

ที่ TRITN-SET 017/2567

วันที่ 26 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง การลงทุนในโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) และการเลื่อนการประชุม  
วิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) มีหนังสือเลขที่ บจ. 306/2567 ลงวันที่ 20 พฤศจิกายน 2567 ถึงบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เพื่อขอให้บริษัทฯ ชี้แจงเกี่ยวกับการลงทุนในโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ภายใต้ชื่อ “The Haven” และ/หรือ ชื่ออื่นใดต่อไป (“โครงการ The Haven” หรือ “โครงการ”) โดยการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง”) (“รายการ EBT”) ซึ่งถือหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”) ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 10,769,230,767 หุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.13 บาท รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งซึ่งเป็นบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) (“รายการ PP”) ซึ่งมีรายละเอียดตามหนังสือของบริษัทฯ เลขที่ TRITN-SET 014/2567 ลงวันที่ 28 ตุลาคม 2567 (รวมทั้งที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) โดยตลาดหลักทรัพย์ฯ แจ้งว่าเนื่องจากโครงการ The Haven เป็นรายการที่มีขนาดใหญ่ ใช้เงินลงทุนสูง และมีลักษณะธุรกิจและความเสี่ยงแตกต่างจากธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ ดังนั้น เพื่อประกอบการพิจารณาของตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และประกอบการตัดสินใจลงทุนในหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ตลาดหลักทรัพย์ฯ จึงขอให้บริษัทฯ ชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมและเผยแพร่ผ่านระบบของตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. แผนการพัฒนาและดำเนินโครงการดังกล่าวโดยสังเขป ความพร้อมของบริษัทฯ ในด้านเงินทุนและบุคลากร การขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถเปิดโครงการได้ในปี 2571 ตามที่บริษัทฯ แจ้ง ประโยชน์และความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ของโครงการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เช่น ด้านฐานะการเงิน ผลประกอบการ กระแสเงินสด รวมถึงกำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการ
2. เงินทุนในการพัฒนาโครงการไม่เกิน 890 ล้านบาท ครบถ้วนเพียงพอที่จะสามารถพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามกำหนดการข้างต้นหรือไม่ ยังต้องมีค่าใช้จ่ายอื่นอีกหรือไม่ เช่น ค่าที่ปรึกษา ค่าผู้เชี่ยวชาญ ค่าใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ค่าเรือถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดิน เป็นต้น
3. การเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมในบริษัทฯ หรือไม่ อย่างไร
4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อความเป็นไปได้ในการเปิดดำเนินการในปี 2571 และความเสี่ยงของโครงการดังกล่าว
5. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องรวมถึงเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทฯจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือไม่ อย่างไร

# TRITON

ในการนี้ บริษัทฯ จึงได้จัดการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2567 ในวันที่ 25 พฤศจิกายน 2567 เพื่อพิจารณาและชี้แจงข้อมูลเพิ่มเติมตามที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ ขอให้ดำเนินการ ดังนี้

1. **แผนการพัฒนาและดำเนินโครงการดังกล่าวโดยสังเขป ความพร้อมของบริษัทฯ ในด้านเงินทุนและบุคลากร การขอใบอนุญาตที่เกี่ยวข้องเพื่อให้สามารถเปิดโครงการได้ในปี 2571 ตามที่บริษัทฯ แจ้ง ประโยชน์และความเสี่ยงในด้านต่าง ๆ ของโครงการต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เช่น ด้านฐานะการเงิน ผลประกอบการ กระแสเงินสด รวมถึงกำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการ**

## 1.1 แผนการพัฒนาและดำเนินโครงการ

บริษัทฯ เห็นความสำคัญของเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน (Sustainable Development Goals) ของสหประชาชาติ (United Nations) โดยเฉพาะเป้าหมายต่าง ๆ เช่น สุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Good Health and Well-being) การศึกษาที่มีคุณภาพ (Quality Education) ความเท่าเทียมทางเพศ (Gender Equality) น้ำสะอาดและสุขอนามัย (Clean Water and Sanitation) พลังงานสะอาดและราคาถูกลง (Affordable and Clean Energy) งานที่ดีและเศรษฐกิจที่เติบโต (Decent Work and Economic Growth) ลดความเหลื่อมล้ำ (Reduce Inequalities) เมืองและชุมชนที่ยั่งยืน (Sustainable Cities and Communities) และชีวิตบนบก (Life on Land) (โปรดพิจารณาข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่ <https://thailand.un.org/th/sdgs>) ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาโครงการ The Haven ตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนดังกล่าว โดยบริษัทฯ ต้องการสร้างประสบการณ์ที่ทรงคุณค่าอย่างยั่งยืน (Create Sustainable and Enriching Experience) ให้แก่ผู้เข้าชมทุกราย รักษาสิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติและชุมชน (Preserve Natural Environments and Local Communities) ส่งเสริมการอนุรักษ์วัฒนธรรม (Foster Cultural Appreciation) และสนับสนุนเศรษฐกิจในชุมชนผ่านการท่องเที่ยวที่มีความรับผิดชอบ (Support Local Economies through Responsible Tourism Practices)

ภายหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ มีแผนที่จะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทภายหลังการทำรายการ) พัฒนาที่ดินดังกล่าวเป็นโครงการ The Haven ต่อไป โดยโครงการดังกล่าวจะเป็นโครงการที่ใช้พลังงานบริสุทธิ์ในการดำเนินงาน รวมถึงดำเนินงานด้วยการเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย (เช่น การติดตั้งแผงโซลาร์บนหลังคา การใช้รถยนต์ EV ในโครงการ และ การใช้ระบบแบตเตอรี่เก็บพลังงานสำหรับระบบเครื่องกล ไฟฟ้า และน้ำ (Energy Storage Systems (ESS) for Mechanical, Electrical, and Plumbing (MEP) Systems) เป็นต้น) และเน้นการสร้างถิ่นที่อยู่ทั่วโลกเคียงกับถิ่นที่อยู่ตามธรรมชาติให้แก่สัตว์และพรรณไม้ที่หลากหลาย ได้แก่ สัตว์ป่า เช่น ยีราฟในบริเวณ Haven Sanctuary และสัตว์ปีกในบริเวณ Haven Aviaries อีกทั้งมีฟาร์มขนาดเล็ก สนามเด็กเล่นกลางแจ้ง และสวนดอกไม้ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อมอบความเพลิดเพลิน ความรู้ และการตระหนักถึงความสำคัญของสิ่งแวดล้อมให้แก่ผู้เข้าชมที่จะสามารถเดินสำรวจ ชิมหรือจกักรยาน หรือใช้ยานพาหนะอื่น ๆ เช่น รถราง และเรือ เพื่อสัมผัสธรรมชาติในโครงการได้อย่างใกล้ชิด รวมถึงสามารถผ่อนคลายและรับประทานอาหารในร้านอาหารและร้านกาแฟ โดยแผนผังและรูปภาพจากการออกแบบของโครงการซึ่งจัดทำโดยบริษัทฯ ร่วมกับสถาปนิกมีดังนี้

# TRITON

รูปภาพที่ 1: แผนผังโครงการ



บริษัทฯ คาดว่าโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) เป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี ซึ่งจะเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต และคาดว่าจะใช้เวลาในการพัฒนาโครงการดังกล่าวประมาณ 3 ปีก่อนที่จะสามารถเปิดรับผู้เข้าชมได้ ประมาณต้นปี 2571 โดยบริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการดังกล่าวอีกจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท

การพัฒนาโครงการตามแผนผังโครงการในรูปภาพที่ 1 ข้างต้น ประกอบด้วย (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ โดยจะมีสนามเด็กเล่นกลางแจ้งและลานจัดกิจกรรมด้วย (2) โซนสัตว์ปีก (Haven Aviary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 80-1-95 ไร่ (3) โซนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 53-2-69 ไร่ (4) โซนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดินต้นไม้ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 47-1-27 ไร่ และ (5) โซนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 494-0-34.7 ไร่ โดยในแต่ละโซนจะมีการจัดตกแต่งสวนต้นไม้ สวนดอกไม้ น้ำพุ แอ่งน้ำ และ/หรือ ลำน้ำ โดยเงินลงทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท จะครอบคลุมการก่อสร้างและงานระบบในแต่ละโซน โดยรวมอาคารต่าง ๆ ร้านอาหาร ร้านค้า โรงเลี้ยงสัตว์ ประตูทางเข้า พื้นที่จอดรถ รวมถึงค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ อุปกรณ์ และยานพาหนะที่จะให้บริการ เช่น จักรยาน รถราง และเรือ เป็นต้น โดยแบ่งงบประมาณลงทุนเป็นดังนี้ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 124.41 ล้านบาท (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท และ (5) ค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ประมาณ 43.40 ล้านบาท

## 1.2 ความพร้อมในด้านเงินทุน บุคลากร และการขอใบอนุญาต

### 1.2.1 ความพร้อมในด้านเงินทุน

บริษัทฯ จะให้บ้านไร่ใช้ที่ดินเนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวาของบ้านไร่ (ราคาประเมินอยู่ในช่วง 1,875,780,480 - 1,900,864,550 บาท) เป็นหลักประกันในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท ซึ่งจะส่งผลให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงจาก 1.94 เท่า ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2567 เป็น 0.70 เท่า ภายหลังจากเพิ่มทุนตามรายการ PP จำนวน 1,399,999,999.71 บาท และเปลี่ยนแปลงเป็น 1.10 เท่า หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวนและภายหลังจากเพิ่มทุนตามรายการ PP ทั้งนี้ หากบริษัทฯ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใดเช่นว่านี้ บริษัทฯ จะเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสัญญา กู้ยืมเงินเพิ่มเติม รวมถึงเงื่อนไขอื่นใดภายใต้สัญญากู้ยืมเงินที่อาจกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น ผ่านช่องทางการเปิดเผยข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ ต่อไป

นอกจากนี้ การลงทุนในโครงการจะไม่ส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องของบริษัทฯ เนื่องจาก (ก) บริษัทฯ มีได้ใช้เงินสดในการจ่ายชำระเป็นค่าตอบแทนการเข้าทำรายการ EBT ให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้ง แต่ชำระโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ และ (ข) บริษัทฯ มีแผนจะให้บ้านไร่ (ซึ่งจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ภายหลังจากทำรายการฯ) กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด จำนวนไม่เกิน 890,000,000 บาท เพื่อใช้เป็นเงินในการพัฒนาโครงการตามที่ได้อธิบายไว้ในวรรคหนึ่งของข้อ 1.2.1 นี้ (ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ) โดยคณะกรรมการบริษัทเห็นว่าบริษัทฯ น่าจะสามารถหาแหล่งเงินทุนในการพัฒนาโครงการได้ด้วยการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน และ/หรือ บุคคลอื่นใด เนื่องจากราคาประเมินของที่ดินที่จะมีการจำนองนั้นอยู่ในช่วง 1,875,780,480 บาท - 1,900,864,550 บาท ซึ่งเกินกว่าจำนวนเงินที่จำเป็นจะต้องใช้สำหรับการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถกู้ยืมเงินได้ ซึ่งมีโอกาสที่จะเกิดขึ้นค่อนข้างยาก บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทจดทะเบียน อาจระดมทุนจากแหล่งอื่น ๆ เช่น การออกและเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือให้แก่บุคคลในวงจำกัด หรือการออกหุ้นกู้ และ/หรือใช้รายได้จากสวนยางที่มีอยู่บนที่ดินที่ของบ้านไร่เพื่อสนับสนุนโครงการ

### 1.2.2 ความพร้อมในด้านบุคลากร

บริษัทฯ มีแผนงานด้านบุคลากรที่ชัดเจนโดยมีประธานเจ้าหน้าที่บริหารทำหน้าที่ควบคุมดูแลบุคลากรทั้งหมด และสามารถแบ่งงานการบริหารงานบุคลากรออกเป็น 3 ส่วน ได้แก่ (1) งานด้านการออกแบบ ซึ่งบริษัทฯ ได้ว่าจ้าง MANDAI GLOBAL PTE. LTD.<sup>1</sup> ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญระดับสากลและมีประสบการณ์ในการออกแบบโครงการต่าง ๆ ในประเทศ

<sup>1</sup> Mandai Global Pte. Ltd. อยู่ในกลุ่ม Mandai Wildlife Group (หรือบริษัท Wildlife Reserves Singapore Pte. Ltd. (WRS)) เป็นผู้บริหาร Singapore Zoo, Night Safari, Bird Paradise (เดิมชื่อ Jurong Bird Park), River Wonders (เดิมชื่อ River Safari) และ Rainforest Wild ในประเทศสิงคโปร์ โดย Wildlife Parks ที่ Mandai บริหารได้รับการรับรองจาก European Association of Zoos and Aquaria (EAZA) และ Zoo and Aquarium Association of Australasia (ZAA)

Wildlife Reserves Singapore Pte. Ltd. (WRS) ถือหุ้นใหญ่โดย Temasek Holdings (Private) Limited

นอกจากนี้ Mandai เป็นสมาชิกของ Southeast Asian Zoo and Aquarium Association (SEAZA) และ World Association of Zoos and Aquariums (WAZA)

Mandai ได้ก่อตั้งทีมออกแบบมาตั้งแต่ปี 2556 โดยทีมออกแบบมีผลงานโดยสรุป ดังนี้

- Bird Paradise, Singapore: งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 – 2023)
- Rainforest Wild North, Singapore: งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 – 2024)
- Rainforest Wild South, Singapore: งานเกี่ยวกับ Concept Design, Schematic up to Detail Design, Construction (2016 – 2025)
- Sanctuary @ Pairi Daiza, Belgium: งานเกี่ยวกับ Masterplan, Concept & Schematic Design (2020 – 2021)
- Tianfu Zoo and Botanical Garden, China: งานเกี่ยวกับ Pre-concept Design & Masterplan (2022 – 2023)

สิงคโปร์และในต่างประเทศที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการ เช่น Bird Paradise และ Rainforest ในประเทศสิงคโปร์ และ Sanctuary @ Pairi Daiza ในประเทศเบลเยียม Tianfu Zoo and Botanical Garden ในประเทศจีน และ Tashkent Bird Park ในประเทศอุซเบกิสถาน เป็นต้น ให้เข้ามาดำเนินการงานออกแบบภูมิทัศน์ (Landscape) การจัดสวน (Gardening) และงานสถาปัตยกรรม (Architecture) ร่วมกับวิศวกรของบริษัทฯ และสถาปนิกที่ปรึกษาของบริษัทฯ (2) งานด้านการก่อสร้าง โดยบริษัทฯ จะมอบหมายให้บริษัทย่อยซึ่งมีความชำนาญและมีความพร้อมด้านบุคลากรเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างและดูแลการก่อสร้างในโครงการนี้ และ (3) งานด้านการบริหารโครงการ โดยบริษัทฯ มีแผนที่จะว่าจ้างผู้เชี่ยวชาญจากต่างประเทศที่มีความชำนาญในธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโครงการให้เข้ามาบริหารโครงการโดยตรงเมื่อโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จหรือใกล้จะแล้วเสร็จ โดยค่าใช้จ่ายตามข้อ (1) และ (2) ของข้อ 1.2.2 นี้ รวมเป็นส่วนหนึ่งของงบประมาณลงทุนในส่วนอาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท แล้ว แต่ค่าใช้จ่ายตามข้อ (3) ของข้อ 1.2.2 นี้ ถือเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบำรุงรักษาโครงการ ซึ่งจะเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานภายหลังโครงการก่อสร้างแล้วเสร็จ

### 1.2.3 ความพร้อมในด้านการขอใบอนุญาต

บริษัทฯ ได้จัดตั้งหน่วยงานเฉพาะกิจขึ้นมาเพื่อศึกษาข้อมูลและจัดเตรียมข้อมูลต่างๆ ให้พร้อมกับการยื่นขอใบอนุญาตที่โครงการจำเป็นต้องมีสำหรับประกอบธุรกิจ อย่างไรก็ตาม จากการศึกษาข้อมูลเบื้องต้น พื้นที่ของโครงการสามารถรองรับการพัฒนาโครงการเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ได้

## 1.3 ประโยชน์และความเสี่ยงของโครงการ

### 1.3.1 ประโยชน์ของโครงการ

(1) เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากกรณีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะเล็งเห็นในอนาคต

(2) เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และ

(3) เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้

นอกจากนี้ หากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.4 ต่อปี และคาดว่าระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5.17 ปีนับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ ในปี 2571 นอกจากนี้ การเข้าทำรายการ PP จะมีประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ จะได้มาซึ่งกิจการทั้งหมดของบ้านไรโฮลด์ซึ่งโดยไม่จำเป็นต้องใช้เงินสด แต่ใช้วิธีการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทน ทำให้บริษัทฯ ไม่มีภาระทางการเงินสำหรับการได้มาซึ่งสินทรัพย์ (อย่างไรก็ดี บริษัทฯ จะมีภาระทางการเงินในการจัดหาเงินทุนเพื่อพัฒนาโครงการ) และลดภาระการลงทุนของผู้ถือหุ้นเดิม อีกทั้งโครงการดังกล่าว ซึ่งตั้งอยู่ในเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (EEC) จะช่วยดึงดูดนักท่องเที่ยวและพัฒนาเศรษฐกิจให้แก่พื้นที่และชุมชนใกล้เคียงอีกด้วย

- Misaki Life Experience, Japan: งานเกี่ยวกับ Masterplan, Pre-concept Design, Schematic up to Detail Design (2023)

- Tashkent Bird Park, Uzbekistan: งานเกี่ยวกับ Zoning Plan, Animal Collection, Pre-concept Design (2023)

(ที่มา: Mandai Presentation (Design Consultancy) และ <https://www.mandai.com>)



### 1.3.2 ความเสี่ยงของโครงการ

#### (1) การไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการได้ หรือหาเงินทุนได้ในจำนวนที่ไม่เพียงพอ โครงการอาจไม่สำเร็จ หรืออาจสำเร็จล่าช้ากว่าที่กำหนด หรือบริษัทฯ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นและให้บริษัทฯ เริ่มสามารถรับรู้รายได้จากโครงการภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือบริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ เป็นต้น

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความเห็นว่าผลกระทบดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นใดของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินได้ โดยผู้ให้กู้ยืมเงินไม่จำเป็นต้องมีประเด็นในการรับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหลักประกันเพราะราคาประเมินของที่ดินจำนวน 62 แปลง ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีจำนวนเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดย บริษัท ไทยประเมินราคา ลินน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ สูงกว่ามูลค่าของเงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 1.1 และ 1.2.1

#### (2) การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด

ในกรณีที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องผิดสัญญา บริษัทฯ จะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการจนกว่าโครงการจะสามารถเปิดดำเนินการได้ ในขณะที่บริษัทฯ อาจยังคงมีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ตลอดจนค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ผิดสัญญา (หากมี) และ/หรือ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด ในกรณีนี้ บริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และ/หรือ เพื่อรองรับภาระที่เพิ่มขึ้น เช่นว่านี้ เป็นต้น

สำหรับเหตุที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด เนื่องมาจากการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างบางส่วนเอง และว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนที่เหลือแบบ Lump Sum Turnkey เพื่อควบคุมค่าก่อสร้างและระยะเวลาก่อสร้างให้อยู่ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด

#### (3) การไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้า

ในกรณีที่บ้านไร่ (ซึ่งจะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้าที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการหรือการพัฒนาโครงการ เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้จัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เป็นต้น จะส่งผลให้โครงการไม่สามารถเปิดดำเนินการได้หรือเปิดดำเนินการได้ล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงิน และ/หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการศึกษาข้อมูลและการวางแผนเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้าเพื่อลดโอกาสในการเกิดความเสี่ยงนี้ และควบคุมให้โครงการสามารถเปิดดำเนินการได้ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด

### 1.4 กำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการ

ตามแผนงานที่บริษัทฯ กำหนดไว้ บริษัทฯ จะเริ่มงานก่อสร้างประมาณกลางปี 2568 และจะใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 2.5 ปี เนื่องจากงานส่วนใหญ่จะเป็นงานปรับภูมิทัศน์และอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการมิใช่

อาคารสูง หรืออาคารที่มีขนาดใหญ่พิเศษ อีกทั้งสระน้ำส่วนใหญ่ในโครงการได้มีการขุดไว้ก่อนหน้าโดยบ้านไร่แล้ว ซึ่งจะช่วยประหยัดเวลาได้พอสมควร ดังนั้น บริษัทฯ คาดว่าการขออนุญาตและการก่อสร้างอาคารและสิ่งปลูกสร้างในโครงการน่าจะ สามารถดำเนินการได้โดยไม่ชักช้าและบริษัทฯ จะสามารถเปิดดำเนินการทั้งโครงการได้ประมาณช่วงต้นปี 2571

**2. เงินทุนในการพัฒนาโครงการไม่เกิน 890 ล้านบาท ครอบคลุมเพียงพอที่จะสามารถพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามกำหนดการข้างต้นหรือไม่ ยังต้องมีค่าใช้จ่ายอื่นอีกหรือไม่ เช่น ค่าที่ปรึกษา ค่าผู้เชี่ยวชาญ ค่าใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดิน เป็นต้น**

คณะกรรมการบริษัทฯ ขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ริเริ่มแนวคิดเกี่ยวโครงการมาเป็นเวลาเกินกว่า 1 ปี โดยโครงการได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงอย่างมากเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ที่บริษัทฯ จัดทำขึ้น และการออกแบบโครงการก็ได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงหลายครั้งภายหลังการหารืออย่างเข้มข้นกับผู้ออกแบบโครงการตามที่ระบุในข้อ 1.2.2 (Mandai Global Pte. Ltd.) เพื่อให้ได้ผลตอบแทนของโครงการตามที่บริษัทฯ ต้องการ โดยฝ่ายจัดการได้ชี้แจงต่อคณะกรรมการบริษัทฯ ว่าเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาทดังที่อธิบายในข้อ 1.1 ได้มีการตั้งค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด (Contingency) ไว้แล้วจำนวน 43.40 ล้านบาท โดยงบลงทุนส่วนที่เหลือได้แก่ (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ ประมาณ 124.41 ล้านบาท และ (4) ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ ประมาณ 60.00 ล้านบาท

สำหรับงบลงทุนใน (1) ส่วนปรับปรุงที่ดินและโครงสร้างพื้นฐาน ประมาณ 64.32 ล้านบาท (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และงานปรับภูมิทัศน์ ประมาณ 597.87 ล้านบาท และ (3) เครื่องจักรและอุปกรณ์ (ไม่รวมรถจักรยานและเรือ) ประมาณ 123.31 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 785.50 ล้านบาท แบ่งเป็น (ก) ค่าก่อสร้างจำนวน 665.68 ล้านบาท จากการถอดแบบโครงการโดยทีมงานสถาปนิกที่บริษัทฯ ได้ว่าจ้างให้ถอดแบบโครงการ โดยทีมงานสถาปนิกได้อ้างอิงข้อมูลจากบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้าง พ.ศ. 2566-2567 ของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ที่มา: <https://vat.or.th/บัญชีราคามาตรฐานค่าก่อสร้าง>) และสอบทานโดยวิศวกรของบริษัทฯ กับบัญชีราคามาตรฐานสิ่งปลูกสร้างของสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทยแล้ว (ข) ภาษีมูลค่าเพิ่มของค่าก่อสร้างจำนวน 46.60 ล้านบาท และ (ค) ค่าเผื่อค่าก่อสร้างที่ประเมินโดยทีมงานสถาปนิกจำนวน 73.22 ล้านบาท เพื่อให้ครอบคลุมในกรณีที่ราคาวัสดุก่อสร้างหรือค่าแรงเพิ่มสูงขึ้นด้วย

ด้วยเหตุนี้ คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาทดังที่อธิบายในข้อ 1.1 ครอบคลุมเพียงพอที่จะสามารถพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จและเปิดดำเนินการตามกำหนดการข้างต้นแล้ว โดยครอบคลุมการก่อสร้างและงานระบบใน 5 โซนของโครงการ รวมส่วนปรับปรุงที่ดิน โครงสร้างพื้นฐาน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง งานปรับภูมิทัศน์ เครื่องจักรและอุปกรณ์ ยานพาหนะที่จะให้บริการ ประตูทางเข้า พื้นที่จอดรถ ค่าจัดซื้อสัตว์ต่าง ๆ และค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด โดยจะไม่มีค่าที่ปรึกษา ค่าผู้เชี่ยวชาญ หรือค่ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างเดิมบนที่ดินเพิ่มขึ้นมาอีก นอกจากนี้ ค่าใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องได้รวมอยู่ในค่าเผื่อเหลือเผื่อขาด ประมาณ 43.40 ล้านบาท แล้ว

**3. การเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมในบริษัทฯ หรือไม่ อย่างไร**

การเพิ่มทุนเพื่อชำระค่าตอบแทนให้แก่บ้านไร่โฮลดิ้งไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงอำนาจควบคุมในบริษัทฯ เนื่องจากนางสาวหุยนัส เตชะอุบลยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ ในฐานะกรรมการหรือผู้บริหารตามเดิม ในขณะที่นายสตาจูด เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัฐชัย (ซึ่งมิใช่บุคคลที่กระทำการร่วมกันหรือบุคคลตามมาตรา 258 ของกันและกัน หรือบุคคลอื่นใดที่ถือหุ้นใน TRITON) จะไม่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ สามารถควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการของบริษัทฯ หรือสามารถควบคุมผู้ซึ่งรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของตนในการกำหนดนโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ และแม้ว่านายสตาจูด เตชะอุบลจะเข้าดำรง

ตำแหน่งกรรมการและหนึ่งในกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ โดยนายสตาวุธ เตชะอุบลและนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จะต้องลงนามร่วมกับกรรมการรายอื่นหนึ่งรายพร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP เสร็จสมบูรณ์ก็ตาม กรณีดังกล่าวไม่สามารถทำให้นายสตาวุธ เตชะอุบลควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามคำสั่งของตนได้อย่างเบ็ดเสร็จ

#### 4. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทต่อความเป็นไปได้ในการเปิดดำเนินการในปี 2571 และความเสี่ยงของโครงการดังกล่าว

คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณากำหนดการในการเปิดดำเนินการทั้งโครงการตามรายละเอียดในข้อ 1.4 แล้ว เห็นว่าฝ่ายจัดการได้ศึกษาข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนาโครงการมาแล้วเป็นอย่างดี ดังนั้น ถ้าหากไม่มีปัจจัยใด ๆ ซึ่งส่งผลกระทบต่อการพัฒนาโครงการตามกำหนดการดังกล่าว การเปิดดำเนินการในปี 2571 ย่อมมีความเป็นไปได้ นอกจากนี้ ฝ่ายจัดการได้เสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาความเสี่ยงต่าง ๆ โครงการดังที่ระบุในข้อ 1.3.2 ซึ่งได้แก่ การไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด และการไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้า ก่อนที่จะเสนอให้คณะกรรมการบริษัทพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP โดยคณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าแนวทางและแผนการในการลดและ/หรือบริหารความเสี่ยงโครงการแบ่งออกเป็น 3 เรื่องหลักๆ ดังนี้

##### 4.1 การไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ

ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถหาเงินทุนในการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการได้ หรือหาเงินทุนได้ในจำนวนที่ไม่เพียงพอ โครงการอาจไม่สำเร็จ หรืออาจสำเร็จล่าช้ากว่าที่กำหนด หรือบริษัทฯ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นและให้บริษัทฯ เริ่มสามารถรับรู้รายได้จากโครงการภายในระยะเวลาที่กำหนด หรือบริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาหรือดำเนินการตามโครงการ เป็นต้น

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีความเห็นว่าผลกระทบดังกล่าวอาจเกิดขึ้นได้ยาก เนื่องจากบริษัทฯ สามารถนำที่ดินบางส่วนหรือทั้งหมดของโครงการ หรือทรัพย์สินอื่นใดของบริษัทฯ ไปเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินได้โดยผู้กู้ยืมเงินไม่น่าจะมีประเด็นในการรับทรัพย์สินดังกล่าวเป็นหลักประกันเพราะราคาประเมินของที่ดินจำนวน 62 แปลงตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินมีจำนวนเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคาที่ดิน ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ สูงกว่ามูลค่าของเงินทุนที่บริษัทฯ จะต้องใช้ในการพัฒนาโครงการจำนวน 890,000,000 บาท ตามรายละเอียดในข้อ 1.1 และ 1.2.1

##### 4.2 การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด

ในกรณีที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด โดยอาจมีสาเหตุมาจากการที่บริษัทฯ หรือคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องผิดสัญญา บริษัทฯ จะยังไม่สามารถรับรู้รายได้จากโครงการจนกว่าโครงการจะสามารถเปิดดำเนินการได้ ในขณะที่บริษัทฯ อาจยังคงมีภาระค่าใช้จ่าย ดอกเบี้ย ตลอดจนค่าเสียหายในกรณีที่บริษัทฯ เป็นผู้ผิดสัญญา (หากมี) และ/หรือ อาจมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นเพื่อให้โครงการเสร็จสิ้นโดยเร็วที่สุด ในกรณีนี้ บริษัทฯ อาจต้องระดมทุนหรือกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น หรือนักลงทุนอื่นใดเพิ่มเติมเพื่อให้มีเงินทุนเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และ/หรือ เพื่อบริหารความเสี่ยงที่เพิ่มขึ้นเช่นนี้ เป็นต้น

สำหรับเหตุที่การพัฒนาโครงการแล้วเสร็จล่าช้ากว่ากำหนด เนื่องมาจากการก่อสร้างโครงการ บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยให้บริษัทย่อยของบริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างบางส่วนเอง และว่าจ้างผู้รับเหมาก่อสร้างส่วนที่เหลือแบบ Lump Sum Turnkey เพื่อควบคุมค่าก่อสร้างและระยะเวลาก่อสร้างให้อยู่ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด



## 4.3 การไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้า

ในกรณีที่บ้านไร่ (ซึ่งจะมีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) ไม่ได้รับใบอนุญาตหรือได้รับใบอนุญาตล่าช้าที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการหรือการพัฒนาโครงการ เช่น ใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร ใบอนุญาตให้จัดตั้งและดำเนินกิจการสวนสัตว์สาธารณะ เป็นต้น จะส่งผลให้โครงการไม่สามารถเปิดดำเนินการได้หรือเปิดดำเนินการได้ล่าช้า ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อเงินลงทุนและ/หรือผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

อย่างไรก็ดี บริษัทฯ มีแผนที่จะลดความเสี่ยงดังกล่าว โดยการศึกษาข้อมูลและการวางแผนเกี่ยวกับการขอใบอนุญาตต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นการล่วงหน้าเพื่อลดโอกาสในการเกิดความเสี่ยงนี้ และควบคุมให้โครงการสามารถเปิดดำเนินการได้ภายในงบประมาณและระยะเวลาที่กำหนด

ดังนั้น สรุปได้ว่าแผนงานและแนวทางบริหารความเสี่ยงมีความเหมาะสมผล คณะกรรมการบริษัทจึงได้กำกับให้ฝ่ายจัดการใช้ความระมัดระวังสอดส่องในการพัฒนาโครงการและบริหารความเสี่ยงตามแนวทางและแผนการในการลดและ/หรือบริหารความเสี่ยงโครงการดังกล่าว

## 5. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบว่ารายการดังกล่าวเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเกณฑ์การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือไม่ อย่างไร

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ว่าจ้างที่ปรึกษาทางการเงินและที่ปรึกษากฎหมายที่มีความเชี่ยวชาญและประสบการณ์เพื่อช่วยเหลือบริษัทฯ ในการเข้าทำรายการ และคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาการเข้าทำรายการ EBT และรายการ PP แล้ว เห็นว่าเป็นไปตามเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง อาทิ (1) หลักเกณฑ์เรื่องรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (รวมเรียกว่า “ประกาศ MT”) (2) หลักเกณฑ์เรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) (3) หลักเกณฑ์เรื่องเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัดตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 28/2565 เรื่อง การอนุญาตให้บริษัทจดทะเบียนเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อบุคคลในวงจำกัด (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) และ (4) หลักเกณฑ์เรื่องการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของบริษัทฯ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ สก. 29/2561 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ โดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกิจการ (รวมทั้งที่แก้ไขเพิ่มเติม) เป็นต้น อีกทั้งบริษัทฯ ได้เปิดเผยข้อมูลการเข้าทำรายการ EBT ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบถ้วนในสาระสำคัญตามที่ประกาศ MT กำหนดแล้ว โดยได้เปิดเผยข้อมูลครอบคลุมถึงเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. วัน เดือน ปี ที่ทำรายการ
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง
3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและขนาดของรายการ
4. รายละเอียดสินทรัพย์ที่ได้มา (ซึ่งรวมถึงข้อมูลทั่วไปของบ้านไร่ และงบการเงินของบ้านไร่)
5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเงื่อนไขการชำระเงิน
6. มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

# TRITON

7. เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน
8. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ
9. แหล่งเงินทุนที่ใช้ในการซื้อสินทรัพย์
10. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท
11. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ

นอกจากนี้ เนื่องจากรายการ EBT มีขนาดของรายการสูงสุดเท่ากับร้อยละ 99.73 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งคำนวณจากงบการเงินรวมที่สอบทานแล้วของบริษัทฯ สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2567 บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ (1) จัดส่งหนังสือนัดประชุมถึงผู้ถือหุ้นล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วันก่อนวันประชุมและเปิดเผยหนังสือนัดประชุมดังกล่าวผ่านระบบการรับส่งข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ฯ (2) ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับคะแนนเสียงของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย และ (3) แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการและจัดส่งความเห็นดังกล่าวให้แก่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ พิจารณาต่อไป ในการนี้ บริษัทฯ ได้แต่งตั้งบริษัท อวานการ์ด แคปปิตอล จำกัด ให้เป็นที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว โดยบริษัทฯ ได้จัดส่งร่างหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2567 และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ส่งร่างความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้สำนักงาน ก.ล.ต. พิจารณาแล้วเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2567 และขณะนี้อยู่ในระหว่างการแก้ไขเพิ่มเติมข้อมูลตามข้อสังเกตของสำนักงาน ก.ล.ต.

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นสอดคล้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ว่าโครงการ The Haven เป็นรายการที่มีขนาดใหญ่ ใช้เงินลงทุนสูง และมีลักษณะธุรกิจและความเสี่ยงแตกต่างจากธุรกิจปัจจุบันของบริษัทฯ ดังนั้นเพื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ มีเวลาเพิ่มเติมในการพิจารณาสารสนเทศเกี่ยวกับรายการดังกล่าว คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นสมควรเลื่อนการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ออกไปเป็นวันที่ 9 มกราคม 2567 เวลา 14.00 น. โดยจะยังคงจัดการประชุมในรูปแบบการประชุมผ่านสื่ออิเล็กทรอนิกส์เพียงรูปแบบเดียวเท่านั้น และยังคงกำหนดให้วันที่ 11 พฤศจิกายน 2567 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมและออกเสียงลงคะแนนในการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 (Record Date) โดยมีระเบียบวาระการประชุมตามเดิมดังต่อไปนี้

- วาระที่ 1 พิจารณารับรองรายงานการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2567
- วาระที่ 2 พิจารณาอนุมัติการรับโอนกิจการทั้งหมดจากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเข้าขายเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 3 พิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนและการแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิข้อ 4 เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียน
- วาระที่ 4 พิจารณาอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด ซึ่งเข้าขายเป็นการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ที่มีนัยสำคัญและรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- วาระที่ 5 พิจารณาอนุมัติการขอผ่อนผันการทำคำเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการโดยอาศัยมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น (Whitewash)
- วาระที่ 6 พิจารณาเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้มีมติมอบหมายให้ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่ประธานคณะกรรมการบริษัท หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารมอบหมายมีอำนาจในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ซึ่งรวมถึงการออกหนังสือนัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่

# TRITON

2/2567 การแก้ไขเปลี่ยนแปลงวัน เวลา สถานที่และรายละเอียดอื่น ๆ ของการจัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 2/2567 ตามที่เห็นว่าเป็น หรือตามความเหมาะสมและสมควร ทั้งนี้ ต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่กฎหมายกำหนดไว้

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวหฤสส์ เตชะอุบล)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร