดเวลา</p>
<p><u>6. ความเสี่ยงทางกฎหมายของที่ดินเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท</u></p> <p>(1) ที่ดินที่อยู่ภายใต้การหวงห้ามที่ดินตามพ.ร.ฎ. กำหนดเขตหวงห้ามที่ดินพ.ศ. 2492 โดยที่ดินทุกแปลงของเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท อยู่ภายใต้การหวงห้ามที่ดินตามพ.ร.ฎ. กำหนดเขตหวงห้ามที่ดิน พ.ศ. 2492</p> <p>(2) ที่ดินที่อยู่ภายใต้บังคับของกฎกระทรวงฉบับที่ 1018 (พ.ศ. 2526) ออกตามความในพระราชบัญญัติป่าสงวนแห่งชาติ พ.ศ. 2507 ที่ดินแปลง น.ส. 3 ก. เลขที่ 1539 1542 1543 และ 1544 ตั้งอยู่ในเขตป่าสงวนแห่งชาติ ป่าเขาห้วยมะหาด ป่าเขาน้ำยอง และป่าเขาครอก คิดเป็นเนื้อที่ดินโดยประมาณเท่ากับ 13-3-64.0 ไร่ หรือ 5,540.0 ตารางวา</p>	<p>คณะกรรมการตรวจสอบได้ตรวจสอบถึงประเด็นทางกฎหมายดังกล่าว จากที่ปรึกษากฎหมาย และจากหนึ่งในคณะกรรมการของบริษัทฯ ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญทางแผนที่ที่ดินได้ให้ความเห็นในประเด็นความเสี่ยงนี้ โดยมีความเห็นว่าประเด็นทางกฎหมาย เช่น การยึดคืนที่ดินที่อยู่ในบริเวณป่าสงวนหรือเขตหวงห้ามที่ดิน มีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างต่ำ อีกทั้ง ในสัญญาซื้อขายหุ้น มีเงื่อนไขที่สำคัญ คือ หากเกิดเหตุการณ์ที่เป็นผลเสียกับบริษัทฯ ในประเด็นที่เกี่ยวกับการรอนสิทธิในทรัพย์สินดังกล่าว บริษัทฯ สามารถขายหุ้นของเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท คืนกลุ่มผู้ขายรายที่ 1 ได้ทันที</p>

โดยความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงในด้านอื่น ๆ ที่ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นไว้ในรายงาน รวมถึงความเสี่ยงอื่น ๆ ที่บริษัทฯ ได้พิจารณาก่อนการเข้าลงทุน คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการตรวจสอบและ

พิจารณาถึงความเสี่ยงดังกล่าว รวมถึงการป้องกันความเสี่ยง ก่อนการอนุมัติเข้าลงทุนแล้ว ตามที่ได้ประกาศไว้ใน
สารสนเทศ (บัญชี 1)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัทฯ ได้พิจารณาความสมเหตุสมผลอย่างรอบคอบและคำนึงถึง
ผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จึงยังคงมีความเห็นไม่แตกต่างไปจากที่ได้มีการประชุม
คณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2563 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2563 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการ
ได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญของเดอะ มาสเตอร์ เรียดเอสเตท และหุ้นสามัญของอริยา เอสเตท และ
เห็นสมควรให้นำเสนอที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนดังกล่าว ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้น
ประจำปี 2563 ในวันที่ 19 มิถุนายน 2563 นี้ต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายพิพัทธ์ ชนะสงคราม)

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ