

วันที่ 9 ธันวาคม 2567

เรื่อง การชี้แจงข้อมูลต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ตามที่ สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) มีหนังสือ ที่ กต.จท-1. 5118/2567 เรื่อง ขอให้ชี้แจงข้อมูล ฉบับลงวันที่ 3 ธันวาคม 2567 มายังประธานกรรมการของบริษัท ไทรทัน โฮลดิ้ง จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) เพื่อให้บริษัทฯ ชี้แจงข้อเท็จจริงและนำเสนอเอกสารหลักฐานที่เกี่ยวข้องต่อสำนักงาน ก.ล.ต. พร้อมเผยแพร่คำชี้แจงผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์”) ภายใน 7 วัน นับแต่วันที่ในหนังสือดังกล่าว รวมทั้งนำข้อมูลข้างต้นไปเปิดเผยในหนังสือנדประชุมเพื่อให้ผู้ถือหุ้นรับทราบข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนด้วย นั้น

ในการนี้ บริษัทฯ จึงได้กำหนดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2567 ในวันที่ 9 ธันวาคม 2567 เพื่อพิจารณาและชี้แจงข้อเท็จจริงตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ขอให้ดำเนินการ ซึ่งมีประเด็นที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

1. **ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของการได้มาซึ่งที่ดินผืนขนาดใหญ่ในขณะที่บริษัทฯ ใช้พื้นที่เพียงบางส่วนในการพัฒนาโครงการ The Haven และการทำธุรกรรมเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นหรือไม่อย่างไร**

บริษัทฯ ขอเรียนว่า**การรับโอนกิจการทั้งหมด**จากบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล โฮลดิ้ง จำกัด (“บ้านไร่โฮลดิ้ง”) (“รายการ EBT”) ซึ่งถือหุ้นทั้งหมดในบริษัท บ้านไร่เตชะอุบล จำกัด (“บ้านไร่”) ซึ่งถือครองกรรมสิทธิ์ในที่ดิน จำนวน 62 แปลง เนื้อที่รวม 732 ไร่ 2 งาน 90.7 ตารางวา นั้น **จะทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวในราคาที่มีความคุ้มค่าเป็นอย่างยิ่งเพราะราคาประเมินของที่ดิน**จำนวน 62 แปลงตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน**มีจำนวนเท่ากับ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท** ซึ่งประเมินโดยบริษัท ไทยประเมินราคา ลิโนน์ ฟิลลิปส์ จำกัด และบริษัท ทีเอพี แวลูเอชัน จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามรายงานการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน ฉบับลงวันที่ 23 กันยายน 2567 และวันที่ 4 ตุลาคม 2567 ตามลำดับ **ในขณะที่บริษัทฯ สามารถชำระค่าตอบแทนโดยการออกและจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,399,999,999.71 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) แทนการชำระค่าตอบแทนด้วยเงินสด (Payment in Kind) เพียงเท่านั้น** ซึ่งต่ำกว่าราคาประเมินทรัพย์สินที่ 1,875,780,480 บาท และ 1,900,864,550 บาท เท่ากับร้อยละ 25.36 และร้อยละ 26.35 ตามลำดับ

นอกจากนี้ ในทางบัญชี บริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนของที่ดินของบ้านไร่ ในงบการเงินของบริษัทฯ ที่ราคา 1,399,999,999.71 บาท และในกรณีที่บริษัทฯ เลือกที่จะตีราคาทรัพย์สินใหม่ ตามข้อ 39 ของมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์¹ บริษัทฯ จะรับรู้ “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” จำนวน 475,780,480.29 บาท (คำนวณจาก 1,875,780,480 - 1,399,999,999.71 บาท) ทำให้ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในจำนวนเดียวกัน ซึ่งจะส่งผลดีต่อบริษัทฯ ทำให้อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) ของบริษัทฯ ลดลงดังนี้

¹ มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ข้อ 39 ระบุว่า “หากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ทำให้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้นเพิ่มขึ้น กิจการต้องรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้หัวข้อ “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” อย่างไรก็ตาม กิจการต้องรับรู้ส่วนเพิ่มจากการตีราคาใหม่นี้ในกำไรหรือขาดทุนไม่เกินจำนวนที่ราคาสินทรัพย์ดังกล่าวลดลงในอดีตและเคยรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน”

TRITON

| หนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E Ratio) | 30 มิ.ย. 2567 | ภายหลังการเพิ่มทุน PP | หากมีการกู้ยืมเงินครบจำนวน และภายหลังการเพิ่มทุน PP |
|---|---------------|-----------------------|--|
| กรณีไม่ตีราคาทรัพย์สินใหม่ | 1.94 | 0.70 | 1.10 |
| กรณีตีราคาทรัพย์สินใหม่ (ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 475.78 ล้านบาท) | 1.21 | 0.57 | 0.91 |

อย่างไรก็ดี หากแม้ว่าบริษัทฯ มีความจำเป็นต้องขายที่ดินบางส่วนที่ได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT (ซึ่งบริษัทฯ มิได้มีแผนการแต่อย่างใด) ก็มีความเป็นไปได้สูงว่าบริษัทฯ จะสามารถทำกำไรได้จากการขายดังกล่าว เนื่องจากบริษัทฯ ยังคงสามารถแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อให้ขายให้ได้กำไรในอัตราที่สูงที่สุดที่จะสามารถทำได้ในขณะนั้น ๆ อีกด้วย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอเน้นว่าโครงการ The Haven ประกอบด้วยพื้นที่ทั้งหมด 5 โซน ได้แก่ (1) โซนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) ซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 57-0-65 ไร่ (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 โดยโครงการจำเป็นต้องมีลานจอดรถเพื่อรองรับนักท่องเที่ยวหรือผู้มาเยี่ยมชม ฉะนั้น บริษัทฯ จึงจำเป็นต้องใช้พื้นที่ในโซนที่ 5 นี้เพื่อการดังกล่าว และบริษัทฯ มีความตั้งใจที่จะใช้ประโยชน์ของพื้นที่ปัจจุบันที่เป็นสวนยางพาราเพื่อใช้เป็นโซนป่า (Forest Sanctuary) และทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) เนื่องจากบริษัทฯ ต้องการสร้างจุดขายให้นักท่องเที่ยวสามารถเดินเล่นหรือขี่จักรยานในพื้นที่ที่มีลักษณะคล้ายกับป่าโปร่งตามธรรมชาติ แต่ยังคงอยู่ในบริเวณที่มีรั้วรอบขอบชิด และมีการบำรุงดูแลรักษาเป็นอย่างดีให้นักท่องเที่ยวรู้สึกปลอดภัยในขณะที่เดินเล่นหรือขี่จักรยานในพื้นที่ดังกล่าว อีกทั้งบริษัทฯ ยังสังเกตเห็นได้ว่าสามารถนำพื้นที่โซนป่า (Forest Sanctuary) ดังกล่าวไปจัดกิจกรรมต่าง ๆ ที่สามารถสร้างรายได้และทำให้ประชาชนสามารถใกล้ชิดกับธรรมชาติได้ในขณะเดียวกัน เช่น การจัดกิจกรรมแข่งขันวิ่งหรือปั่นจักรยาน การจัดค่ายอนุรักษ์ธรรมชาติ เป็นต้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักดีว่าจำนวนหุ้นสามัญที่บริษัทฯ จะออกให้แก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวจะส่งผลกระทบต่อสัดส่วนการถือหุ้นและสิทธิออกเสียงของผู้ถือหุ้นเดิมอย่างมีนัยสำคัญ แต่ด้วยเหตุผลดังที่อธิบายข้างต้น ประกอบกับประโยชน์อื่น ๆ ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้จากการเข้าทำรายการ EBT (เช่น (1) เพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ให้แก่บริษัทฯ และขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีศักยภาพและสามารถดึงดูดนักท่องเที่ยวได้เป็นอย่างดี รวมถึงเป็นการกระจายความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ จากการมีหลากหลายธุรกิจ และลดการพึ่งพารายได้หลักจากธุรกิจงานก่อสร้างและธุรกิจพลังงาน อีกทั้งเพิ่มโอกาสในการต่อยอดธุรกิจอื่น ๆ ที่สนับสนุนธุรกิจเพื่อการพักผ่อนและการนันทนาการ (Leisure and Entertainment) ซึ่งขึ้นอยู่กับโอกาสที่บริษัทฯ จะสังเกตเห็นในอนาคต (2) เพิ่มโอกาสในการสร้างผลตอบแทน อัตราการเติบโตของสินทรัพย์ ผลกำไร และกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาว และ (3) เสริมสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้แก่บริษัทฯ ในฐานะองค์กรที่ประกอบธุรกิจที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งในด้านการใช้พลังงานหมุนเวียนและการจัดการน้ำและของเสีย รวมถึงส่งเสริมการอนุรักษ์สัตว์และพรรณไม้) และอีกทั้งหากโครงการที่บริษัทฯ จะพัฒนาต่อไปสำเร็จตามที่บริษัทฯ คาดการณ์ บริษัทฯ คาดว่าอัตราผลตอบแทนภายใน (Internal Rate of Return หรือ IRR) จะอยู่ที่ประมาณร้อยละ 20.4 ต่อปี และคาดว่าจะระยะเวลาที่ใช้ในการคืนทุนจากการลงทุน (Payback Period) จะอยู่ที่ประมาณ 5.17 ปีนับจากวันที่โครงการเริ่มเปิดดำเนินงานในเชิงพาณิชย์ในปี 2571 คณะกรรมการบริษัทจึงเห็นว่าการทำธุรกรรมเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นแล้ว

2. เหตุใดบริษัทฯ จึงไม่มีอำนาจในการเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินทั้งผืน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ไม่มีข้อจำกัดในการใช้ที่ดินได้อย่างเต็มที่ และเงื่อนไขหรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นอย่างไร

บริษัทฯ ขอเรียนว่าบริษัทฯ เห็นว่าที่ดินที่บริษัทฯ จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT มีความเพียงพอต่อการพัฒนาโครงการ และบริษัทฯ ได้ใช้อำนาจในการเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินดังกล่าวในราคาที่มีความคุ้มค่าต่อบริษัทฯ ดังที่ได้อธิบายในข้อ 1. ข้างต้นแล้ว ดังนั้น บริษัทฯ จึงไม่เห็นความจำเป็นในการได้มาซึ่งที่ดินหรือสิ่งปลูกสร้างของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ อีก นอกจากนี้ บริษัทฯ เห็นว่าภาระจ่ายอ้อมที่มีให้แก่ที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ มิได้ส่งผลกระทบต่อเชิงลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการตามความมุ่งหมายของบริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ใช้ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวในลักษณะของบ้านพักตากอากาศ จึงมิได้มีการใช้งานถนนหรือทางเข้าออกเป็นประจำจนจะรบกวนการพัฒนาหรือการดำเนินงานของโครงการ ประกอบกับที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันจะสามารถเข้าออกได้โดยทางทิศเหนือของที่ดินเท่านั้น ด้านทิศตะวันออก ทิศตะวันตก และทิศใต้เป็นร่องน้ำขนาดใหญ่ กว้างประมาณ 5-7 เมตร และลึกประมาณ 4-5 เมตร จึงเป็นการแบ่งสัดส่วนออกจากกันโดยชัดเจน และไม่เป็นการรบกวนซึ่งกันและกันระหว่างที่ดินของโครงการ และที่ดินของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

อนึ่ง สำหรับประเด็นว่าเงื่อนไขหรือข้อตกลงดังกล่าวเป็นประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้น ภายใต้นั้น โปรดพิจารณาประโยชน์ของการเข้าทำรายการตามคำชี้แจงในข้อ 1. ข้างต้น

3. ข้อจำกัดทางกฎหมายในการใช้ประโยชน์ในที่ดินมีผลกระทบต่อแผนการพัฒนาโครงการ The Haven หรือไม่ อย่างไร และบริษัทฯ ได้ทำการศึกษา หรือการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ในเรื่องดังกล่าว รวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของการพัฒนาโครงการก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหรือไม่ อย่างไร

บริษัทฯ ขอเรียนว่าบริษัทฯ ได้ดำเนินการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ของบ้านไร่โฮลดีงและบ้านไร่ รวมถึงที่ดินที่จะได้มาจากการเข้าทำรายการ EBT โดยที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ และตรวจสอบสถานะทางภาษี (Tax Due Diligence) ของบ้านไร่ โดยที่ปรึกษาทางภาษีของบริษัทฯ รวมถึงได้ดำเนินการ (ก) ออกแบบโครงการ โดยบริษัทฯ ได้ว่าจ้าง Mandai Global Pte. Ltd.² ซึ่งเป็นผู้เชี่ยวชาญระดับสากลและมีประสบการณ์ในการออกแบบโครงการต่าง ๆ ในประเทศสิงคโปร์และในต่างประเทศที่มีลักษณะใกล้เคียงกับโครงการ เช่น Bird Paradise และ

² 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)
- 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)

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 และ (ข) ศึกษาความเป็นไปได้ (Feasibility Study) ของการพัฒนาโครงการก่อนที่คณะกรรมการบริษัทจะมีมติอนุมัติให้เสนอวาระต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อให้มั่นใจได้ว่าบริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการตามความมุ่งหมายของบริษัทฯ ดังที่ได้เปิดเผยในสารสนเทศของบริษัทฯ ไปแล้ว โดยจากการตรวจสอบสถานะทางกฎหมาย (Legal Due Diligence) ที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ได้ชี้แจงว่า แม้ว่าที่ดินบางส่วนตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ขบ. หรือ ประเภท ปก. ก็ตาม การพัฒนาโครงการในส่วนของ (1) โชนฟาร์มขนาดเล็ก (Haven Mini Farm) (2) โชนสัตว์ปีก (Haven Aviary) โชนสัตว์ป่า (Haven Sanctuary) (4) โชนสวนพฤกษศาสตร์ (Haven Botanical Garden) และทางเดิน และ (5) โชนป่า (Forest Sanctuary) ทางเดินป่า (Trekking/Bicycle Tracks) ลานจอดรถ และประตูทางเข้าโครงการ) ไม่เข้าข่ายข้อห้ามในการใช้ประโยชน์ที่ดินตามข้อ 14³ และข้อ 16⁴ ของประกาศคณะกรรมการนโยบายเขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก เรื่อง แผนผังการใช้ประโยชน์ที่ดิน และแผนผังการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานและระบบสาธารณูปโภค พ.ศ. 2562 เนื่องจากการพัฒนาโครงการในเขตพื้นที่ประเภท ขบ. ถือเป็นกิจการอื่นที่ไม่เข้าข่ายข้อห้ามตามข้อ 14 ของประกาศดังกล่าว และที่ดินที่ตั้งอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ป.ก. ได้มีการออกโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก่อนวันที่กฎหมาย⁵จะกำหนดให้ที่ดินดังกล่าวอยู่ในเขตพื้นที่ประเภท ป.ก. ดังนั้น บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นเอกชน จึงสามารถใช้ที่ดินดังกล่าวเช่นเดียวกับที่ดินประเภท ขบ. และสามารถพัฒนาโครงการตามรายละเอียดดังกล่าวได้ (ที่มา: https://info.dpt.go.th/app-service/wan/lawdpt/data/06/2563/T_0001.pdf)

4. การที่โครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายหลังการทำธุรกรรมจะมีผลกระทบต่อโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ หรือไม่ รวมทั้งนายทรงชัย อัจฉริยหรือชัย ซึ่งจะเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายอื่นของบริษัทฯ หรือไม่ อย่างไร และจะเข้ามาเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทฯ หรือไม่

บริษัทฯ ขอเรียนว่า แม้ว่าโครงสร้างผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จะเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญภายหลังการทำธุรกรรมก็ตาม กรณีดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบต่อโครงสร้างการบริหารจัดการของบริษัทฯ และไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลง

³ ข้อ 14 ของประกาศดังกล่าวระบุว่า “ที่ดินประเภท ขบ. เป็นที่ดินประเภทชุมชนชนบท ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการอยู่อาศัย เกษตรกรรม สถาบันราชการ สาธารณูปโภค สาธารณูปการ และกิจการอื่น นอกจากข้อห้ามดังต่อไปนี้

(1) การประกอบอุตสาหกรรมตามประกาศกระทรวงอุตสาหกรรม เรื่อง โครงการหรือกิจกรรมเกี่ยวกับการอุตสาหกรรมที่อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อชุมชนอย่างรุนแรงทั้งด้านคุณภาพสิ่งแวดล้อม ทรัพยากรธรรมชาติและสุขภาพ ลงวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2552

(2) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบพาณิชย์กรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่เป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดินเพื่อการอยู่อาศัยและมีพื้นที่ไม่เกินร้อยละห้าของพื้นที่โครงการทั้งหมด

(3) จัดสรรที่ดินเพื่อประกอบอุตสาหกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน

(4) การอยู่อาศัยหรือประกอบพาณิชย์กรรมประเภทอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษ

การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่งตามสภาพธรรมชาติของคลองใหญ่ คลองมาบพลองหลวง และคลองหลวง ไม่น้อยกว่า 200 เมตร

การใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อประกอบกิจการโรงงานหรือคลังสินค้า ให้มีระยะห่างจากริมฝั่ง ตามสภาพธรรมชาติของคลองเขาจุก คลองโพล์ คลองกรา คลองระเวียง คลองซากเจ้าเดี่ยว คลองน้อย คลองประเวศบุรีรมย์ คลองพานทอง คลองภูไทร คลองสำโรง และคลองหินลอย ไม่น้อยกว่า 50 เมตร”

⁴ ข้อ 16 ของประกาศดังกล่าวระบุว่า “ที่ดินประเภท ปก. เป็นที่ดินประเภทที่พระราชกฤษฎีกากำหนดให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน ให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินเพื่อการปฏิรูปที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตามกฎหมายว่าด้วยการปฏิรูปที่ดิน เพื่อเกษตรกรรม สาธารณูปโภค สาธารณูปการ หรือสาธารณประโยชน์เท่านั้น ที่ดินประเภทนี้ซึ่งเอกชนเป็นเจ้าของหรือผู้ครอบครองโดยชอบด้วยกฎหมาย ให้ใช้ประโยชน์ ในที่ดินเช่นเดียวกับที่ดินประเภท ขบ.”

⁵ พระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในท้องที่ตำบลสระสี่เหลี่ยม ตำบลหัวถนน ตำบลหนองปรือ ตำบลหนองเหียง อำเภอนพนังนิคม ตำบลเกาะจันทร์ กิ่งอำเภอกะฉังนทร์ อำเภอนพนังนิคม และตำบลเกษตรสุวรรณ ตำบลวัดสุวรรณ อำเภอบ่อทอง จังหวัดชลบุรี ให้เป็นเขตปฏิรูปที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งมีผลใช้บังคับวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2543

อำนาจควบคุมในบริษัทฯ เนื่องจากนางสาวหลุยส์ เตชะอุบลยังคงมีความรับผิดชอบในการดำเนินงานของบริษัทฯ **ในฐานะกรรมการหรือผู้บริหารตามเดิม** ในขณะที่นายสตาจูด เตชะอุบล และนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัย (ซึ่งมิใช่บุคคลที่กระทำการร่วมกันหรือบุคคลตามมาตรา 258 ของกันและกัน หรือบุคคลอื่นใดที่ถือหุ้นในบริษัทฯ **อีกทั้งนายทรงชัย อัจฉริยศิริรัชชัยมิได้มีความสัมพันธ์กับบริษัทฯ หรือผู้ถือหุ้นรายใหญ่รายอื่นของบริษัทฯ แต่อย่างใด และไม่ประสงค์จะเข้ามาเป็นกรรมการ หรือผู้บริหารในบริษัทฯ**) จะไม่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ หรือ สามารถควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการของบริษัทฯ หรือสามารถควบคุมผู้ซึ่งรับผิดชอบในการกำหนดนโยบาย การจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้ปฏิบัติตามคำสั่งของตนในการกำหนดนโยบายการจัดการหรือการดำเนินงานของบริษัทฯ และแม้ว่านายสตาจูด เตชะอุบลจะเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการและหนึ่งในกรรมการผู้มีอำนาจลงนามของบริษัทฯ โดยนายสตาจูด เตชะอุบลและนางสาวหลุยส์ เตชะอุบล จะต้องลงนามร่วมกับกรรมการรายอื่นหนึ่งราย พร้อมทั้งแต่งตั้งตัวแทนอีกหนึ่งรายเพื่อเป็นกรรมการของบริษัทฯ แทนกรรมการที่มีอยู่เดิมเมื่อหรือหลังจากที่การเข้าทำรายการ EBT เสร็จสมบูรณ์ก็ตาม กรณีดังกล่าวไม่สามารถทำให้นายสตาจูด เตชะอุบลควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้เป็นไปตามคำสั่งของตนได้อย่างเบ็ดเสร็จ

5. ปัจจัยสำคัญที่เป็นเหตุของการปรับลดขนาดของการลงทุนในโครงการดังกล่าว

บริษัทฯ ขอเรียนว่า บริษัทฯ ได้ริเริ่มแนวคิดเกี่ยวกับโครงการมาเป็นเวลาเกินกว่า 1 ปี โดย**โครงการได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงให้เหมาะสมอย่างต่อเนื่องให้ดีขึ้นมาโดยตลอดเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ที่บริษัทฯ จัดทำขึ้น และการออกแบบโครงการก็ได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงหลายครั้ง**ภายหลังการหารืออย่างเข้มข้นกับผู้ออกแบบโครงการ (Mandai Global Pte. Ltd.) เพื่อให้ได้ผลตอบแทนของ**โครงการตามที่บริษัทฯ ต้องการ** นอกจากนี้ ผลต่างระหว่างมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมและโครงการ ณ ปัจจุบัน ซึ่งลดลงจากประมาณ 2,700 ล้านบาท เหลือ 2,290 ล้านบาท (ซึ่งแบ่งเป็นเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาท และมูลค่าที่ดินจำนวนประมาณ 1,400 ล้านบาท) นั้น เป็นผลมาจากปัจจัยหลายประการซึ่งเกี่ยวกับกระบวนการวางแผนและออกแบบโครงการซึ่งเกิดขึ้นในช่วงเวลาที่ผ่านมากภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้เข้าหารือกับสำนักงาน ก.ล.ต. ในช่วงปลายปี 2566 โดย**มูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมประมาณ 2,700 ล้านบาทอ้างอิงมาจากข้อมูลเบื้องต้นที่บริษัทฯ ได้รับจากผู้ออกแบบโครงการโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อหารือไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. เท่านั้น** ดังนั้น **มูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมดังกล่าวจึงไม่ใช่มูลค่าที่กำหนดไว้แน่นอน และอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้เมื่อโครงการมีพัฒนาการเพิ่มเติม** และสำหรับในส่วนของเงินทุนในการพัฒนาโครงการจำนวนไม่เกิน 890 ล้านบาทนั้น บริษัทฯ 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 ทั้งนี้ 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

นอกจากนี้ บริษัทฯ ขอเน้นว่า การออกแบบโครงการได้ผ่านการทบทวนและปรับปรุงให้เหมาะสมอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการและรสนิยมของลูกค้าเป้าหมายและเพื่อสร้างความแตกต่างจากโครงการอื่น ๆ

TRITON

ในประเทศไทยที่มีลักษณะใกล้เคียงกัน ดังนั้น บริษัทฯ จึงได้ปรับปรุงการออกแบบโครงการจากแนวคิดเดิมที่บริษัทฯ ได้หารือไปยังสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งประกอบไปด้วยสวนป่าชาฟารี สวนน้ำ สวนนก และฟาร์ม ให้เป็นรูปแบบใหม่ โดยยังคงรักษาแนวคิดสวนป่า สวนนก และฟาร์มเพื่อการพักผ่อนและการอนุรักษ์ แต่ได้ลดทอนแนวคิดเรื่องสวนสัตว์และยกเลิกแนวคิดเรื่องสวนน้ำเนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่ามีสวนสัตว์และสวนน้ำอยู่ในประเทศไทยหลายแห่งแล้ว และบริษัทฯ ต้องการให้โครงการมุ่งเน้นการท่องเที่ยวชมภูมิทัศน์ที่มีความยั่งยืนในเชิงนิเวศ ในขณะที่ยังคงชูจุดขายตามแนวคิดเดิมบางส่วน ได้แก่ สวนนกที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและมินิฟาร์ม โดยภายหลังจากที่ได้มีการทบทวนและปรับปรุงการออกแบบโครงการแล้ว บริษัทฯ ได้คำนวณมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการใหม่เป็นจำนวนประมาณ 2,290 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปใช้ในการจัดทำแผนการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ (Feasibility Study) ดังนั้นจึงอาจสรุปได้ว่า ผลต่างระหว่างมูลค่าเงินลงทุนและงบประมาณลงทุนของโครงการเดิมและโครงการ ณ ปัจจุบันได้สะท้อนให้เห็นถึงขอบเขตและการออกแบบของโครงการที่ได้มีการขจัดเกลามาให้สอดคล้องกับความต้องการและรสนิยมของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ในขณะที่ยังเอื้อให้โครงการสามารถดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพในเชิงต้นทุนมากที่สุด และเป็นไปตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืนของบริษัทฯ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำส่งข้อมูลและเอกสารที่เกี่ยวข้องที่แสดงถึงภาพรวมของโครงการเดิมซึ่งบริษัทฯ ได้มีการปรับลดขนาดของการลงทุนในโครงการในเวลาต่อมาให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ต่อไป

สุดท้ายนี้ บริษัทฯ ขอขอบพระคุณทั้งสำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์ที่ให้ความสนใจเกี่ยวกับการเข้าทำรายการในครั้งนี้ของบริษัทฯ เป็นอย่างยิ่ง และบริษัทฯ ยินดีให้ความร่วมมือแก่สำนักงาน ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์อย่างเต็มที่ในการชี้แจงและเปิดเผยข้อมูลที่กระชับ ถูกต้อง และครบถ้วนในสาระสำคัญเพื่อให้ผู้ถือหุ้นและนักลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลได้ง่ายและสามารถตัดสินใจได้อย่างถูกต้องและทันการ โดยบริษัทฯ จะนำข้อมูลในหนังสือฉบับนี้ รวมถึงที่ข้อมูลและคำชี้แจงของบริษัทฯ ดังที่ปรากฏในหนังสือของบริษัทฯ เลขที่ TRITN-SET 017/2567 ตามที่ได้มีการเปิดเผยต่อตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 26 พฤศจิกายน 2567 ไปเปิดเผยในหนังสือนัดประชุมและจะชี้แจงข้อมูลดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นต่อไป

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวหุยส์ เตชะอุบล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร