

## เอกสารแนบ 4

### รายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

#### การประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัท เบค ซีส ทาร์ต (ไทยแลนด์ ) จำกัด

ตามที่บริษัท อุตสาหกรรม อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ได้จัดประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท ฟู้ดโฮลดิ้ง จำกัด (“Food Holding”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ Food Holding) จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เบค ซีส ทาร์ต (ไทยแลนด์ ) จำกัด (“เบค ซีส ทาร์ต”) จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เบค ซีส ทาร์ต จากผู้ถือหุ้นเดิมของ เบค ซีส ทาร์ต ได้แก่ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ นายเรณูฤทธิ์ แมคอินทอช และ ออโรรา โพลาริส แอสเสทส์ ลิมิเตด (Aurora Polaries Assets Limited) (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”) โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 350,000 บาท รวมมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดจากผู้ขาย 350,000,000 บาท

โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จำนวน 490 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เบค ซีส ทาร์ต โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 350,000 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 171,500,000 บาท
2. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายเรณูฤทธิ์ แมคอินทอช จำนวน 20 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เบค ซีส ทาร์ต โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 350,000 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 7,000,000 บาท
3. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก ออโรรา โพลาริส แอสเสทส์ ลิมิเตด (Aurora Polaries Assets Limited) จำนวน 490 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เบค ซีส ทาร์ต โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 350,000 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 171,500,000 บาท

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียน โดยเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 และประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 45.53 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตาม

เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อย ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำธุรกรรม

เนื่องจากขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่ 2 ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทแม่ของ Food Holding จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามบัญชี (1) ท้ายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน และส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นต้องมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (2) 1, 2, 3, 5 (3), 7 และ 8 ท้ายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

บริษัทฯ จึงขอเปิดเผยข้อมูลสารสนเทศ ดังนี้

## 1. สารสนเทศที่เปิดเผยมต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บัญชี (1)

### 1.1 วันเดือนปีที่เกิดรายการ

ภายหลังจากที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 ได้มีมติอนุมัติให้ Food Holding เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ เบค ซีส ทาร์ต ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน และที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจะประชุมในวันที่ 3 ธันวาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนในการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของ เบค ซีส ทาร์ต

### 1.2 คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน

**ผู้ซื้อ** บริษัท ฟู๊ดโฮลดิ้ง จำกัด

- ผู้ขาย**
1. นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์
  2. นายเรืองฤทธิ์ แมคอินทอช
  3. ออโรรา โพลารี่ส์ แอสเสทส์ ลิมิเตด (Aurora Polaries Assets Limited)

ซึ่งผู้ขายทั้ง 3 ราย เป็นผู้ถือหุ้นของ เบค ซีส ทาร์ต ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561

ทั้งนี้ ออโรรา โพลารี่ส์ แอสเสทส์ ลิมิเตด (Aurora Polaries Assets Limited) เป็นบริษัทที่จดทะเบียนในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน มีกรรมการและผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้แก่ Mr. Hisanori Koya ซึ่ง Mr. Hisanori Koya เป็นนักธุรกิจซึ่งลงทุนในบริษัทที่ประกอบธุรกิจการให้บริการก่อสร้างและพัฒนาฟาร์มเลี้ยงสัตว์ และธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ขนาดกำลังการผลิต 5 เมกะวัตต์ในประเทศญี่ปุ่น ในสัดส่วนร้อยละ 100 ของธุรกิจดังกล่าว นอกจากนั้น Mr. Hisanori Koya ยังเป็นกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นบางส่วน ในบริษัทที่ประกอบธุรกิจโรงไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ขนาดกำลังการผลิต 21 เมกะวัตต์ในประเทศญี่ปุ่น โดย Mr. Hisanori Koya ได้ลงทุนในบริษัทดังกล่าว ร่วมกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจโลจิสติกส์ด้านอาหารชั้นนำของญี่ปุ่นด้วย

## ความสัมพันธ์ระหว่างคู่สัญญา

ผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความสัมพันธ์ใดๆ ระหว่างกัน และไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ.2546 ("ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน")

### 1.3 ลักษณะของรายการ

#### 1.3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

บริษัท ฟู้ดโฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.97 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ Food Holding) จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ เบค ซีส์ ทาร์ต โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้ซื้อ	บริษัท ฟู้ดโฮลดิ้ง จำกัด
ทรัพย์สินที่จะทำรายการ	หุ้นสามัญทั้งหมดของเบค ซีส์ ทาร์ต จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท
ผู้ขาย	<ol style="list-style-type: none"> <li>นายณัฐวุฒิ เภาโบราณย์</li> <li>นายเรณูฤทธิ์ แมคอินทอช</li> <li>ออโรรา โพลาริส แอสเสตส์ ลิมิเตด (Aurora Polaries Assets Limited)</li> </ol> <p>(ซึ่งผู้ขายทั้ง 3 รายเป็นผู้ถือหุ้นของ เบค ซีส์ ทาร์ต ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561)</p>
รายละเอียดการเข้าซื้อหุ้นจากผู้ขาย	<p>Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ เบค ซีส์ ทาร์ต จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เบค ซีส์ ทาร์ต จาก ผู้ขาย ดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบราณย์ จำนวน 490 หุ้นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เบค ซีส์ ทาร์ต โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 350,000 บาท คิดเป็นมูลค่า ในการเข้าซื้อหุ้น 171,500,000 บาท</li> <li>Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายเรณูฤทธิ์ แมคอินทอช จำนวน 20 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เบค ซีส์ ทาร์ต โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 350,000 บาท คิดเป็นมูลค่า ในการเข้าซื้อหุ้น 7,000,000 บาท</li> </ol>

3. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก ออโรรา โพลาริส แอสเสทส์ ลิมิเต็ด (Aurora Polaries Assets Limited) จำนวน 490 หุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เบค ซีส ทาร์ต โดยมีราคาซื้อขาย หุ้นละ 350,000 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 171,500,000 บาท

**มูลค่าที่  
บริษัทจะเข้า  
ทำรายการ**

มูลค่าในการเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดจำนวน 1,000 หุ้น เท่ากับ 350,000,000 บาท โดยเข้าซื้อหุ้นในราคาหุ้นละ 350,000 บาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการเข้าซื้อหุ้นของ เบค ซีส ทาร์ต กับ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของ เบค ซีส ทาร์ต ฉบับลงวันที่ 15 สิงหาคม และ บันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัท เบค ซีส ทาร์ต (ไทยแลนด์) จำกัด (ฉบับแก้ไข) ฉบับลงวันที่ 28 กันยายน 2561 (“บันทึกข้อตกลง”) โดยภายใต้บันทึกข้อตกลงดังกล่าว บริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำเพื่อเป็นประกันการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นของ เบค ซีส ทาร์ต (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) ไว้ก่อนนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ เป็นจำนวน 55,000,000 บาท (“เงินมัดจำ”) และบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น ฉบับลงวันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 โดยมีรายละเอียดปรากฏตามสรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของเบค ซีส ทาร์ต

ทั้งนี้ ณ วันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ และผู้ขาย ได้ตกลงกันให้ Food Holding ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ เบค ซีส ทาร์ต จากผู้ขาย โดยบริษัทฯ และนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะเข้าลงนามในสัญญาการชำระคืนเงินมัดจำที่บริษัทฯ ได้วางเพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นของ เบค ซีส ทาร์ต จำนวน 55,000,000 บาท ตามบันทึกข้อตกลง โดยนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะชำระคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ ด้วยการโอนสิทธิการรับเงินค่าซื้อขายหุ้น หรือวิธีการอื่นใดที่บริษัทฯ และนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์จะตกลงกันต่อไป

ในกรณีนี้ บริษัทฯ และผู้ขาย ได้ตกลงกันให้ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะต้องคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ และไม่สามารถนำมาเป็นส่วนหนึ่งของเงินค่าซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจากคู่สัญญาที่เป็นผู้วางมัดจำได้แก่บริษัทฯ แต่บุคคลที่เป็นผู้ซื้อจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ คือ Food Holding จึงทำให้เงินมัดจำข้างต้นจะไม่สามารถหักลบกับราคาซื้อขายหุ้นที่ Food Holding จะชำระให้กับนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ได้ ดังนั้น ในการจ่ายค่าซื้อขายหุ้นให้แก่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ Food Holding จึงต้องชำระเงินค่าซื้อขายหุ้นทั้งจำนวนนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ และให้นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ นำเงินสดดังกล่าวมาจ่ายคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ ซึ่งนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์จะโอนสิทธิการรับเงินค่าซื้อขายหุ้นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินมัดจำให้กับบริษัทฯ หรือดำเนินการอื่นใดที่ทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำคืนตามแนวทางที่จะตกลงกันระหว่างบริษัทฯ กับนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ โดยการดำเนินการดังกล่าว มิได้ส่งผลให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ หรือเป็นผลเสียแก่บริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากบุคคลที่เป็นผู้ซื้อเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ คือ Food Holding ซึ่งบริษัทฯ ต้องนำงบการเงินของ Food Holding รวมในงบการเงินของบริษัทฯ และท้ายที่สุดแล้ว

บริษัทฯ ยังคงได้รับเงินมัดจำดังกล่าวคืนเต็มจำนวน

**วันที่การซื้อขาย** ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2561 ซึ่งประชุมเมื่อ  
**หุ้นเสร็จสมบูรณ์** วันที่ 28 พฤศจิกายน 2561 และเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 45.53 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และ/หรือ บริษัทย่อย ที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำธุรกรรม

เนื่องจากขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่ 2 ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทแม่ของ Food Holding จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทหรือบริษัทย่อย กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

### 1.3.2 การคำนวณขนาดรายการตามเกณฑ์การคำนวณเปรียบเทียบ

สูตรในการคำนวณ

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$= \frac{(\text{ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทจะซื้อหุ้น} \times \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะขายหุ้น}) \times 100}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ซื้อ}}$
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	$= \frac{(\text{ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทจะซื้อหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทที่จะขายหุ้น}) \times 100}{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทผู้ซื้อ}}$
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= \frac{(\text{มูลค่าหุ้นสามัญที่ต้องชำระ} / \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ซื้อ}) \times 100}{}$
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	$= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทผู้ซื้อ}}$

ขนาดรายการสามารถคำนวณตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$(100\% \times 12,679,413) \times 100 / 508,111,000$	2.50%
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	$(100\% \times 6,809,087) \times 100 /$ $-128,786,558$	ไม่สามารถคำนวณได้
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$(350,000,000 / 768,737,000) \times 100$	45.53%
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อ เป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	-	ไม่มีการออกหุ้นใหม่
<b>เกณฑ์สูงสุด</b>	<b>มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน</b>	<b>45.53%</b>

หมายเหตุ : 1. การคำนวณขนาดรายการที่ระบุข้างต้น ใช้ตัวเลขที่ปรากฏในการเงินรวมฉบับสอบทานของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 30 กันยายน 2561

2. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่ได้มา คือ ราคาซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ เบค ซีส ทาร์ต จำนวน 350,000,000 บาท

#### 1.4 รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ซื้อหรือจำหน่าย

##### 1.4.1 รายละเอียดของสินทรัพย์

ชื่อบริษัท

บริษัท เบค ซีส ทาร์ต (ไทยแลนด์) จำกัด

ดำเนินธุรกิจ

ประกอบธุรกิจอาหารประเภทขนมอบ โดยเป็นเจ้าของร้านประเภท kiosk ภายใต้เครื่องหมายการค้า Bake Cheese Tart ZakuZaku และ Ringo ซึ่งเป็นเครื่องหมายการค้าที่ได้รับสัมปทานแต่เพียงผู้เดียวจากผู้ก่อตั้งในประเทศญี่ปุ่น

วันจดทะเบียน

2 เมษายน 2558

เลขทะเบียนนิติ

0105558058918

บุคคล

สินทรัพย์ที่ได้มา

หุ้นสามัญทั้งหมดของ เบค ซีส ทาร์ต จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท

ทุนจดทะเบียน

1,000,000 บาท

ทุนชำระแล้ว

1,000,000 บาท

กรรมการ

1. นายพลภัทร จันทวิเมลิ้ง
2. นายเรืองฤทธิ์ แมคอินทอช
3. นางสาวกนกนันท์ สถานานนท์
4. นายกฤษฎา พฤติภัทร

กรรมการลงชื่อ

นางสาวกนกนันท์ สถานานนท์ ลงลายมือชื่อร่วมกับกรรมการอื่น

ผู้กัณ

อีกหนึ่งคน และประทับตราสำคัญของบริษัท

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของ เบค ซีส ทาร์ต สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559 และ 2560

หน่วย : ล้านบาท

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	5.85	5.59	2.31
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11.66	12.28	5.76
สินค้าคงเหลือ	4.33	19.99	27.85
เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	0.50
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	0.18	0.32	3.78
<b>สินทรัพย์หมุนเวียนรวม</b>	<b>22.03</b>	<b>38.17</b>	<b>40.20</b>
อุปกรณ์	4.67	10.90	14.35
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2.72	3.15	4.52
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.07	2.60	7.97
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม</b>	<b>7.46</b>	<b>16.65</b>	<b>26.84</b>
<b>สินทรัพย์รวม</b>	<b>29.49</b>	<b>54.82</b>	<b>67.05</b>
<b>หนี้สิน</b>			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6.41	25.17	17.76
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในปี	0.13	0.23	0.20
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	2.22	1.13
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	0.64	1.95	0.32
<b>หนี้สินหมุนเวียนรวม</b>	<b>7.18</b>	<b>29.59</b>	<b>19.41</b>
หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน-สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในปี	0.33	0.47	0.32
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	22.75	18.70	34.44
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม</b>	<b>23.08</b>	<b>19.17</b>	<b>34.76</b>
<b>หนี้สินรวม</b>	<b>30.26</b>	<b>48.76</b>	<b>54.17</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>			

งบแสดงฐานะการเงิน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	1.00	1.00	1.00
กำไร (ขาดทุน) สะสมที่ยังไม่ได้จัดสรร	(1.77)	5.07	11.88
ส่วนของผู้ถือหุ้นใหญ่รวม	(0.77)	6.07	12.88
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	29.49	54.82	67.05

หมายเหตุ : ข้อมูลข้างต้นมาจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว ของ เบค ซีส ทาร์ต สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559 และ 2560

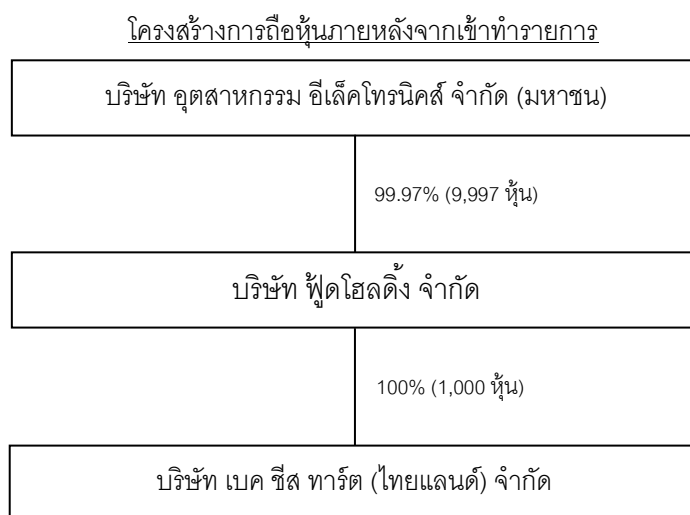
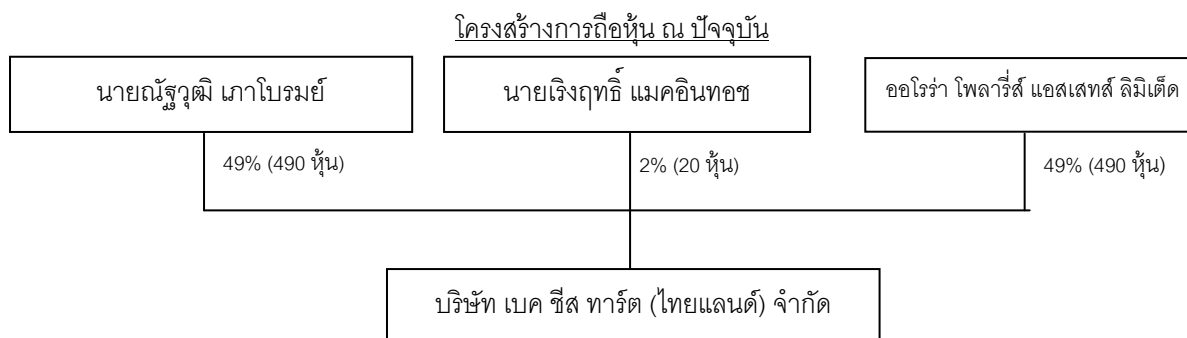
งบกำไรขาดทุน	ปี 2558	ปี 2559	ปี 2560
ผลการดำเนินงาน			
รายได้จากการขาย	11.02	167.99	164.24
รายได้อื่น	0.00	0.35	0.56
รายได้รวม	11.02	168.34	164.79
ต้นทุนขาย	7.97	97.64	79.98
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3.36	49.08	57.39
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1.46	10.32	16.39
ค่าใช้จ่ายรวม	12.79	157.04	153.76
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1.77)	11.30	11.03
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	-	1.85	1.78
กำไรก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(1.77)	9.45	9.25
ภาษีเงินได้นิติบุคคล	-	2.61	2.44
กำไรสุทธิสำหรับปี	(1.77)	6.84	6.81
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	(0.002)	0.007	0.007

หมายเหตุ : ข้อมูลข้างต้นมาจากงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบแล้ว ของ เบค ซีส ทาร์ต สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558, 2559 และ 2560

ทั้งนี้ เบค ซีส ทาร์ต มีสาขาภายใต้การบริหารจำนวน 7 สาขา ได้แก่ สาขาเอ็มควอเทียร์ สาขาสยามบิณฑอนเมือง สาขาศูนย์เทรดดิ้ง สาขาสยามเซ็นเตอร์ สาขาสยามบิณฑอนสุพรรณภูมิ สาขาสิงห์คอมเพล็กซ์ และสาขาไอคอนสยามส่วน ZakuZaku มีสาขาภายใต้การบริหารจำนวน 2 สาขา ได้แก่ สาขาสยามเซ็นเตอร์ และสาขาไอคอนสยาม



#### 1.4.2 โครงสร้างกลุ่มบริษัทที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการเข้าทำรายการ



#### 1.5 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนการชำระเงินและเงื่อนไขของการชำระเงิน

Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ เบค ซีส์ ทาร์ต จากผู้ขาย ดังนี้

- 1) Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จำนวน 490 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ในราคาหุ้นละ 350,000 บาท รวมเป็นมูลค่า 171,500,000 บาท
- 2) Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายเรณูฤทธิ์ แมคอินทอช จำนวน 20 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ในราคาหุ้นละ 350,000 บาท รวมเป็นมูลค่า 7,000,000 บาท
- 3) Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก ออโรรา โพลาริส แอสเสทส์ ลิมิเตด จำนวน 490 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาหุ้นละ 350,000 บาท รวมเป็นมูลค่า 171,500,000 บาท

รวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 350,000,000 บาท ทั้งนี้ ณ วันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น บริษัทฯ และผู้ขาย ได้ตกลงกันให้ Food Holding ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ เบค ซีส์ ทาร์ต จากผู้ขายแทนบริษัทฯ โดยบริษัทฯ และนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะเข้าลงนามในสัญญาการชำระเงินมัดจำที่บริษัทฯ ได้วางเพื่อเป็นหลักประกันในการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น จำนวน 55,000,000 บาทดังกล่าว โดยนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะชำระเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ ด้วยการโอนสิทธิการรับเงินค่าซื้อขายหุ้น หรือวิธีการอื่นใดที่บริษัทฯ และนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะตกลงกันต่อไป

ในกรณีดังกล่าว บริษัท และผู้ขาย ได้ตกลงกันให้ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะต้องคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัท และไม่สามารถนำมาเป็นส่วนหนึ่งของเงินค่าซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจากคู่สัญญาที่เป็นผู้วางมัดจำได้แก่บริษัท แต่บุคคลที่เป็นผู้ซื้อจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คือ Food Holding จึงทำให้เงินมัดจำข้างต้นจะไม่สามารถหักลบกับราคาซื้อขายหุ้นที่ Food Holding จะชำระให้กับนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ได้ ดังนั้น ในการจ่ายค่าซื้อขายหุ้นให้นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ บริษัท จึงต้องชำระเงินค่าซื้อขายหุ้นทั้งจำนวนนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ และให้นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ นำเงินดังกล่าวมาจ่ายคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัท ซึ่ง นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์จะโอนสิทธิการรับเงินค่าซื้อขายหุ้นจำนวนเท่ากับจำนวนเงินมัดจำให้กับบริษัท หรือดำเนินการอื่นใดที่ทำให้บริษัท ได้รับเงินมัดจำคืนตามแนวทางที่จะตกลงกันระหว่างบริษัท กับ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์

มูลค่าเข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น ของ เบค ซีส ทาร์ต เท่ากับ 350,000,000 บาท โดย Food Holding เข้าซื้อหุ้นในราคาหุ้นละ 350,000 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญาภายใต้สัญญาซื้อขายหุ้น อนึ่ง ราคาซื้อขายหุ้นที่คู่สัญญาตกลงกันได้มาจากการเจรจาและการตกลงระหว่างบริษัท และผู้ขาย โดยพิจารณากำหนดราคาซื้อขายด้วยวิธีการประเมินมูลค่ากิจการเพื่อหามูลค่ายุติธรรมหลายวิธีประกอบกันซึ่งได้แก่ วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ประกอบกับวิธีเปรียบเทียบบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน (Market Comparable Approach) ซึ่งจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและการตรวจสอบกิจการ (Due Diligence) ของที่ปรึกษาของบริษัท รวมถึงแผนธุรกิจที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอาหารของบริษัท ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรมอยู่ระหว่าง 358,403,990 – 396,507,660 บาท ซึ่งการเข้าซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว Food Holding ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท จะได้มาซึ่งทรัพย์สิน และสาขาร้านค้าภายใต้เครื่องหมายการค้า Bake Cheese Tart จำนวน 7 สาขา และสาขาร้านค้าภายใต้เครื่องหมายการค้า ZakuZaku จำนวน 2 สาขา และสิทธิในการทำร้านขนมภายใต้เครื่องหมายการค้า Ringo

Food Holding จะชำระราคาหุ้นให้แก่ผู้ขายรวมเป็นมูลค่าทั้งสิ้น 350,000,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

1. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นจำนวน 850 หุ้น ในราคาหุ้นละ 350,000 บาท คิดเป็นมูลค่าการซื้อหุ้นรวมจำนวน 297,500,000 บาท จากผู้ขายทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น ภายในวันที่ 31 มกราคม 2562
2. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นจำนวน 150 หุ้น ในราคาหุ้นละ 350,000 บาท คิดเป็นมูลค่าการซื้อหุ้นรวมจำนวน 52,500,000 บาท จากผู้ขายทุกรายตามสัดส่วนการถือหุ้น ภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2562

ทั้งนี้ เงื่อนไขการชำระเงิน เป็นเงื่อนไขที่บริษัท ได้เจรจากับผู้ขายโดยบริษัท ได้กำหนดระยะเวลาการจ่ายเงินให้เหมาะสมกับประมาณการกระแสเงินสดของบริษัท โดยทุกครั้งที่บริษัท ชำระเงิน บริษัท จะได้รับโอนหุ้นของเบค ซีส ทาร์ตตามสัดส่วน

รายละเอียดการชำระเงินค่าหุ้น ปรากฏตาม สรุปสาระสำคัญของสัญญาที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการซื้อขายหุ้นสามัญของเบค ซีส ทาร์ต

ทั้งนี้ Food Holding จะใช้แหล่งเงินทุนจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ซึ่งบริษัท จะเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจะจัดประชุมในวันที่ 3 ธันวาคม 2561 พิจารณานุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) โดยคาดว่าบริษัท จะได้รับเงินจากการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวนประมาณไม่เกิน 317,000,000 บาท ซึ่งบริษัท จะนำเงินดังกล่าวทั้งจำนวนมาให้ Food Holding ซื้อหุ้นของ เบค ซีส ทาร์ต โดยหากผู้ถือหุ้นมีการจองซื้อหุ้นเพิ่มทุนไม่ครบทั้ง

จำนวนและ/หรือบริษัทฯ ได้รับเงินจากการเพิ่มทุนไม่เพียงพอกับการลงทุน บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนสำหรับการลงทุน ส่วนที่เหลือ จากการกู้ยืมและ/หรือกระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ

#### 1.6 มูลค่าของสินทรัพย์ที่ได้มา

Food Holding บริษัทย่อยของบริษัทฯ จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญทั้งหมดของ เบค ซีส์ ทาร์ต จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1,000 บาท ในราคาหุ้นละ 350,000 บาท รวมเป็นมูลค่า 350,000,000 บาท โดยภายหลังจาก Food Holding เข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ เบค ซีส์ ทาร์ต ดังกล่าว Food Holding จะถือหุ้นของ เบค ซีส์ ทาร์ต ร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเบค ซีส์ ทาร์ต

การเข้าทำธุรกรรมมีราคาเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมด จำนวน 350,000,000 บาท เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทประเภทที่ 2 ตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน โดยคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 45.53 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นรายการที่มีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2561

ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นในระหว่าง 6 เดือน ก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำธุรกรรม

เนื่องจากขนาดรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินมีมูลค่าเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินประเภทที่ 2 ของประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทฯ ในฐานะที่เป็นบริษัทแม่ของ Food Holding จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

อย่างไรก็ตาม การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวข้างต้น ไม่ถือเป็นการเข้าทำรายการระหว่างบริษัทหรือบริษัทย่อย กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท ดังนั้น จึงไม่ถือเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่กำหนดในประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน

#### 1.7 เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท โอโรอัน แอดไวเซอร์ จำกัด เพื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการประเมินมูลค่ากิจการของเบค ซีส์ ทาร์ต ซึ่งบริษัทฯ ได้ใช้ผลการประเมินมูลค่ากิจการดังกล่าวในการเจรจาและตกลงราคาซื้อขายหุ้นของเบค ซีส์ ทาร์ต กับผู้ขาย ซึ่งจะเป็นไปตามสัญญาซื้อขายหุ้น โดยวิธีการประเมินมูลค่ากิจการของที่ปรึกษาทางการเงินนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินใช้วิธีประเมินมูลค่ากิจการสองวิธี ได้แก่ วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ประกอบกับวิธีเปรียบเทียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน (Market Comparable Approach) ซึ่งจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและการตรวจสอบกิจการ (Due Diligence) ของที่ปรึกษาของบริษัทฯ รวมถึงแผนธุรกิจที่จัดทำโดยผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอาหารของบริษัทฯ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำประมาณการรายได้ของบริษัทฯ โดยตั้งสมมติฐานจากผลประกอบการจริงและประมาณการยอดขายจากผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอาหารของบริษัทฯ และได้พิจารณา รวมถึงการขยายสาขาไปในทำเลต่างๆ ตามแผนธุรกิจของผู้เชี่ยวชาญทางด้านธุรกิจอาหาร โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

แบรนด์	จำนวนสาขา 2561	จำนวนสาขาเปิดเพิ่ม 2562 - 2563
Bake Cheese Tart	7 สาขา ได้แก่ 1. สาขาเอ็มควอเทียร์ 2. สาขาสนามบินคอนเมือง 3. สาขาเซ็นทรัลเวิลด์ 4. สาขาสยามเซ็นเตอร์ 5. สาขาสนามบินสุวรรณภูมิ 6. สาขาสิงห์คอมเพล็กซ์ 7. สาขาไอคอนสยาม	ไม่มี
ZakuZaku	2 สาขา ได้แก่ 1. สาขาสยามเซ็นเตอร์ 2. สาขาไอคอนสยาม	4 สาขา
Ringo	ไม่มี	4 สาขา

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ตั้งสมมติฐานการเปิดสาขาตามแผนธุรกิจและทำเลที่ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอาหารแนะนำ ซึ่งสาขาใหม่ที่จะเปิดในปี 2562 - ปี 2563 จะทยอยเปิดทีละ 1-2 สาขา เริ่มจากเดือนเมษายน 2562 เป็นต้นไป ทั้งนี้ ในการเปิดสาขาจำนวน 8 สาขานั้น เบค ซีส ทาร์ตมีความจำเป็นต้องใช้เงินทุนในการเปิดสาขาจำนวนประมาณ 50 ล้านบาท ซึ่งได้แก่ค่า Franchise ค่ามัดจำค่าเช่า และค่าก่อสร้าง ซึ่งธุรกิจของเบค ซีส ทาร์ต เป็นธุรกิจที่กระแสเงินสดหมุนเร็วและแผนธุรกิจของผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอาหารได้จัดทำโดยพิจารณาความเพียงพอกระแสเงินสดที่ต้องใช้ในการเปิดสาขาใหม่ประกอบ ดังนั้นตามการประมาณการของที่ปรึกษาทางการเงิน บริษัทฯ จะไม่มีภาระหนี้ในการให้เงินสนับสนุนสำหรับการเปิดสาขาแต่อย่างใด

ประมาณการจำนวนเงินเฉลี่ยต่อเดือนต่อสาขา					
แบรนด์	ม.ค. - มิ.ย. 61	2561F	2562F	2563F	2564F เป็นต้นไป
Bake Cheese Tart <sup>1</sup>	12,000 – 35,000 ขึ้น	สาขาเดิม 12,000 – 35,000 ขึ้น สาขาใหม่ 60,000 ขึ้น	สาขาเดิม 12,000 – 35,000 ขึ้น สาขาใหม่ 44,000 ขึ้น	สาขาเดิม 12,000 – 35,000 ขึ้น สาขาใหม่ 30,000 ขึ้น	สาขาเดิม 12,000 – 35,000 ขึ้น สาขาใหม่ 30,000 ขึ้น
ZakuZaku	70,000 – 75,000 ขึ้น	สาขาเดิม 64,000 ขึ้น	สาขาเดิม 38,000 ขึ้น สาขาใหม่ 63,000 – 67,000 ขึ้น	สาขาเดิม 34,000 ขึ้น สาขาใหม่ 38,000 – 47,000 ขึ้น	สาขาเดิม 34,000 ขึ้น สาขาใหม่ 33,000 – 34,000 ขึ้น
Ringo	ไม่มี	ไม่มี	41,000 – 42,000 ขึ้น	24,000 – 28,000 ขึ้น	20,000 – 22,000 ขึ้น

<sup>1</sup>สาขาใหม่ของ Bake Cheese Tart ได้แก่สาขา Icon Siam ซึ่งเปิดบริการแล้วในช่วงปลายเดือนพฤศจิกายน 2561

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ตั้งสมมติฐานจำนวนเงินเฉลี่ยต่อเดือนต่อสาขาสำหรับสาขาปัจจุบันของ Bake Cheese Tart และ ZakuZaku โดยอ้างอิงจากจำนวนเงินเฉลี่ยต่อเดือนจริงที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2561 และตั้งสมมติฐานสำหรับจำนวนเงินเฉลี่ยต่อเดือนต่อสาขาของสาขาใหม่และ Ringo ตามประมาณการของผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอาหาร โดยผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอาหารได้ทำประมาณการจากจำนวนคนที่ใช้บริการในสถานที่นั้นๆ

รวมกับอัตราส่วนความเป็นไปได้ที่คนกลุ่มดังกล่าวจะเข้าซื้อสินค้า และจำนวนชิ้นซื้อที่เหมาะสมตามระยะเวลาที่เปิด ทั้งนี้ ถึงแม้ว่าจำนวนชิ้นขายเฉลี่ยต่อเดือนจะลดลงอย่างต่อเนื่องในทุกๆ ปี อย่างไรก็ตามผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจพิจารณาแล้วเห็นว่าเนื่องจากสินค้าทั้ง 3 แบรินด์เป็นผลิตภัณฑ์ที่มีชื่อเสียงจากประเทศญี่ปุ่น มีคุณภาพสูง และเป็นที่ยอมรับอยู่แล้ว ดังนั้น หากเบค ชีส ทาร์ต มีการทำการตลาดที่เหมาะสมอย่างต่อเนื่อง และเพิ่มช่องทางการเข้าถึงลูกค้าได้ตามแผนธุรกิจ เบค ชีส ทาร์ต จะสามารถคงจำนวนชิ้นขายตามจำนวนชิ้นขายตามประมาณการปี 2564 ได้

ในส่วนของ Ringo จะมีลักษณะธุรกิจเหมือนกับ Bake Cheese Tart และ ZakuZaku กล่าวคือ เป็นธุรกิจที่นำเข้าผลิตภัณฑ์จากประเทศญี่ปุ่นและนำมาอบในประเทศไทยเพื่อจำหน่าย ดังนั้น แนวทางการบริหารงาน Ringo จึงเหมือนกับ Bake Cheese Tart และ ZakuZaku คือ การหาสถานที่ (Location) ที่ดีเพื่อเปิดสาขาและขาย พร้อมทำการตลาดเพื่อกระตุ้นยอดขาย ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังไม่สามารถเปิดเผยแผนการดำเนินธุรกิจของ Ringo เป็นข้อมูลสาธารณะได้ เนื่องจากเป็นความลับทางการค้า และการเปิดเผยข้อมูลอาจทำให้บริษัทฯ มีความสามารถในการแข่งขันกับคู่แข่งลดลง และเกิดความเสียหายต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ

ทั้งนี้ การลดลงของจำนวนชิ้นขายของแต่ละสาขา จะเป็นไปตามจำนวนเดือนที่เปิดบริการของสาขานั้นๆ เนื่องจากสาเหตุที่จำนวนชิ้นขายลดลงโดยหลักจะเกิดจากการที่ลูกค้าในบริเวณนั้นๆ ได้มีโอกาสใช้บริการและรับประทานขนมของแต่ละแบรินด์ และลดความสนใจลงตามระยะเวลา

ราคาขายเฉลี่ย					
แบรินด์	ม.ค. - มิ.ย. 61	2561F	2562F	2563F	2564F เป็นต้นไป
Bake Cheese Tart	71 – 74 บาทต่อชิ้น	71 – 74 บาทต่อชิ้น	71 – 74 บาทต่อชิ้น	71 – 74 บาทต่อชิ้น	71 – 74 บาทต่อชิ้น
ZakuZaku	72 – 77 บาทต่อชิ้น	74 บาทต่อชิ้น	74 บาทต่อชิ้น	74 บาทต่อชิ้น	74 บาทต่อชิ้น
Ringo	ไม่มี	ไม่มี	110 - 140 บาทต่อชิ้น	110 - 140 บาทต่อชิ้น	110 - 140 บาทต่อชิ้น

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ตั้งสมมติฐานราคาขายเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับ Bake Cheese Tart และ ZakuZaku โดยอ้างอิงจากราคาขายเฉลี่ยต่อเดือนจริงที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2561 และได้ตั้งสมมติฐานราคาขายเฉลี่ยต่อเดือนของ Ringo ตามนโยบายการกำหนดราคาของเบค ชีส ทาร์ตโดยราคาดังกล่าวเป็นราคาที่ถูกระบุโดยสัญญา Franchise กับเจ้าของแบรินด์ในประเทศญี่ปุ่น

สำหรับต้นทุนต่างๆ ของเบค ชีส ทาร์ต สามารถแบ่งได้ออกเป็นสองกลุ่มใหญ่คือต้นทุนผันแปร ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ ต้นทุนค่าวัตถุดิบ ต้นทุนค่าภาชนะ ค่า Royalty Fee และต้นทุนค่าเช่าที่เป็นลักษณะส่วนแบ่งรายได้ ซึ่งเป็นต้นทุนส่วนใหญ่ของเบค ชีส ทาร์ต คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 70 - ร้อยละ 80 ของต้นทุนทั้งหมด และต้นทุนคงที่ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ต้นทุนค่าพนักงาน ต้นทุนค่าติดต่อบริการงาน และต้นทุนค่าสาธารณูปโภค โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

ต้นทุนผันแปร		
แบรินด์	ม.ค. - มิ.ย. 61	2561F เป็นต้นไป
Bake Cheese Tart	ร้อยละ 68 – ร้อยละ 78 ของรายได้	ร้อยละ 68 – ร้อยละ 78 ของรายได้
ZakuZaku	ร้อยละ 74 ของรายได้	ร้อยละ 74 ของรายได้
Ringo	ไม่มี ของรายได้	ร้อยละ 80 ของรายได้

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ตั้งสมมติฐานต้นทุนผันแปรสำหรับ Bake Cheese Tart และ ZakuZaku โดยอ้างอิงจากต้นทุนผันแปรจริงของแต่ละสาขาที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2561 โดยต้นทุนผันแปรของ Bake Cheese Tart จะมีความผันผวนตามยอดขายของแต่ละสาขาที่เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากค่าเช่าลักษณะส่วนแบ่งรายได้ในแต่ละสาขาไม่เท่ากัน และได้ตั้งสมมติฐานราคาขายเฉลี่ยต่อเดือนของ Ringo ตามนโยบายการกำหนดต้นทุนผันแปรของเบค ซีส ทาร์ตที่ถูกรวบรวมและยืนยันโดยผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอาหารของบริษัทฯ

ต้นทุนคงที่เฉลี่ยต่อเดือน			
	ม.ค. - มิ.ย. 61	2561F	2562F เป็นต้นไป
เบค ซีส ทาร์ต	ประมาณเดือนละ 2.40 ล้านบาท	ประมาณเดือนละ 2.45 ล้านบาท	ประมาณเดือนละ 4.90 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นเฉลี่ยปีละร้อยละ 4.25

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ตั้งสมมติฐานต้นทุนคงที่สำหรับเบค ซีส ทาร์ต โดยอ้างอิงจากต้นทุนคงที่จริงของเบค ซีส ทาร์ต ที่เกิดขึ้นในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2561 และได้มีการปรับปรุงรายการที่มีการเติบโตอย่างมีนัยสำคัญตามการเปิดสาขาใหม่ เช่น ต้นทุนค่าจ้างพนักงาน และต้นทุนค่าสาธารณูปโภค โดยได้กำหนดอัตราการเติบโตของค่าใช้จ่ายคงที่ทั่วไปตามเงินเฟ้อ และอัตราการเติบโตของต้นทุนค่าจ้างพนักงานที่ร้อยละ 5

จากสมมติฐานที่กล่าวไปในข้างต้น สามารถสรุปเป็นยอดขายรวม ต้นทุนรวม และ EBITDA ได้ดังนี้

สรุปรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิต่อปี				
	2559	2560	2561F	2562F เป็นต้นไป
รายได้รวม	167.99 ล้านบาท	164.24 ล้านบาท	136.37 ล้านบาท	442 – 554 ล้านบาทต่อปี
ค่าใช้จ่ายรวม	157.04 ล้านบาท	153.76 ล้านบาท	138.97 ล้านบาท	415 – 493 ล้านบาทต่อปี
กำไรสุทธิ	6.84 ล้านบาท	6.81 ล้านบาท	(4.40) ล้านบาท	18 – 46 ล้านบาทต่อปี
EBITDA	13.26 ล้านบาท	14.65 ล้านบาท	4.23 ล้านบาท	36 – 75 ล้านบาทต่อปี

สำหรับสมมติฐานด้านเงินทุนหมุนเวียน ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาตามระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ระยะเวลาการเก็บสินค้าคงคลัง และระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยสำหรับปี 2559 และปี 2560 โดยกำหนดให้ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยและระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ยตามค่าเฉลี่ยของระยะเวลานั้นๆ ในปี 2559 และปี 2560 ประกอบกับนโยบายการบริหารเงินทุนหมุนเวียนตามแผนการบริหารธุรกิจตามที่ผู้เชี่ยวชาญด้านธุรกิจอาหารจัดทำ โดยเป็นการกำหนดนโยบายการบริหารสินค้าคงเหลือให้เพียงพอกับยอดขายประมาณ 45-60 วัน ณ ขณะใดขณะหนึ่ง ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

เงินทุนหมุนเวียน			
	2559	2560	2561F เป็นต้นไป
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	26.64 วัน	12.69 วัน	19.66 วัน
ระยะเวลาการเก็บสินค้าคงคลัง	74.93 วัน	127.11 วัน	60.00 วัน
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	91.12 วัน	81.05 วัน	86.09 วัน

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ เป็นระยะเวลาประมาณ 6 ปี (2561 - 2566) โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทฯ จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) เนื่องจากเบค ซีส ทาร์ต ประกอบธุรกิจที่ไม่มีข้อจำกัดด้านระยะเวลาการประกอบธุรกิจ และได้กำหนดให้มีมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) โดยคำนวณจากตามอัตราคิดลดตามที่ชี้แจงด้านล่าง และประมาณการกระแสเงินสดใน 2566 เนื่องจากปีดังกล่าวเป็นปีที่

เบค ซีส ทาร์ต มีกระแสเงินสดตามการประมาณการที่เสถียรแล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นการประมาณการอย่างระมัดระวังที่ปรึกษาทางการเงินได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของมูลค่าสุดท้าย (Terminal Growth) เท่ากับศูนย์

จากสมมติฐานขั้นต้นทั้งหมด ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งใช้อัตราคิดลดประมาณร้อยละ 8.00 ถึงร้อยละ 8.87 ซึ่งเป็นอัตราคิดลดที่คำนวณจากสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐาน		หมายเหตุ
$W_d$ (Weight of debt)	1.09% - 73.08%	สัดส่วนของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินปี 2560 ของเบค ซีส ทาร์ต และบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาหนี้ผู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของเบค ซีส ทาร์ต เป็นทุน
$W_e$ (Weight of equity)	26.92% - 8.91%	ส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสัดส่วนของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ตามงบการเงินปี 2560 ของเบค ซีส ทาร์ต และบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน โดยพิจารณาหนี้ผู้ยืมบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของเบค ซีส ทาร์ต เป็นทุน
$K_d$ (Cost of debt)	6.25%	อัตราดอกเบี้ย MLR เฉลี่ย
$K_e$ (Cost of equity)	8.03% - 19.37%	อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น จากสูตร CAPM
$R_f$ (Risk free rate)	3.16%	อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 10 ปี
$R_m$ (Market return)	2.74%	ผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ (SET Total Return Index: TRI Index) เฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี
$\beta$ (Beta)	0.48 - 1.50	Leveraged Beta ที่อ้างอิงจาก Unleveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียง เฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี

จากอัตราคิดลดข้างต้น เบค ซีส ทาร์ต จะมีมูลค่ายุติธรรมอยู่ระหว่าง 358,403,990 - 396,507,660 บาท โดยบริษัท จะได้รับผลตอบแทน (Internal Rate of Return) ในอัตราเท่ากับร้อยละ 9.49 - 11.24 ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ (Weighted Average Cost of Capital หรือ "WACC") (ซึ่งปัจจุบันมีอัตราอยู่ที่ร้อยละ 8.00 ถึงร้อยละ 8.87) และบริษัท ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value of the Free Cash Flow) ที่หักมูลค่าซื้อขายที่ 350,000,000 บาทแล้ว ที่ประมาณ 8,403,990 บาท - 46,507,660 บาท

นอกจากนี้ ที่ปรึกษาทางการเงินยังได้พิจารณามูลค่ายุติธรรมของเบค ซีส ทาร์ตด้วยวิธีเปรียบเทียบกับบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน (Market Comparable Approach) โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้คัดเลือกบริษัทจำนวน 5 บริษัทที่ประกอบธุรกิจอาหารและธุรกิจขนม และพิจารณาจากอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earning Ratio) ซึ่งอัตราส่วนของกลุ่มบริษัทดังกล่าวอยู่ที่ 12.22 ถึง 28.48 เท่า และมีค่าเฉลี่ยที่ 21.20 เท่า เปรียบเทียบกับอัตราส่วนระหว่างราคาซื้อขายหุ้นเบค ซีส ทาร์ต ที่ 350,000,000 บาท กับอัตรากำไรสุทธิตามการประมาณการ จะคิดเป็นอัตราส่วนสูงสุดไม่เกิน 17.82 เท่า ซึ่งต่ำกว่าค่าเฉลี่ยอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิ (Price to Earning Ratio) ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน



## การประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด

ตามที่ บริษัท อุตสาหกรรม อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ได้จัดการประชุมคณะกรรมการของ บริษัทฯ ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฟู้ดโฮลดิ้ง จำกัด (“Food Holding”) ซึ่งเป็น บริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 3,499,997 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99991 ของจำนวนหุ้นที่ จํานายแล้วทั้งหมดของ Food Holding) เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท จดทะเบียน โดยการจะเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด (“อีสเทิร์นควีซีน”) จำนวน 7,399,999 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.99998649 ของจำนวนหุ้นที่จํานายได้แล้วทั้งหมด ของอีสเทิร์นควีซีนจากผู้ถือหุ้นเดิมของอีสเทิร์นควีซีน โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก Billion Wealth Asia Investment Limited จำนวน 3,626,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จํานายได้แล้วทั้งหมดของอีสเทิร์นควีซีน โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 40.54 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 147,000,000 บาท
2. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายประพัฒน์ ยอจันทร์ จำนวน 147,999 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของจำนวนหุ้นที่จํานายได้แล้วทั้งหมดของอีสเทิร์นควีซีน โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 40.54 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 5,999,959 บาท
3. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ กำหนด จำนวน 3,626,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จํานายได้แล้วทั้งหมดของอีสเทิร์นควีซีน โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 40.54 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 147,000,000 บาท

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียน โดยเป็น รายการประเภทที่ 1 ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการ ที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือ จำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน”) ซึ่งคำนวณขนาดรายการได้เท่ากับร้อยละ 38.66 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้ สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

หากนับรวมขนาดรายการที่เกิดขึ้นในระหว่างหกเดือนก่อนวันที่มีการตกลงเข้าทำรายการในครั้งนี้ ซึ่งรวมรายการ ซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท เบค ซีส์ ทาร์ต (ไทยแลนด์) จำกัด (“เบค ซีส์ ทาร์ต”) จำนวน 1,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตรา ไว้หุ้นละ 1,000 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จํานายได้แล้วทั้งหมดของ เบค ซีส์ ทาร์ต จะทำให้บริษัทฯ มีขนาดรายการรวมกันเท่ากับร้อยละ 84.19 ตามเกณฑ์มูลค่าสิ่งตอบแทน ถือเป็นรายการประเภทที่ 1 ตามประกาศ รายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับรายการ ต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ตามบัญชี (1) ท้ายประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง ทรัพย์สินและจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติในการตกลงเข้าทำรายการและต้องได้รับอนุมัติด้วยคะแนนเสียงไม่



น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

นอกจากนี้ การเข้าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีนเข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท เนื่องจากเป็นการซื้อหุ้นจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ซึ่งเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน หรือเป็นการซื้อหุ้นจากนิติบุคคลที่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ กำหนด โดยนิติบุคคลดังกล่าวจะเป็นนิติบุคคลที่ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งทำให้นิติบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมคือนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ โดยนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์เป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (Chief Operating Officer) ของบริษัท เนื่องจากเป็นคู่สมรสของนางแสงเดือน อิวบำรุง ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (Chief Operating Officer) ของบริษัท ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”) โดยมีขนาดของรายการเท่ากับ 147.00 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 29.04 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัท ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัท สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งขนาดของรายการนี้ มากกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ขออนุมัติจากคณะกรรมการ และขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

ในการนี้ บริษัทฯ จึงจัดทำรายงานและเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการทำรายการดังกล่าวต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และจะจัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขออนุมัติการตกลงเข้าทำรายการดังกล่าว ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย โดยบริษัทฯ จะจัดส่งหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้นโดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามที่ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินและประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกันกำหนด พร้อมความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้แก่ ผู้ถือหุ้น เป็นระยะเวลาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 ซึ่งได้จัดประชุมเมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 ได้มีมติให้เสนอเรื่องดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการเข้าทำรายการดังกล่าว และได้มีมติกำหนดวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ในวันที่ 27 มิถุนายน 2562 และและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2562 ซึ่งได้จัดประชุมเมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2562 ได้มีมติให้เลื่อนวันประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 เป็นวันที่ 9 กรกฎาคม 2562

ทั้งนี้ บริษัทฯ ประสงค์จะเปิดเผยสารสนเทศสำหรับการทำรายการดังกล่าวดังต่อไปนี้

**(1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

Food Holding จะซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีซีจากผู้ถือหุ้นเดิมของอีสเทิร์นควีซีซี หลังจากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 ของบริษัท ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 9 กรกฎาคม 2562 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์และรายการที่เกี่ยวข้องกัน และภายหลังจากที่เงื่อนไขบังคับก่อนต่างๆ ในสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) ระหว่าง Food Holding และผู้ถือหุ้นเดิมของอีสเทิร์นควีซีซี สำเร็จครบถ้วนโดยบริษัทฯ คาดว่าจะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) ภายหลังจากได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 และคาดว่าจะทำรายการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562

**(2) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน**

<b>ผู้ขาย</b>	: 1. Billion Wealth Asia Investment Limited 2. นายประพัฒน์ ยอห์นธ และ 3. นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ กำหนดโดยนิติบุคคลดังกล่าวจะเป็นนิติบุคคลที่ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ถือหุ้นทั้งหมด (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”)
<b>ผู้ซื้อ</b>	: Food Holding ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท (บริษัท ถือหุ้นจำนวน 3,499,997 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99991 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ Food Holding)
<b>ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน</b>	: ในกรณีที่ซื้อหุ้นจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ นั้น นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (Chief Operating Officer) ของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นคู่สมรสของนางแสงเดือน อิวบำรุง ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (Chief Operating Officer) ของบริษัทฯ ส่วนในกรณีที่เป็นการซื้อหุ้นจากนิติบุคคลที่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ กำหนด โดยนิติบุคคลดังกล่าวจะเป็นนิติบุคคลที่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ถือหุ้นทั้งหมดนั้น นิติบุคคลดังกล่าวจะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมคือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์

**(3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการประเภทและขนาดของรายการ****3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีซี จำนวน 7,399,999 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.9998649 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของอีสเทิร์นควีซีซีจากผู้ขาย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ผู้ซื้อ	:	Food Holding ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 3,499,997 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99991 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ Food Holding)
ทรัพย์สินที่จะทำรายการ	:	หุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน จำนวน 7,399,999 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ผู้ขาย	:	1. Billion Wealth Asia Investment Limited 2. นายประพัฒน์ ยอห์น และ 3. นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ กำหนด โดยนิติบุคคลดังกล่าวจะเป็นนิติบุคคลที่ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ถือหุ้นทั้งหมด
รายละเอียดการซื้อขายหุ้นจากผู้ขาย	:	Food Holding จะซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน จำนวน 7,399,999 หุ้นจากผู้ขาย ดังนี้ 1. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก Billion Wealth Asia Investment Limited จำนวน 3,626,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของอีสเทิร์นควีซีน โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 40.54 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 147,000,000 บาท 2. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายประพัฒน์ ยอห์น จำนวน 147,999 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 2 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของอีสเทิร์นควีซีน โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 40.54 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 5,999,959 บาท 3. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ กำหนด จำนวน 3,626,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็นร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของอีสเทิร์นควีซีน โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 40.54 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 147,000,000 บาท
มูลค่าที่บริษัทฯ จะเข้าทำรายการ	:	มูลค่าในการเข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 7,399,999 หุ้น เท่ากับ 299,999,959 บาท โดยเข้าซื้อหุ้นในราคาหุ้นละ 40.54 บาท ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด ระหว่าง บริษัทฯ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอห์น ฉบับลงวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2562 และ บันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัท อีสเทิร์นควีซีน (ประเทศไทย) จำกัด (ฉบับแก้ไข) ระหว่าง บริษัทฯ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอห์น ฉบับลงวันที่ 22 มีนาคม 2562 (รวมเรียกว่า “บันทึกข้อตกลง”) โดยภายใต้บันทึกข้อตกลง บริษัทฯ ได้วางเงิน

มัดจำเพื่อเป็นประกันในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง โดยวางมัดจำเป็นเงินสด จำนวน 45,000,000 บาท (“เงินมัดจำ”) ให้แก่ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอห์นธำมาศกำหนดระยะเวลาดังนี้

- ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2562 บริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำเป็นเงินสด จำนวน 19,215,686.27 บาท ให้แก่ Billion Wealth Asia Investment Limited และ จำนวน 784,313.73 บาท ให้แก่ นายประพัฒน์ ยอห์นธำมาศ รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 20,000,000 บาท (รวมเรียกว่า “เงินมัดจำงวดที่ 1”) โดยวิธีการที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน
- ภายในวันที่ 29 มีนาคม 2562 บริษัทฯ ได้วางเงินมัดจำเพิ่มเติมอีกจำนวน 24,019,607.84 บาท ให้แก่ Billion Wealth Asia Investment Limited และ จำนวน 980,392.16 บาท ให้แก่ นายประพัฒน์ ยอห์นธำมาศ รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 25,000,000 บาท (รวมเรียกว่า “เงินมัดจำงวดที่ 2”) โดยวิธีการที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน โดย ณ วันที่ได้วางเงินมัดจำงวดที่ 2 Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอห์นธำมาศ ต้องดำเนินการดังต่อไปนี้
  - Billion Wealth Asia Investment Limited ต้องนำหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซี จำนวนไม่น้อยกว่า 3,626,000 หุ้น หรือคิดเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละ 49 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท มาเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง (“หุ้นหลักประกันส่วนที่ 1”) โดย Billion Wealth Asia Investment Limited จะนำหุ้นหลักประกันส่วนที่ 1 มาฝากไว้กับผู้รับฝาก ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ที่ Billion Wealth Asia Investment Limited ให้ความเห็นชอบเพื่อเก็บรักษาไว้
  - นายประพัฒน์ ยอห์นธำมาศต้องนำหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซี จำนวนไม่น้อยกว่า 148,000 หุ้น หรือคิดเป็นไม่น้อยกว่าร้อยละ 2 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท มาเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง (“หุ้นหลักประกันส่วนที่ 2”) โดย นายประพัฒน์ ยอห์นธำมาศ จะนำหุ้นหลักประกันส่วนที่ 2 มาฝากไว้กับผู้รับฝากซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ที่ นายประพัฒน์ ยอห์นธำมาศ ให้ความเห็นชอบเพื่อเก็บรักษาไว้

ในการนี้ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอห์นธำมาศ ได้ส่งมอบหุ้นหลักประกันส่วนที่ 1 และ หุ้นหลักประกันส่วนที่ 2 ให้กับที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ อันตัน แอนดรูส์ เคิร์ท (ไทยแลนด์) จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ทั้งนี้ เนื่องจาก Food Holding จะเป็นผู้เข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซี ดังนั้น บริษัทฯ จะดำเนินการให้ Billion Wealth Asia Investment Limited

และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ เข้าลงนามในสัญญาการชำระคืนเงินมัดจำที่บริษัทฯ ได้วางเพื่อเป็นหลักประกันการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง จำนวน 45,000,000 บาท โดย Billion Wealth Asia Investment Limited และนายประพัฒน์ ยอชนันท์ จะต้องชำระคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ ก่อนที่ Food Holding จะชำระค่าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีซี ในงวดที่ 2 (จากการเจรจากับบุคคลทั้งสอง ในการชำระค่าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีซี ในงวดที่ 2 จะมีจำนวนประมาณไม่น้อยกว่า 100,000,000 บาท ซึ่งมีจำนวนที่สูงกว่าเงินมัดจำข้างต้น) การที่ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ จะต้องคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ และไม่สามารถนำมาเป็นส่วนหนึ่งของเงินค่าซื้อขายหุ้นได้ เนื่องจากคู่สัญญาที่เป็นผู้วางมัดจำได้แก่บริษัทฯ แต่บุคคลที่เป็น ผู้ซื้อจะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คือ Food Holding จึงทำให้เงินมัดจำข้างต้นจะไม่สามารถหักลบกับราคาซื้อขายหุ้นที่ Food Holding จะชำระให้กับ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ ได้ ดังนั้น ในการจ่ายค่าซื้อขายหุ้นให้แก่ Billion Wealth Asia Investment Limited และนายประพัฒน์ ยอชนันท์ Food Holding จึงต้องชำระเงินค่าซื้อขายหุ้นในส่วนของ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ โดย Billion Wealth Asia Investment Limited และนายประพัฒน์ ยอชนันท์ จะต้องชำระคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ ก่อนที่ Food Holding จะชำระค่าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีซี ในงวดที่ 2 ให้กับ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ ตามลำดับ โดยการดำเนินการดังกล่าว มิได้ส่งผลให้บริษัทฯ เสียประโยชน์ หรือเป็นผลเสียแก่บริษัทฯ แต่อย่างใด เนื่องจากบุคคลที่เป็นผู้ซื้อเป็นบริษัทย่อยของบริษัท คือ Food Holding ซึ่งบริษัทฯ ต้องนำงบการเงินของ Food Holding รวมในงบการเงินของบริษัทฯ และท้ายที่สุดแล้วบริษัทฯ ยังคงได้รับเงินมัดจำดังกล่าวคืนเต็มจำนวน

การที่บริษัทฯ เป็นผู้วางเงินมัดจำ แต่บุคคลที่เป็นผู้ซื้อคือ Food Holding เกิดจากกรณีที่ ณ ขณะเวลาที่เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ ต้องมีการวางเงินมัดจำเพื่อให้บริษัทฯ ได้สิทธิในการเข้าทำรายการแต่เพียงผู้เดียวในระหว่างที่บริษัทฯ ตรวจสอบสถานะกิจการของอีสเทิร์นควีซีซี Food Holding ไม่มีจำนวนเงินเพียงพอในการดำเนินการดังกล่าว เนื่องจาก จำนวนเงินที่จะใช้ในการเข้าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีซี Food Holding จะต้องได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัทฯ ผ่านการเพิ่มทุนใน Food Holding ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีความจำเป็นที่ต้องจ่ายเงินมัดจำจำนวนดังกล่าวไปก่อน และเมื่อการเข้าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีซีมีความแน่นอน เช่น การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือเงื่อนไขข้างต้นก่อนตามที่

จะระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ จะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ Food Holding ผ่านการเพิ่มทุนใน Food Holding เพื่อให้ Food Holding สามารถชำระราคาซื้อขายหุ้นได้ต่อไป

วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ : ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมถึงเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ เนื่องจากบริษัทฯ คาดว่าจะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น ภายหลังจากได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2562 โดยคณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้ในสัญญาซื้อขายหุ้นจะต้องมีเงื่อนไขบังคับก่อนอย่างน้อยดังต่อไปนี้

- ผู้ขายได้ดำเนินการให้อีสเทิร์นควีซีนมีใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจการบริการด้านอาหารครบถ้วน
- ผู้ขายได้ดำเนินการให้อีสเทิร์นควีซีนได้รับความยินยอมจากคู่สัญญา Franchise เพื่อให้ผู้ขายสามารถโอนหุ้นของอีสเทิร์นควีซีนให้แก่ผู้ซื้อโดยไม่ถือเป็นเหตุให้คู่สัญญามีสิทธิบอกเลิกสัญญา
- ผู้ขายได้ดำเนินการให้อีสเทิร์นควีซีนได้มีการต่อหรือทำสัญญาใหม่สำหรับสัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาบริการพื้นที่ และสัญญาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องสำหรับสาขาเมสทองหล่อ สาขาเดอะวอลล์ เกษตร-นวมินทร์ และ สาขาเดอะวอลล์ ราชพฤกษ์

โดยปัจจุบัน อีสเทิร์นควีซีน ได้เริ่มดำเนินการติดต่อหน่วยงานหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องเพื่อดำเนินการให้เป็นตามเงื่อนไขบังคับก่อน โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในเดือนกรกฎาคม 2562

ในส่วนของเงินกู้ยืมจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ นั้น ณ วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ อีสเทิร์นควีซีนจะไม่มีหนี้สินค้างชำระกับ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ อีกต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจากราคาซื้อขายหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีนที่ราคา 299,999,959 บาท เป็นราคาสุทธิ ซึ่ง ณ วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ อีสเทิร์นควีซีนจะไม่มีหนี้เงินกู้ยืมรวมทั้งดอกเบี้ยในหนี้เงินกู้ยืมกับ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ โดยมีวิธีการ คือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะโอนหนี้เงินกู้ยืมพร้อมดอกเบี้ยมาให้ Food Holding พร้อมกับการโอนหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน

ผลจากการโอนหนี้เงินกู้ยืมพร้อมดอกเบี้ยมาให้ Food Holding จะทำให้ Food Holding เป็นเจ้าหนี้อีสเทิร์นควีซีน แทน นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ หนี้ดังกล่าวจะสะท้อนอยู่ในงบการเงินของอีสเทิร์นควีซีน ซึ่งจะบันทึกว่า Food Holding เป็นเจ้าหนี้

ทั้งนี้ การทำรายการข้างต้นจะไม่มีผลต่อการเงินรวมของบริษัทฯ และ

ไม่ก่อให้เกิดภาวะภาษีกับอิสเทิร์นควีซีเอ็น และกลุ่มบริษัทฯ

### 3.2 ประเภทและขนาดของรายการ

#### 3.2.1 รายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งทรัพย์สินเมื่อคำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$= \frac{\text{ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น} \times \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะซื้อหุ้น}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ซื้อ}} \times 100$
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	$= \frac{\text{ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทที่จะซื้อหุ้น}}{\text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทผู้ซื้อ}} \times 100$
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= \frac{\text{มูลค่าหุ้นสามัญที่ต้องชำระ}}{\text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ซื้อ}} \times 100$
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	$= \frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทผู้ซื้อ}}$

ขนาดรายการสามารถคำนวณตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณ ขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$\frac{99.99998649\% \times 15,084,003.25}{506,213,458.00}$	2.98%
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	-	ไม่สามารถคำนวณได้ เนื่องจากอิสเทิร์นควีซีเอ็นมี ผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิ
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{299,999,959.00}{775,995,866.00}$	38.66%
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	-	ไม่มีการออกหุ้นใหม่
<b>เกณฑ์สูงสุด</b>	<b>มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน</b>	<b>38.66%</b>



**หมายเหตุ :**

1. การคำนวณขนาดรายการที่ระบุข้างต้น ใช้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ
2. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะขายหุ้นใช้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินของอีสเทิร์นควีซัน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560
3. มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่ได้มา คือ ราคาซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซัน จำนวน 299,999,959 บาท

**3.2.2 รายการที่เกี่ยวข้องกัน**

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการที่เกี่ยวข้องกัน ประเภทรายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน โดยมีโดยมีขนาดของรายการเท่ากับ 147.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.04 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA) ของบริษัทฯ ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ ซึ่งขนาดของรายการนี้มากกว่า 20 ล้านบาท หรือมากกว่าร้อยละ 3 ของมูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัทฯ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่าตามประกาศเรื่องรายการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องดำเนินการเปิดเผยสารสนเทศที่เกี่ยวข้องกับตลาดหลักทรัพย์ฯ ขออนุมัติจากคณะกรรมการ และขออนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นโดยจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นที่มาประชุม และมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยไม่นับส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีส่วนได้เสีย

**(4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา****4.1 รายละเอียดของสินทรัพย์**

ชื่อบริษัท	: บริษัท อีสเทิร์นควีซัน (ประเทศไทย) จำกัด
วันจดทะเบียน	: 15 ธันวาคม 2553
เลขทะเบียนนิติบุคคล	: 0105553152771
สินทรัพย์ที่ได้มา	: หุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซัน จำนวน 7,399,999 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท
ทุนจดทะเบียน	: 74,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 74,000,000 บาท
กรรมการ	: 1. นายณพ ณรงค์เดช 2. นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ 3. นางสาวกุลชญา วัฒนา
กรรมการลงชื่อผูกพัน	: กรรมการสองคนลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท
บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทจดทะเบียนและสัดส่วนการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	: ในกรณีที่ซื้อหุ้นจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ นั้น นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (Chief Operating Officer) ของบริษัทฯ เนื่องจากเป็น คู่สมรสของนางแสงเดือน อิวบำรุง ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่าย



ปฏิบัติการ (Chief Operating Officer) ของบริษัท ส่วนในกรณีที่เป็นการซื้อหุ้นจากนิติบุคคลที่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ กำหนด โดยนิติบุคคลดังกล่าวจะเป็นนิติบุคคลที่ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ถือหุ้นทั้งหมดนั้น นิติบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และมีอำนาจควบคุมคือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของอีสเทิร์นควีนส์ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2560 และ 2561

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2559	2560	2561
สินทรัพย์หมุนเวียน	4.84	11.29	6.02
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	63.26	51.40	39.87
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>68.10</b>	<b>62.69</b>	<b>45.89</b>
หนี้สินหมุนเวียน	48.83	45.75	9.34
หนี้สินไม่หมุนเวียน	2.40	0.92	33.84
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>51.23</b>	<b>46.67</b>	<b>43.17</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น	16.87	16.02	2.72
รายได้จากการขาย	118.64	117.74	103.72
ต้นทุนขาย	(40.93)	(37.65)	(33.96)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>77.71</b>	<b>80.09</b>	<b>69.76</b>
รายได้อื่น	0.46	1.86	3.68
ค่าใช้จ่าย	(101.87)	(80.67)	(85.13)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>(23.71)</b>	<b>1.27</b>	<b>(11.70)</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	(10.65)	14.03	(0.48)
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(25.95)</b>	<b>(0.85)</b>	<b>(13.30)</b>

ที่มา : งบการเงินตรวจสอบ ปี 2559 2560 และ 2561

ทั้งนี้ อีสเทิร์นควีนส์ ไม่มีการค้าประกัน หรือ ภาระผูกพันใดนอกจากที่ระบุไว้ในงบการเงินตรวจสอบ ปี 2561 เว้นแต่ เป็นการรับเครดิตทางการค้าปกติของอีสเทิร์นควีนส์ ในส่วนของเงินกู้ยืมจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ นั้น ณ วันที่ การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ อีสเทิร์นควีนส์ จะไม่มีหนี้สินค้างชำระกับ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ อีกต่อไป ทั้งนี้ เนื่องจาก ราคาซื้อขายหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีนส์ที่ราคา 299,999,959 บาท เป็นราคาสุทธิ ซึ่ง ณ วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ อีสเทิร์น ควีนส์จะไม่มีหนี้เงินกู้ยืมรวมทั้งดอกเบี้ยในหนี้เงินกู้ยืมกับ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ และรายการข้างต้นจะไม่ก่อให้เกิดภาระภาษีกับอีสเทิร์นควีนส์ และกลุ่มบริษัทฯ

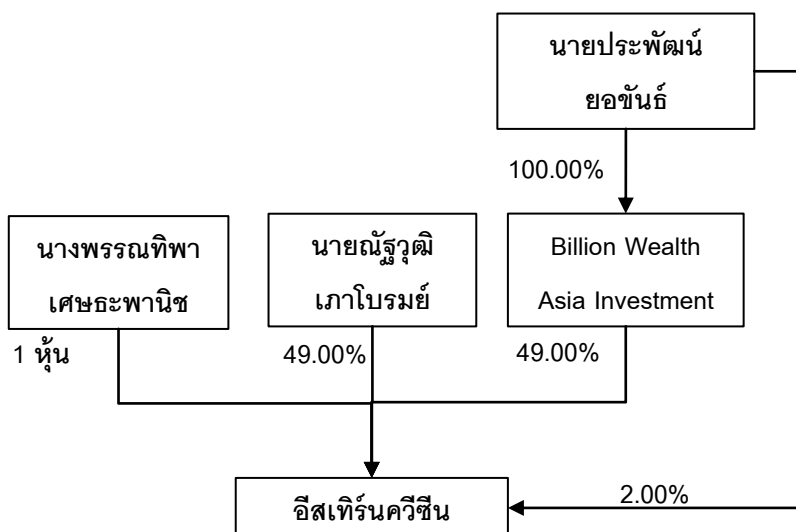
นอกจากนี้ อีสเทิร์นควีซีเอ็นถูกฟ้องเป็นจำเลยที่ศาลคดีอาญา ในคดีดำที่ อ 1607/2561 ร่วมกับบุคคลอื่นๆ โดยมี บริษัท เคพีเอ็น แลนด์ จำกัด เป็นโจทก์ ในเรื่องดังกล่าว บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้ขายชดเชยความเสียหายแก่ Food Holding เท่ากับค่าเสียหายที่เกิดขึ้นกับอีสเทิร์นควีซีเอ็น หากอีสเทิร์นควีซีเอ็นถูกศาลตัดสินให้ชดเชยค่าเสียหายแก่โจทก์ภายหลังจากที่ Food Holding ได้เข้าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีเอ็น

### ลักษณะการประกอบธุรกิจของอีสเทิร์นควีซีเอ็น

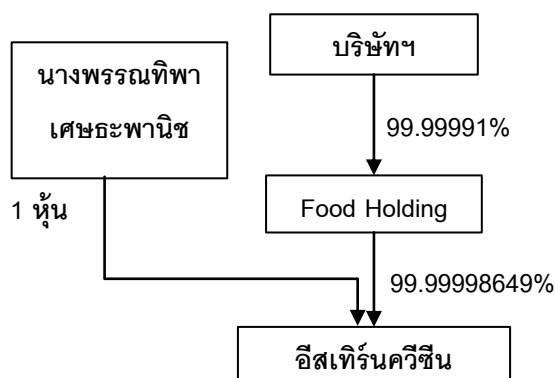
อีสเทิร์นควีซีเอ็นประกอบธุรกิจร้านอาหารชาบูบุฟเฟต์สไตล์ญี่ปุ่น โดยได้นำแบรนด์ KAGONOYA จากเมือง โอซาก้า ประเทศญี่ปุ่น มาเปิดบริการ ทั้งนี้ปัจจุบันอีสเทิร์นควีซีเอ็นมีสาขาภายใต้การบริหารจำนวน 8 สาขา ได้แก่ เมอร์คิวรี่ วิลล์ เดอะ วอลล์ เดอะ เกษตร-นวมินทร์ เดอะ วอลล์ ราชพฤกษ์ เมส ทองหล่อ เมกบางนา เซนาเพล มาร์เก็ตเพลสนางลิ้นจี่ และ เควิลเลจ

### 4.2 โครงสร้างกลุ่มบริษัทที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน (ณ วันที่ 26 เมษายน 2562)



โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังจากเข้าทำรายการ



**(5) มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน การชำระเงิน และเงื่อนไขของการชำระเงิน**

Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซัน จากผู้ขาย ดังนี้

1. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก Billion Wealth Asia Investment Limited จำนวน 3,626,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 40.54 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 147,000,000 บาท
2. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายประพัฒน์ ยอจันทร์ จำนวน 147,999 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 40.54 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 5,999,959 บาท
3. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ และ/หรือ นิติบุคคลที่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ กำหนด จำนวน 3,626,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 40.54 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 147,000,000 บาท

มูลค่าเข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 7,399,999 หุ้น ของอีสเทิร์นควีซัน เท่ากับ 299,999,959 บาท โดย Food Holding เข้าซื้อหุ้นในราคาหุ้นละ 40.54 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ตกลงกันระหว่างคู่สัญญา อนึ่ง ราคาซื้อขายหุ้นที่คู่สัญญาตกลงกันได้มาจากการเจรจาและการตกลงระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย โดยพิจารณากำหนดราคาซื้อขายด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งจัดทำโดยอ้างอิงสมมุติฐานจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและการตรวจสอบกิจการ (Due Diligence) ของที่ปรึกษาของบริษัทฯ ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรมอยู่ระหว่าง 283,942,261.36 บาท – 361,798,886.31 บาท ซึ่งการเข้าซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว Food Holding ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะได้มาซึ่งทรัพย์สิน และสาขาร้านค้า ภายใต้แบรนด์ KAGONOYA จำนวน 8 สาขา

ทั้งนี้ ในส่วนของเงื่อนไขการชำระเงิน จะเป็นเงื่อนไขที่บริษัทฯ จะเจรจากับผู้ขายโดยบริษัทฯ จะกำหนดระยะเวลาการจ่ายเงินให้เหมาะสมกับประมาณการกระแสเงินสดของบริษัทฯ โดยทุกครั้งที่บริษัทฯ ชำระเงิน บริษัทฯ จะได้รับโอนหุ้นของอีสเทิร์นควีซัน ตามสัดส่วน โดยบริษัทฯ คาดว่าจะดำเนินการชำระเงินทั้งหมดแล้วเสร็จภายในไตรมาส 3 ของปี 2562 ทั้งนี้ในการวางเงินมัดจำ ไม่ได้มีการคิดดอกเบี้ย และบริษัทฯ จะได้รับเงินมัดจำคืนก่อนที่ Food Holding จะชำระค่าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซัน ในงวดที่ 2 (จากการเจรจากับ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอจันทร์ ในการชำระค่าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซัน ในงวดที่ 2 จะมีจำนวนประมาณไม่น้อยกว่า 100,000,000 บาทซึ่งมีจำนวนที่สูงกว่าเงินมัดจำข้างต้น) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พิจารณาค่าเสียโอกาสจากการวางเงินมัดจำ ซึ่งเปรียบเทียบจากการลงทุนในผลตอบแทนในอัตรา MLR เฉลี่ยที่ร้อยละ 6.25 ต่อปี ค่าเสียโอกาสดังกล่าวคิดเป็นสัดส่วนเพียงร้อยละ 0.3 ของราคาซื้อขายซึ่งถือว่าไม่ได้มีนัยสำคัญ

บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจาก 1) การขายหุ้นบางส่วนของบริษัทลูกของบริษัทฯ โดยคาดว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินจำนวนประมาณ 75 ล้านบาท 2) กระแสเงินสดภายในประมาณ 25 ล้านบาท และ 3) การกู้ยืม โดยปัจจุบันบริษัทฯ ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเลย โดยบริษัทฯ อาจนำสินทรัพย์หรือเงินลงทุนที่มีศักยภาพไปใช้เป็นหลักประกันในการจัดหาเงินกู้ยืมดังกล่าว นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นเข้าซื้อเงินลงทุนในธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูงของบริษัทฯ หากข้อเสนอดังกล่าวมีความเหมาะสมและสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ ก็อาจพิจารณาเพิ่มเติมด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเงินดังกล่าวทั้งจำนวนมาให้ Food Holding ซื้อหุ้นของอีสเทิร์นควีซัน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกความเข้าใจในการขายหุ้นของบริษัทย่อยให้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2562 โดยบริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำจำนวน 38 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการตรวจสอบสถานะ (Due Diligence) และบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับเงินจากการขายหุ้นดังกล่าวจำนวนไม่ต่ำกว่า 388 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2562

**(6) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อ**

Food Holding จะได้มาซึ่งหุ้นสามัญจำนวน 7,399,999 หุ้น ของของอีสเทิร์นควีน โดยเข้าซื้อหุ้นในราคาหุ้นละ 40.54 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และ ผู้ขาย อนึ่ง ราคาซื้อขายหุ้นที่คู่สัญญาตกลงกันได้มาจากการเจรจาและการตกลงระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย โดยพิจารณาจากกำหนดราคาซื้อขายด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและการตรวจสอบกิจการ (Due Diligence) ของที่ปรึกษาของบริษัทฯ ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรมอยู่ระหว่าง 283,942,261.36 บาท – 361,798,886.31 บาท ซึ่งการเข้าซื้อหุ้นสามัญดังกล่าว Food Holding ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ จะได้มาซึ่งทรัพย์สิน และสาขาร้านค้าภายใต้แบรนด์ KAGONOYA จำนวน 8 สาขา

**(7) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน**

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบริษัท โอโรอัน แอ็ดไวเซอร์ จำกัด ซึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินที่ไม่ได้อยู่ในรายชื่อที่ปรึกษาทางการเงินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการประเมินมูลค่ากิจการของอีสเทิร์นควีน ซึ่งบริษัทฯ ได้ใช้ผลการประเมินมูลค่ากิจการดังกล่าวในการเจรจาและตกลงราคาซื้อขายหุ้นของอีสเทิร์นควีน กับผู้ขาย ซึ่งจะเป็นไปตามสัญญาซื้อขายหุ้นโดยวิธีการประเมินมูลค่ากิจการของที่ปรึกษาทางการเงินนั้น ที่ปรึกษาทางการเงินใช้ วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในการประเมินมูลค่ากิจการ โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสด 5 ปี (2562 – 2566) โดยมีอัตราส่วนลด (Discount Rate) คำนวณจากต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ร้อยละ 8.52 – 10.52 ต่อปี ซึ่งจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและการตรวจสอบกิจการ (Due Diligence) ของที่ปรึกษาของบริษัทฯ ซึ่งได้รวมถึงแผนการในอนาคตที่จะทำการตลาดเชิงรุกมากยิ่งขึ้นสำหรับสาขาทั้ง 8 สาขา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำประมาณการรายได้ของบริษัทฯ โดยตั้งสมมติฐานจากผลประกอบการจริง ข้อมูลราคาขายเฉลี่ยในอดีต และนโยบายการตั้งเป้ายอดขายของผู้บริหารบริษัทฯ ที่พิจารณาจากจำนวนบิลเฉลี่ยต่อวัน โดยได้พิจารณาความสมเหตุสมผลของนโยบายดังกล่าวจากปริมาณจำนวนลูกค้า จำนวนลูกค้าต่อบิล และปริมาณจำนวนบิลต่อวันเฉลี่ยในอดีต และปริมาณบิลต่อวันเฉลี่ยของร้านอาหารอื่นๆ ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน

ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้กำหนดให้จำนวนบิลต่อวันเฉลี่ย ของสาขาเดอะวอล์ค เกษตร-นวมินทร์ สาขาเดอะวอล์ค ราชพฤกษ์ สาขาเมส ทองหล่อ สาขาเสนาเพลส สาขามาร์เก็ตเพลสนางลิ้นจี่ และสาขาเควิลเลจ มีจำนวนบิลต่อวันเฉลี่ย มีจำนวนไม่น้อยกว่า 40 บิลต่อวันในปี 2566 โดยเป้าหมายจำนวนบิลต่อวันเฉลี่ยนั้น ผู้บริหารพิจารณาจากจำนวนบิลต่อวันในอดีตของสาขาต่างๆ ซึ่งเคยทำยอดบิลสูงสุดที่จำนวน 66 บิลต่อวัน ประกอบกับจำนวนบิลต่อวันของร้านอาหารอื่นๆ ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกันโดยพิจารณาถึงจำนวนบิลต่อวันเฉลี่ยในอดีตและ ขนาดพื้นที่และจำนวนที่นั่งโดยทั่วไป

ของร้านอาหารอื่นๆ โดยเป้าหมายจำนวนบิลต่อวันเฉลี่ยที่ 40 บิลต่อวัน คิดเป็นร้อยละ 15 ถึง 60 ของจำนวนบิลต่อวันเฉลี่ยของร้านอาหารอื่นๆ ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกัน โดยมีรายละเอียดสามารถสรุปได้ ดังนี้

เปรียบเทียบข้อมูลจำนวนบิลต่อวันเฉลี่ย		
ประเภท	จำนวนบิลต่อวันต่อสาขาเฉลี่ย	ขนาดพื้นที่และจำนวนที่นั่งของสาขาโดยทั่วไป
เป้าหมายของผู้บริหารสำหรับ KAGONOYA	40 บิลต่อวันในปี 2566	153 ตรม. / 73 ที่นั่ง
1. ร้านอาหารทั่วไป ประเภท A la carte	113	99 ที่นั่ง
2. ร้านอาหารฝรั่ง ประเภท Buffet และ A la carte	261	350 ตรม.
3. ร้านอาหารญี่ปุ่น ประเภท Buffet และ A la carte	83	350 ตรม.
4. ร้านอาหารญี่ปุ่น ประเภท A la carte	70	170 ตรม.
5. ร้านอาหารญี่ปุ่น ประเภท A la carte	67	60 ที่นั่ง
6. ร้านอาหารบะหมี่ญี่ปุ่น ประเภท A la carte	156	100 ตรม.

ที่มา : ข้อมูลจากแต่ละบริษัท และข้อมูลที่เปิดเผยต่อสาธารณะ (บทสัมภาษณ์ผู้บริหาร ขาวและบทความ)

ประมาณการจำนวนบิลร้านอาหาร KAGONOYA เฉลี่ยต่อวันต่อสาขา							
สาขาที่กำหนดเป้าหมาย	จำนวนบิลเฉลี่ย (ต่อวัน)						
	2560	2561	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
1. เมส ทองหล่อ	25.17	21.10	22.99	26.41	30.33	34.83	40.00
2. เควิลเลจ	20.34	20.94	20.40	24.14	28.57	33.80	40.00
3. เดอะ วอลล์ค เกษตร-นวมินทร์	18.55	16.65	19.63	23.45	28.02	33.48	40.00
4. เดอะ วอลล์ค ราชพฤกษ์	15.63	15.28	15.62	19.76	24.99	31.62	40.00
5. เสนาเฟส	21.41	19.09	20.94	24.62	28.94	34.03	40.00
6. มาร์เก็ตเพลสนางลิ้นจี่ <sup>ก</sup>	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	19.92	23.71	28.23	33.60	40.00
สาขาอื่นๆ							
1. เมกาบางนา	52.74	38.94	47.66	49.81	52.05	54.39	56.84
2. เมอร์คิวรี่ วิลล์	59.90	61.39	58.68	61.32	64.08	66.96	69.98

หมายเหตุ : 1/ สาขามาร์เก็ตเพลสนางลิ้นจี่คาดการณ์ว่าจะเปิดดำเนินการช่วงกลางปี 2562

ผู้บริหารของบริษัทฯ ได้พิจารณาถึงจำนวนลูกค้าเฉลี่ยต่อบิลโดยอ้างอิงจากจำนวนลูกค้าเฉลี่ยต่อบิลในปี 2560 ถึงเดือนมีนาคม ปี 2562 ที่อัตรา 2.46 คนต่อบิล และได้พิจารณาถึงอัตราการเติบโตของจำนวนลูกค้าเฉลี่ยต่อวันของสาขาที่เหลือซึ่งได้แก่สาขาเมกาบางนา และสาขาเมอร์คิวรี่ วิลล์ โดยกำหนดให้เติบโตจากจำนวนลูกค้าเฉลี่ยต่อวันในปี 2561 เท่ากับอัตราการเติบโตเฉลี่ยของธุรกิจร้านอาหารแบบบริการเต็มรูปแบบ (Full service) นับจากปี 2562 ถึงปี 2566 ที่ร้อยละ 4.5 ต่อปี (ที่มา : Euromonitor International) ดังนั้นจึงสามารถสรุปจำนวนลูกค้าเฉลี่ยต่อวันต่อสาขาได้ดังนี้

ประมาณการจำนวนลูกค้าร้านอาหาร KAGONOYA เฉลี่ยต่อวันต่อสาขา							
สาขา	จำนวนลูกค้าร้านอาหาร KAGONOYA (คนต่อวัน)						
	2560	2561	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
1. เมส ทองหล่อ	61.96	51.95	56.61	65.02	74.67	85.75	98.48
2. เควิลเลจ	50.07	51.56	50.24	59.44	70.34	83.23	98.48
3. เดอะ วอลล์ เกษตร-นวมินทร์	45.68	41.00	48.33	57.74	68.99	82.43	98.48
4. เดอะ วอลล์ ราชพฤกษ์	38.49	37.61	38.45	48.64	61.54	77.85	98.48
5. เสนาเฟส	52.70	47.00	51.57	60.62	71.26	83.78	98.48
6. มาร์เก็ตเพลสนางลิ้นจี่ <sup>1/1</sup>	ไม่มีข้อมูล	ไม่มีข้อมูล	49.72	58.38	69.50	82.73	98.48
7. เมกาบางนา	129.84	95.87	117.35	122.63	128.15	133.92	139.95
8. เมอร์คิวรี่ วิลล์	147.48	151.14	144.47	150.98	157.77	164.87	172.29

หมายเหตุ : 1/ สาขามาร์เก็ตเพลสนางลิ้นจี่คาดการณ์ว่าจะเปิดดำเนินการช่วงกลางปี 2562

เพื่อเพิ่มจำนวนลูกค้าให้สอดคล้องกับเป้าหมายที่วางไว้ บริษัทฯ จะมุ่งเน้นการทำการตลาดเชิงรุกมากยิ่งขึ้น ทั้งการตลาดในรูปแบบออฟไลน์ (Offline Marketing) เช่น การแจกใบปลิว กิจกรรมส่งเสริมการขาย ณ สาขา และการตลาดในรูปแบบออนไลน์ (Online Marketing) เช่น การประชาสัมพันธ์ผ่านสื่อสังคมออนไลน์ (Social Media) การใช้อินฟลูเอนเซอร์ (Influencer) เพื่อสร้างการรับรู้ในตราสินค้า และการทำกิจกรรมส่งเสริมการขายพิเศษในแต่ละปี โดยคาดว่าจะกลยุทธ์ดังกล่าวจะช่วยเพิ่มจำนวนลูกค้าได้ประมาณปีละ 25,000 – 40,000 ราย

ด้านสมมติฐานด้านราคาขาย ที่ปรึกษาทางการเงินได้แบ่งประเภทลูกค้าออกเป็น 5 ประเภท โดยพิจารณาราคาขายเฉลี่ยต่อหัวจากราคาขายเฉลี่ยต่อหัวในปี 2559 - 2561 เฉลี่ยของลูกค้าแต่ละประเภทในแต่ละสาขา โดยมีรายละเอียดดังนี้

สมมติฐานด้านราคาขาย	
ประเภทบุฟเฟต์ / A La Carte	ราคาต่อหัว (บาท)
Pork Shabu Shabu	586.27
Beef & Pork Shabu Shabu	600.83
Premium Shabu Shabu	1,296.77
Buffet of Kids เฉลี่ย	307.04
A La Carte	491.00

ในส่วนของสมมติฐานด้านสัดส่วนลูกค้าแต่ละประเภท ที่ปรึกษาทางการเงินอ้างอิงจากสัดส่วนลูกค้าแต่ละประเภทในแต่ละสาขาสำหรับปี 2559 – 2561 เฉลี่ย โดยสามารถสรุปเป็นสัดส่วนลูกค้าแต่ละประเภทโดยรวมได้ดังต่อไปนี้

ประมาณการสัดส่วนลูกค้าแต่ละประเภททุกสาขาเฉลี่ย							
ประเภท	สัดส่วนลูกค้าแต่ละประเภทเฉลี่ยรวมทุกสาขา						
	2560	2561	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
Pork Shabu Shabu	24.39%	23.70%	24.78%	24.78%	24.78%	24.78%	24.78%
Beef & Pork Shabu Shabu	34.35%	37.97%	34.60%	34.60%	34.60%	34.60%	34.60%
Premium Shabu Shabu	2.74%	3.62%	3.24%	3.24%	3.24%	3.24%	3.24%

ประมาณการสัดส่วนลูกค้าแต่ละประเภททุกสาขาเฉลี่ย							
ประเภท	สัดส่วนลูกค้าแต่ละประเภทเฉลี่ยรวมทุกสาขา						
	2560	2561	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
Buffet of Kids เฉลี่ย	1.65%	1.29%	1.57%	1.57%	1.57%	1.57%	1.57%
A La Carte	36.86%	33.42%	35.80%	35.80%	35.80%	35.80%	35.80%

ในส่วนของสมมติฐานด้านต้นทุน ที่ปรึกษาทางการเงินสามารถแบ่งต้นทุนออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือ ต้นทุนผันแปร ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ ต้นทุนค่าวัตถุดิบ และค่า Royalty Fee และต้นทุนคงที่ ซึ่งส่วนใหญ่ได้แก่ ต้นทุนค่าพนักงาน ต้นทุนค่าเช่า ต้นทุนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย และต้นทุนค่าสาธารณูปโภค

สมมติฐานด้านต้นทุนผันแปร ที่ปรึกษาทางการเงินกำหนดอัตราต้นทุนผันแปรต่อหัวสำหรับปี 2562 จากอัตราต้นทุนค่าวัตถุดิบต่อหัวสำหรับปี 2559 – 2561 เฉลี่ย และเพื่อเป็นการประมาณการด้วยความระมัดระวัง ได้กำหนดให้อัตราดังกล่าวเติบโตเท่ากับอัตราเงินเฟ้อนับจากปี 2562 เป็นต้นไป และกำหนดอัตรา Royalty Fee ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนของยอดขายรวม ตามอัตรา Royalty Fee จริงที่กำหนดในสัญญา โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐานต้นทุนผันแปร							
	2560	2561	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
ต้นทุนผันแปรเฉลี่ยต่อปี (ล้านบาท)	39.57	36.06	39.34	47.08	54.08	64.08	74.25
สัดส่วนต่อรายได้จากการขายและบริการ (%)	34%	35%	35%	36%	37%	38%	39%

สำหรับต้นทุนคงที่ ที่ปรึกษาทางการเงินได้ตั้งสมมติฐานต้นทุนคงที่โดยอ้างอิงจากต้นทุนคงที่จริงของอีสเทิร์นควีนในปี 2561 และได้มีการปรับปรุงรายการต้นทุนค่าจ้างพนักงานในส่วนของสำนักงานใหญ่ เนื่องจากอีสเทิร์นควีนได้มีการปรับโครงสร้างพนักงานในเดือนกุมภาพันธ์ของปี 2562 และได้กำหนดอัตราการเติบโตของต้นทุนคงที่ทั่วไปตามเงินเฟ้อ และอัตราการเติบโตของต้นทุนค่าจ้างพนักงานที่ร้อยละ 5 ตามนโยบายของอีสเทิร์นควีน และในส่วน of ต้นทุนค่าเช่า ที่ปรึกษาทางการเงินได้ประมาณการเท่ากับอัตราค่าเช่าจริงตามสัญญา และกำหนดอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 10.00 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าในแต่ละสาขาสำหรับสาขาที่มีสัญญาเช่าระยะเวลา 3 ปี และสำหรับสาขาที่สัญญาเช่ามีระยะเวลา 1 ปี จะประมาณการอัตราการเติบโตเท่ากับร้อยละ 3 หลังสิ้นสุดสัญญาเช่าในแต่ละปี

นอกจากนั้น ผู้บริหารของบริษัทฯ ยังมีนโยบายที่จะเพิ่มงบการตลาดจากประมาณร้อยละ 1.5 ของยอดขายปี 2561 เป็นประมาณร้อยละ 5 ในปี 2562 และกำหนดให้มีอัตราตามเติบโตเท่ากับเงินเฟ้อนับจากปี 2562 เป็นต้นไป โดยทั้งหมดสามารถสรุปได้ดังนี้

สมมติฐานต้นทุนคงที่							
	2560	2561	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
ต้นทุนค่าเช่าต่อปี (ล้านบาท)	19.84	17.64	20.00	21.80	22.48	23.33	23.83
ต้นทุนค่าพนักงานต่อปี (ล้านบาท)	30.98	31.72	24.72	26.72	28.06	30.79	32.33
ต้นทุนค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (ล้านบาท)	12.76	11.22	12.75	12.84	11.41	1.81	1.90
ต้นทุนสาธารณูปโภคต่อปี (ล้านบาท)	6.07	5.94	6.05	6.17	6.29	6.42	6.55
ต้นทุนการตลาด (ล้านบาท)	1.68	1.52	5.60	5.71	5.83	5.94	6.06
ต้นทุนคงที่อื่น ๆ (ล้านบาท)	6.53	11.36	7.42	7.57	7.72	7.87	8.03

จากสมมติฐานที่กล่าวไปในข้างต้น สามารถสรุปเป็นรายได้รวม ค่าใช้จ่ายรวม กำไรสุทธิและ EBITDA ได้ดังนี้

สรุปรายได้ ค่าใช้จ่าย และกำไรสุทธิต่อปี (ล้านบาท)							
	2560	2561	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
รายได้รวม	119.59	105.09	112.30	131.66	148.26	167.71	190.59
ค่าใช้จ่ายรวม	118.33	115.46	115.88	127.88	135.85	140.24	152.95
กำไรสุทธิ	(0.85)	(11.75)	(3.58)	3.77	12.40	27.47	32.60
EBITDA	14.03	1.66	9.17	16.61	23.81	29.28	39.53

สำหรับสมมติฐานด้านเงินทุนหมุนเวียน ที่ปรึกษาทางการเงินได้พิจารณาตามระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย ระยะเวลาการเก็บสินค้าคงคลัง และระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย โดยกำหนดให้เท่ากับค่าเฉลี่ยของอัตรานั้น ๆ ในปี 2559 - 2561 ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

เงินทุนหมุนเวียน (วัน)							
	2560	2561	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	1.75	2.34	1.47	1.47	1.47	1.47	1.47
ระยะเวลาการเก็บสินค้าคงคลัง	16.45	15.75	16.12	16.12	16.12	16.12	16.12
ระยะเวลาชำระหนี้เฉลี่ย	69.58	89.15	74.70	74.70	74.70	74.70	74.70

สำหรับสมมติฐานด้านค่าใช้จ่ายการลงทุนในอนาคต ที่ปรึกษาทางการเงินได้ประมาณการจากข้อมูลของอีสเทิร์นควีซีซี โดยในปี 2562 อีสเทิร์นควีซีซีมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนส่วนใหญ่มาจากการปรับปรุงร้านที่สาขาเมสของหล่อ และสาขามาร์เก็ตเพลสนางลิ้นจี่ ซึ่งสามารถสรุปได้ดังนี้

ค่าใช้จ่ายการลงทุนในอนาคต					
	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
ส่วนปรับปรุงอาคาร สำนักงานและคำมัดจำสาขา	15.72	0.50	0.50	0.50	0.50
อุปกรณ์และเครื่องมือ	1.20	0.21	0.21	0.21	0.21

ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ เป็นระยะเวลา 5 ปี (2562 - 2566) โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าบริษัทฯ จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) เนื่องจากอีสเทิร์นควีซีซีประกอบธุรกิจที่ไม่มีข้อจำกัดด้านระยะเวลาการประกอบธุรกิจ และได้กำหนดให้มีมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) โดยคำนวณจากตามอัตราคิดลดตามที่ชี้แจงด้านล่าง และประมาณการกระแสเงินสดใน 2566 เนื่องจากปีดังกล่าวเป็นปีที่อีสเทิร์นควีซีซีมีกระแสเงินสดตามการประมาณการที่เสถียรแล้ว ทั้งนี้ เพื่อให้เป็นการประมาณการอย่างระมัดระวังที่ปรึกษาทางการเงินได้กำหนดให้อัตราการเติบโตของมูลค่าสุดท้าย (Terminal Growth) เท่ากับศูนย์ ซึ่งกระแสเงินสดมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สรุปประมาณการกระแสเงินสดสุทธิของอีสเทิร์นควีซีซี ปี 2562 - 2566 (ล้านบาท)					
	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
กระแสเงินสดอิสระของบริษัท-สุทธิ	(9.99)	17.09	24.36	30.28	35.50
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)					372.83
ผลรวมกระแสเงินสดอิสระของบริษัท-สุทธิ	(9.99)	17.09	24.36	30.28	408.34



จากสมมติฐานข้างต้นทั้งหมด ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งใช้อัตราคิดลดประมาณร้อยละ 8.52 ถึงร้อยละ 10.52 ซึ่งเป็นอัตราคิดลดที่คำนวณจากสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐาน		หมายเหตุ
$W_d$ (Weight of debt)	1.09%	สัดส่วนของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินภายในปี 2561 ของอีสเทิร์นควีน
$W_e$ (Weight of equity)	98.91%	ส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสัดส่วนของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ตามงบการเงินภายในปี 2561 ของอีสเทิร์นควีน
$K_d$ (Cost of debt)	7.07%	อัตราดอกเบี้ย MOR ของธนาคารเฉลี่ย
$K_e$ (Cost of equity)	9.56%	อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น จากสูตร CAPM
$R_f$ (Risk free rate)	2.47%	อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 10 ปี
$R_m$ (Market return)	18.19%	ผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ (SET Total Return Index: TRI Index) เฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี
$\beta$ (Beta)	0.45	Leveraged Beta ที่อ้างอิงจาก Unleveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียง เฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี

จากตารางอัตราคิดลดข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินได้เพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 1.00 เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการประเมินมูลค่ากิจการ โดยช่วงเปลี่ยนแปลงร้อยละ +/- 1.00 สะท้อนถึงความอ่อนไหวในปัจจัยที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้กำหนด ซึ่งช่วงเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นช่วงความอ่อนไหวที่มีความเป็นไปได้สูง และส่งผลให้ผลการประเมินมูลค่าของกิจการมีช่วงของราคาที่ไม่กว้างจนเกินไป ซึ่งทางที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาแล้วว่าเป็นช่วงที่มีความเหมาะสม ทั้งนี้ อีสเทิร์นควีนจะมีมูลค่ายุติธรรมอยู่ระหว่าง 283,942,261.36 บาท – 361,798,886.31 บาท โดยบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทน (Internal Rate of Return) ในอัตราเท่ากับร้อยละ 9.11 – 13.34 ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ (Weighted Average Cost of Capital หรือ “WACC”) (ซึ่งปัจจุบันมีอัตราอยู่ที่ร้อยละ 8.52 – 10.52) และบริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value of the Free Cash Flow) ที่หักมูลค่าซื้อขายที่ 299,999,959 บาทแล้วที่ประมาณ 18,722,116.93 บาท ทั้งนี้ มูลค่าดังกล่าวยังไม่รวมมูลค่าส่วนเพิ่มจากการเปิดสาขา การประหยัดต่อขนาด การปรับราคาขายขึ้นในอนาคต การเปลี่ยนแปลงผลิตภัณฑ์และการจัดจำหน่าย และการเปลี่ยนแผนธุรกิจอื่นๆ ของอีสเทิร์นควีน

นอกจากนี้ การเข้าซื้อหุ้นของ อีสเทิร์นควีน ดังกล่าวมีระยะเวลาคืนทุน ประมาณ 11 – 12 ปี โดยพิจารณาจากกระแสเงินสดตามการประมาณการในปี 2562 ถึงปี 2566 และสำหรับกระแสเงินสดในปีต่อจากปี 2566 เป็นต้นไปพิจารณาจากกระแสเงินสดของปี 2566 เนื่องจากปีดังกล่าวเป็นปีที่กระแสเงินสดของ อีสเทิร์นควีน ตามการประมาณการเสถียรแล้ว

อย่างไรก็ดี หากพิจารณาถึงมูลค่าส่วนเพิ่มจากการเปิดสาขา พบว่า หากบริษัทฯ เปิดสาขาเพิ่มขึ้น 1 สาขา จะส่งผลให้บริษัทฯ มี EBITDA เพิ่มขึ้น 5,891,038.43 บาท ต่อสาขา ซึ่งส่งผลให้มีมูลค่าปัจจุบันสุทธิเพิ่มขึ้นสาขาละเท่ากับ 39,154,410.78 บาทต่อสาขา จากสมมติฐานที่สำคัญอันสามารถสรุปได้ดังตารางต่อไปนี้

สรุปการประมาณการมูลค่าส่วนเพิ่มจากการเปิดสาขา (ล้านบาท)		
รายการ (ต่อสาขาต่อปี)	สมมติฐาน (ล้านบาท)	สมมติฐาน
รายได้จากการขายและบริการ ต่อสาขาต่อปี	23.76	<ul style="list-style-type: none"> <li>จำนวนบิลต่อวันเฉลี่ยเป้าหมายที่ 40 บิล ในปี 2566</li> <li>ราคาขายเฉลี่ยต่อหัวของลูกค้าแต่ละประเภท</li> </ul>
ต้นทุนขาย	8.57	อ้างอิงต้นทุนผันแปรต่อหัวเฉลี่ย โดยเติบโตเท่ากับเงินเฟ้อที่ร้อยละ 2 นับตั้งแต่ปี 2562
ต้นทุนคงที่	9.60	<ul style="list-style-type: none"> <li>ต้นทุนค่าจ้างพนักงานเติบโตร้อยละ 5 ตามนโยบายของอีสเทิร์นควีน</li> <li>ต้นทุนค่าเช่า ประมาณการเท่ากับอัตราค่าเช่าจริงตามสัญญาของสาขาปัจจุบันเฉลี่ย</li> <li>ต้นทุนอื่น ๆ เติบโตเท่ากับเงินเฟ้อที่ร้อยละ 2</li> </ul>
ค่าใช้จ่ายการลงทุนต่อสาขา	8.00	อ้างอิงจากข้อมูลของ อีสเทิร์นควีน
อัตราคิดลด	9.52%	อัตราคิดลดเดียวกันกับที่ใช้ประเมินมูลค่ากิจการ

ซึ่งหากพิจารณาถึงทำเลที่มีศักยภาพตามแผนธุรกิจ โดยพิจารณาถึง จำนวนประชากรและรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อเดือน ทำเลที่ตั้งของร้านในปัจจุบัน พบว่า มีพื้นที่อย่างน้อย 2 แห่ง ที่มีศักยภาพที่จะเปิดสาขาเพิ่มเติมในอนาคต เนื่องจาก บริเวณดังกล่าวมีจำนวนประชากรและรายได้เฉลี่ยต่อคนต่อเดือนสูง และพื้นที่ดังกล่าวไม่ทับซ้อนกับกลุ่มลูกค้าในปัจจุบัน ซึ่งหากบริษัทฯ เปิดสาขาเพิ่มขึ้นตามแผนธุรกิจข้างต้นแล้ว จะส่งผลให้บริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value of the Free Cash Flow) ที่หักมูลค่าซื้อขายที่ 299,999,959 บาทแล้ว เพิ่มขึ้นที่ประมาณ 97,030,979.50 บาท จากสมมติฐานเปิดเพิ่ม 2 สาขา โดยจำนวนลูกค้าที่เข้ามาใช้บริการร้านอาหาร KAGONOYA ต่อปีคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 25.00 ของจำนวนประชากรในแถบบริเวณพื้นที่สาขาที่เปิดใหม่ ซึ่งพิจารณาจากข้อมูลในอดีตของสัดส่วนเฉลี่ยจำนวนลูกค้าต่อปีที่เข้ามาใช้บริการร้านอาหาร KAGONOYA สาขาในกรุงเทพฯ ต่อจำนวนประชากรในแถบบริเวณพื้นที่นั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะมีโครงสร้างรายได้ของกลุ่มบริษัท ภายหลังการได้มาซึ่งหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีน ซึ่งมีรายละเอียดตามตาราง ดังนี้

ประเภทธุรกิจ	สัดส่วนรายได้
ธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิตและจำหน่ายอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์	ร้อยละ 36.06
ธุรกิจบิลบอร์ด	ร้อยละ 20.36
ธุรกิจอาหาร	ร้อยละ 43.58
รวม	ร้อยละ 100.00

ที่มา : รายได้จากการขายและบริการ จากงบการเงินตรวจสอบปี 2561 ของบริษัทย่อย และรายได้จากการบริการในประมาณการของอีสเทิร์น ควีน

#### (8) ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทจดทะเบียนจากผลของรายการนั้น

เพื่อเพิ่มความแข็งแกร่งในการที่บริษัทฯ ขยายธุรกิจของบริษัทฯ ไปสู่ธุรกิจอาหาร เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจจากธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิตและจำหน่ายอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ และธุรกิจเป็นผู้ให้บริการเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณาภายนอกบ้าน (Out of Home Media) ประเภทบิลบอร์ด (“ธุรกิจบิลบอร์ด”) และเพื่อช่วยส่งเสริมให้

บริษัทฯ มีศักยภาพในการสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพสำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าการประกอบธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิตและจำหน่ายอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ และธุรกิจบิลบอร์ดมีความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญต่อความมั่นคงในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว กล่าวคือ

➤ **ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าที่ดินที่เป็นที่ตั้งโรงงานของบริษัท อีไอซี เซมิคอนดักเตอร์ จำกัด (“EIC Semi”)**

EIC Semi เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ที่ประกอบธุรกิจการผลิตและจำหน่ายอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ โดยปัจจุบันสถานที่ตั้งโรงงานของ EIC Semi ตั้งอยู่บนพื้นที่เช่า ซึ่ง EIC Semi เช่าจาก บริษัท เสง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยปัจจุบันสัญญาเช่ามีอายุ 3 ปี นับจากวันที่ 20 กรกฎาคม 2561 ดังนั้น ภายหลังจากสัญญาเช่าหมดอายุลง EIC Semi มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับการต่ออายุสัญญาเช่า และทำให้ธุรกิจต้องหยุดชะงัก หรือถูกขึ้นค่าเช่าอีกในอนาคต (ตามที่บริษัทฯ เปิดเผยข้อมูลแก่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในวันที่ 15 สิงหาคม 2561) และทำให้ผลประกอบการของ EIC Semi ลดลง ประกอบกับแนวทางแก้ปัญหาอื่น เช่น การย้ายโรงงานไปยังที่ดินอื่น หรือซื้อที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคืน ซึ่ง EIC Semi ไม่สามารถทำได้เนื่องจากการย้ายโรงงานจะใช้เวลาประมาณ 2-3 ปี เพื่อหาทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม และสร้างโรงงานใหม่ ซึ่งจะทำให้ EIC Semi ต้องหยุดการประกอบธุรกิจในช่วงเวลาดังกล่าวซึ่งอาจส่งผลให้ EIC Semi สูญเสียลูกค้าและศักยภาพในการแข่งขันในอนาคต และบริษัท เสง พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่มีนโยบายที่จะขายที่ดินออก

➤ **ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจบิลบอร์ดของบริษัท ส.ธนา มีเดีย จำกัด (“STN”)**

STN เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) ที่ประกอบธุรกิจเป็นผู้ให้บริการเช่าพื้นที่ป้ายโฆษณาภายนอกบ้าน (Out of Home Media) ประเภทบิลบอร์ด โดยบริษัทฯ พิจารณาแล้วเห็นว่าธุรกิจบิลบอร์ดของ STN เป็นธุรกิจที่มีความมั่นคงในเชิงผลประกอบการค่อนข้างมาก เนื่องจากธุรกิจการให้เช่าบิลบอร์ดเป็นธุรกิจที่มีผลประกอบการและกระแสเงินสดที่มั่นคงมีความผันผวนต่ำ อย่างไรก็ตามธุรกิจบิลบอร์ดเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยงด้านกฎหมาย ซึ่งการเปลี่ยนแปลงทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับป้ายโฆษณาภายนอกบ้าน อาจส่งผลให้ธุรกิจของ STN ชะลอตัวลงหรือหยุดชะงัก

อนึ่ง บริษัทฯ ขอเรียนว่าความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจบิลบอร์ดของ STN มิได้มีความแตกต่างไปจาก ณ เวลาที่บริษัทฯ มีการได้มาธุรกิจบิลบอร์ดของ STN โดยที่ความเสี่ยงดังกล่าวเป็นความเสี่ยงในด้านข้อกฎหมายควบคุมป้ายโฆษณาที่สำคัญ ซึ่งทุกบริษัทที่อยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกันมีอยู่ และบริษัทฯ ก็ได้แจ้งเป็นความเสี่ยงของการเข้าลงทุนอยู่แล้ว ณ วันที่มีการได้มา ดังนั้น ในกรณีที่มีผู้สนใจเข้าซื้อเงินลงทุนในธุรกิจที่มีความเสี่ยงของบริษัทฯ ดังกล่าว และข้อเสนอดังกล่าวมีความเหมาะสมและสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ ได้ บริษัทฯ ก็อาจพิจารณาขาย เพื่อที่บริษัทฯ จะนำเงินดังกล่าวมาให้ Food Holding ใช้ในการซื้อหุ้นของอีสเทิร์นควีน

ดังนั้น เพื่อเป็นการกระจายความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจจากธุรกิจอุตสาหกรรมการผลิตและจำหน่ายอะไหล่อิเล็กทรอนิกส์ และธุรกิจบิลบอร์ด และเพื่อช่วยส่งเสริมให้บริษัทฯ มีศักยภาพในการสร้างความมั่นคงและเสถียรภาพ

สำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในระยะยาว บริษัทฯ จึงได้ขยายธุรกิจของบริษัทฯ เข้าสู่ธุรกิจอาหารโดยบริษัทฯ มีนโยบายการลงทุนในธุรกิจใหม่ ดังนี้

กรอบนโยบายการลงทุน	
1. ลักษณะการลงทุน	บริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นสามัญชำระแล้ว หรือเข้าลงทุนในหุ้นสามัญเพิ่มทุน หรือเข้าซื้อสินทรัพย์ หรือดำเนินการด้วยแนวทางอื่นใดที่ทำให้บริษัทฯ ได้มาซึ่งธุรกิจ และมีความสอดคล้องกับกรอบนโยบายการลงทุน
2. คุณสมบัติของบริษัทและ/หรือธุรกิจที่ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ ธุรกิจที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนต้องเป็นธุรกิจที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง</li> <li>➢ ธุรกิจที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนต้องสามารถก่อให้เกิดรายได้และกระแสเงินสดกับบริษัทฯ ได้ในทันที</li> <li>➢ ธุรกิจที่บริษัทฯ จะเข้าลงทุนต้องไม่มีความเสี่ยงที่มันยสำคัญที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมหรือบริหารความเสี่ยงได้ ที่อาจส่งผลให้ธุรกิจดังกล่าวหยุดชะงักในอนาคต</li> </ul>
3. อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ	<p>บริษัทฯ จะลงทุนในธุรกิจใดๆ ที่มีคุณสมบัติตามที่ระบุไว้ข้างต้นเพื่อให้ผลตอบแทนไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัทฯ (Weighted Average Cost of Capital หรือ “WACC”) (ซึ่งปัจจุบันมีอัตราอยู่ที่ร้อยละ 8.52 – ร้อยละ 10.52)</p> <p>ทั้งนี้ WACC ของบริษัทฯ อาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับปัจจัยต่างๆ เช่น ประเภทธุรกิจที่ลงทุน หรืออัตราผลตอบแทนที่ไม่มีความเสี่ยง (Risk Free Rate) ณ เวลานั้น โดยบริษัทฯ จะชี้แจงผลตอบแทนจากการลงทุนและ WACC ของบริษัทฯ โดยละเอียดอีกครั้งหนึ่งเมื่อบริษัทฯ ได้เจรจา กำหนดเงื่อนไขการลงทุนที่ชัดเจน และตกลงที่จะเข้าซื้อหุ้น รวมถึงลงนามในสัญญาซื้อขายที่เกี่ยวข้องแล้ว</p>
4. ระยะเวลาคืนทุน	ประมาณ 10 – 15 ปี ขึ้นอยู่กับประเภทธุรกิจ และกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจริง โดยบริษัทฯ จะชี้แจงระยะเวลาคืนทุนโดยละเอียดอีกครั้งหนึ่งเมื่อบริษัทฯ ได้เจรจา กำหนดเงื่อนไขการลงทุนที่ชัดเจน และตกลงที่จะเข้าซื้อหุ้น รวมถึงลงนามในสัญญาซื้อขายที่เกี่ยวข้องแล้ว
5. การพิจารณาความเสี่ยงของธุรกิจที่จะเข้าลงทุน	บริษัทฯ จะพิจารณาถึงความเสี่ยงของธุรกิจที่จะเข้าลงทุน โดยพิจารณาทั้งความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกเช่น ความเสี่ยงจากสภาวะเศรษฐกิจ ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยและ/หรืออัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงจากสภาวะการแข่งขัน เป็นต้น และความเสี่ยงจากปัจจัยภายในเช่นความเสี่ยงในการบริหารต้นทุน ความเสี่ยงในการบริหารกระแสเงินสด ความเสี่ยงด้านความสามารถของบุคลากร เป็นต้น โดยบริษัทฯ จะชี้แจงความเสี่ยงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจที่บริษัทฯ จะลงทุนพร้อมทั้งแนวทางบริหารความเสี่ยง อีกครั้ง

กรอบนโยบายการลงทุน	
	หนึ่งเมื่อบริษัทฯ ได้เจรจากำหนดเงื่อนไขการลงทุนที่ชัดเจน และตกลงที่จะเข้าซื้อหุ้น รวมถึงลงนามในสัญญาซื้อขายที่เกี่ยวข้องแล้ว

ทั้งนี้ การเข้าซื้อหุ้นของอีสเทิร์นควีน มีคุณสมบัติตรงกับกรอบนโยบายการลงทุนข้างต้น โดยบริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการที่ Food Holding เข้าซื้อหุ้นของอีสเทิร์นควีน ดังนี้

#### อัตราผลตอบแทนขั้นต่ำ

การเข้าซื้อหุ้นของ อีสเทิร์นควีน จะให้ผลตอบแทน (Internal Rate of Return) แก่บริษัทฯ ผ่าน Food Holding ในอัตราเท่ากับร้อยละ 9.11 – 13.34 ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงน้ำหนักของบริษัท (Weighted Average Cost of Capital หรือ “WACC”) (ซึ่งปัจจุบันมีอัตราอยู่ที่ร้อยละ 8.52 – 10.52) และบริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value of the Free Cash Flow) ที่หักมูลค่าซื้อขายที่ 299,999,959 บาทแล้วที่ประมาณ 18,722,116.93 บาท ทั้งนี้ยังไม่รวมมูลค่าส่วนเพิ่มจากการเปิดสาขาและการเปลี่ยนแปลงแผนธุรกิจของอีสเทิร์นควีน

#### ระยะเวลาคืนทุน

การเข้าซื้อหุ้นของอีสเทิร์นควีน ดังกล่าวมีระยะเวลาคืนทุน ประมาณ 11 – 12 ปี โดยพิจารณาจากกระแสเงินสดตามการประมาณการในปี 2562 ถึงปี 2566 และสำหรับกระแสเงินสดในปีต่อจากปี 2566 เป็นต้นไป พิจารณาจากกระแสเงินสดของปี 2566 เนื่องจากปีดังกล่าวเป็นปีที่กระแสเงินสดของอีสเทิร์นควีน ตามการประมาณการเสถียรแล้ว

#### การพิจารณาความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในอีสเทิร์นควีน

บริษัทฯ ได้พิจารณาถึงความเสี่ยงของการเข้าลงทุนในอีสเทิร์นควีน ผ่าน Food Holding โดยพิจารณาทั้งความเสี่ยงจากปัจจัยภายนอกเช่น ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงของจำนวนลูกค้าที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ เป็นต้น และความเสี่ยงจากปัจจัยภายในเช่นความเสี่ยงในการบริหารต้นทุน ความเสี่ยงในการบริหารกระแสเงินสด ความเสี่ยงด้านความสามารถของบุคลากร เป็นต้น ดังนี้

#### ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ปัจจุบัน อีสเทิร์นควีน มีค่าใช้จ่ายซึ่งจะต้องชำระในสกุลเงินเยน ได้แก่ ค่า Franchise ดังนั้น อีสเทิร์นควีนจะมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงเรื่องอัตราแลกเปลี่ยน โดยการเข้าทำสัญญาซื้อขายเงินเยนล่วงหน้ากับธนาคารจำนวนหนึ่งหรือสัญญาการบริหารความเสี่ยงประเภทอื่น ภายหลังการเข้าซื้อหุ้น ทั้งนี้ เพื่อให้บริษัทฯ สามารถบริหารต้นทุนและความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจได้อย่างเหมาะสม

#### ความเสี่ยงของจำนวนลูกค้าหรือจำนวนบิลที่ไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์

ธุรกิจร้านอาหารชาบูบุฟเฟ่ต์สไตล์ญี่ปุ่นในปัจจุบัน ถึงแม้จะมีอัตราการเติบโตอย่างต่อเนื่อง และอยู่ในหมวดหมู่อาหารที่ผู้บริโภคให้ความสนใจเป็นอย่างมาก แต่ก็ยังเป็นธุรกิจที่ใช้แหล่งเงินทุนไม่สูงมาก และมีการหมุนเวียนของกระแสเงินสดเร็ว ดังนั้น จึงเป็นธุรกิจที่มีการแข่งขันสูง โดยมีผู้ประกอบการแบบเดียวกัน หรือใกล้เคียงกันและสามารถทดแทนกันได้

หลายราย จากสภาวะการแข่งขันดังกล่าวอาจส่งผลให้จำนวนลูกค้าหรือจำนวนบิลของร้าน KAGONOYA อาจไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้

อย่างไรก็ตาม อีสเทิร์นควีซีน ประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้แบรนด์ KAGONOYA ซึ่งเป็นร้านชาบูบุฟเฟต์ชื่อดังในประเทศญี่ปุ่นและเป็นที่นิยมของคนไทย ดังนั้นธุรกิจของ อีสเทิร์นควีซีน จึงมีความได้เปรียบในการแข่งขันกับผู้ประกอบธุรกิจร้านชาบูบุฟเฟต์ที่ไม่มีแบรนด์ โดยเป้าหมายยอดขายบิลจำนวน 40 ยอดบิลต่อวันนั้นคิดเป็นร้อยละ 15 ถึง 60 ของจำนวนบิลต่อวันเฉลี่ยของร้านอาหารอื่นๆ ที่ประกอบธุรกิจใกล้เคียงกันเท่านั้น นอกจากนี้ ผู้บริหารของบริษัทฯ ยังได้มีการจัดเตรียมแผนพัฒนาธุรกิจเพิ่มเติม โดยมีนโยบายที่จะเพิ่มงบการลงทุนด้านการตลาดโดยจะเพิ่มสัดส่วนจากประมาณร้อยละ 1.50 ในอดีตเป็นประมาณร้อยละ 5 และยังมีนโยบายที่จะยกระดับการให้บริการ โดยได้มีการติดต่อกับบริษัทที่เชี่ยวชาญด้านการฝึกอบรมพนักงาน เพื่อจัดเตรียมหลักสูตรให้กับพนักงานหน้าร้านเข้ารับการอบรมด้านการบริการ และทักษะที่จำเป็นในการทำงาน

เพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยงเพิ่มเติม คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้ขอให้ผู้ขายรับรองรายได้ของอีสเทิร์นควีซีนว่าจะต้องเป็นไปตามที่ผู้ขายได้แจ้งไว้ โดยประมาณการรายได้ดังกล่าวจะอยู่ที่จำนวน ไม่น้อยกว่า 150,000,000 บาทต่อปี ในการนี้ จึงมีการตกลงกันว่า ในกรณีงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว งวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของ อีสเทิร์นควีซีน นับจากปี 2562 ถึงปี 2565 ไม่มีปีใดเลยที่อีสเทิร์นควีซีนมีรายได้มากกว่า 150,000,000 บาทต่อปีขึ้นไป Food Holding จะมีสิทธิขายหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน จำนวน 7,399,999 หุ้นคืนแก่ผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ แต่หากมีปีใดปีหนึ่งที่อีสเทิร์นควีซีนมีรายได้มากกว่า 150,000,000 บาทต่อปีขึ้นไป Food Holding จะไม่มีสิทธิขายหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีนคืน ทั้งนี้ สิทธิในการขายหุ้นคืนนั้นเป็นสิทธิในการขายหุ้นในราคาที่ Food Holding ซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน จำนวน 40.54 บาทต่อหุ้น บวกเพิ่มด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปีนับจากวันที่ Food Holding ได้รับหุ้นจำนวนดังกล่าวจากผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันที่ได้มีการชำระราคาค่าหุ้นให้กับผู้ขายสำหรับหุ้นในแต่ละงวด

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเงื่อนไขข้างต้นแล้วได้มีการมอบหมายให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ไปพยายามเจรจาเพิ่มเติมเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการทำรายการและเพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยงให้ได้มากที่สุด และจากการเจรจากับผู้ขาย ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ แจ้งว่า ผู้ขายได้ให้การรับประกันถึงผลการดำเนินงานของอีสเทิร์นควีซีนเพิ่มเติมโดยตกลงว่าจากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว งวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของอีสเทิร์นควีซีน นับจากปี 2565 ถึงปี 2567 อีสเทิร์นควีซีนจะมีรายได้มากกว่า 150,000,000 บาทต่อปีขึ้นไปทุกปี และ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) มากกว่า 30,000,000 บาทต่อปีขึ้นไปทุกปี โดย ผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ได้ตกลงที่จะซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน จำนวน 7,399,999 หุ้น คืน จาก Food Holding เว้นแต่ในกรณีงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว งวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของอีสเทิร์นควีซีน นับจากปี 2565 ถึงปี 2567 อีสเทิร์นควีซีนจะมีรายได้มากกว่า 150,000,000 บาทต่อปีขึ้นไปทุกปี และ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) มากกว่า 30,000,000 บาทต่อปีขึ้นไปทุกปี โดยในกรณีที่ผลการดำเนินงานของอีสเทิร์นควีซีนไม่เป็นตามข้างต้นกล่าวคือ เมื่อมีปีใดปีหนึ่งที่อีสเทิร์นควีซีนมีรายได้ไม่มากกว่า 150,000,000 บาทต่อปีขึ้นไป หรือ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ไม่มากกว่า 30,000,000 บาทต่อปีขึ้นไป ผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ



เภาโบรมย์ จะต้องซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซัน จำนวน 7,399,999 หุ้น คืนทันที โดยไม่ต้องรอให้ครบกำหนดทราบผลการดำเนินงานของอีสเทิร์นควีซันของปี 2567 โดยเป็นการซื้อคืนในราคาที่ Food Holding ซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซัน บวกเพิ่มด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปีนับจากวันที่ Food Holding ได้ชำระราคาค่าหุ้นให้กับผู้ขายสำหรับหุ้นในแต่ละงวด

### **ความเสี่ยงจากการบริหารต้นทุน**

ธุรกิจอาหารเป็นธุรกิจที่มีอัตรากำไรสุทธิไม่สูงมากนัก ดังนั้น ความผันผวนของต้นทุน ไม่ว่าจะเป็นต้นทุนวัตถุดิบ ต้นทุนค่าพนักงาน ต้นทุนค่าขนส่ง หรือต้นทุนที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ ล้วนเป็นปัจจัยที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการ

ต้นทุนหลักของอีสเทิร์นควีซันได้แก่ต้นทุนด้านวัตถุดิบ ต้นทุนพนักงาน และต้นทุนค่าเช่า โดยต้นทุนพนักงานและต้นทุนค่าเช่านั้นเป็นต้นทุนที่สามารถบริหารอย่างมีประสิทธิภาพได้หากมีการวางแผนงานที่ชัดเจนและเพียงพอในส่วนของต้นทุนวัตถุดิบ อีสเทิร์นควีซันมีการดำเนินการมาแล้วมากกว่า 8 ปี โดยในช่วงที่ผ่านมา ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของต้นทุนวัตถุดิบอย่างมีนัยสำคัญแต่อย่างใด และวัตถุดิบหลักซึ่งได้แก่เนื้อสัตว์ ก็สามารถหาวัตถุดิบที่คล้ายกันจากแหล่งอื่นๆ หรือประเทศอื่นๆ ได้

### **ความเสี่ยงในการบริหารกระแสเงินสดและเงินทุนหมุนเวียน**

ธุรกิจอาหารเป็นธุรกิจที่มีการหมุนของกระแสเงินสดเร็ว ดังนั้น เงินทุนหมุนเวียนจึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญกับกระแสเงินสดของธุรกิจ กล่าวคือ เงื่อนไขทางการค้ากับคู่ค้า (Supplier) เช่นระยะเวลาการจ่ายชำระ มูลค่าเงินมัดจำค่าใช้สถานที่ เงินค่าเช่าล่วงหน้า หรือการกำหนดนโยบายสินค้าคงเหลือล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจของอีสเทิร์นควีซัน ซึ่งอาจส่งผลให้อีสเทิร์นควีซันมีแหล่งเงินทุนไม่เพียงพอกับการดำเนินธุรกิจต่อไป

ภายหลังการเข้าซื้อหุ้น บริษัทฯ มีนโยบายที่จะจัดทำประมาณการกระแสเงินสดล่วงหน้าอย่างน้อย 6 เดือน ปรับปรุงการบริหารการส่งสินค้าให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น เพื่อลดระยะเวลาการเก็บต้นวัตถุดิบ และจัดหาเงินกู้ยืมเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนของบริษัทฯ เพิ่มเติม นอกจากนี้ บริษัทฯ จะกำหนดนโยบายให้มีการบริหารเงินสดคงเหลือขั้นต่ำที่เหมาะสมเพื่อใช้ในกรณีฉุกเฉิน ซึ่งจะทำให้บริษัทฯ ยังสามารถดำเนินธุรกิจต่อไปได้ในกรณีที่เหตุการณ์พิเศษที่ไม่อยู่ในการประมาณการเกิดขึ้น

### **ความเสี่ยงด้านความสามารถของบุคลากร**

เนื่องจากธุรกิจร้านอาหารแบบเต็มรูปแบบ มีความจำเป็นต้องใช้พนักงานหน้าร้านจำนวนหนึ่ง ซึ่งพนักงานดังกล่าวมีอัตราการหมุนเวียนค่อนข้างสูง โดยหากมีช่วงใดที่มีพนักงานลาออกพร้อมกันมากๆ ก็อาจทำให้การบริหารจัดการร้านมีความล่าช้าและส่งผลให้เกิดความไม่พอใจกับลูกค้าได้

อีสเทิร์นควีซันมีนโยบายที่จะมีกลุ่มพนักงานสำรอง และการประกาศรับพนักงานหน้าร้านเพิ่มเติมอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ ในกรณีที่พนักงานหน้าร้านขาด ผู้บริหารระดับกลางก็สามารถลงมาปฏิบัติหน้าที่แทนได้เช่นกัน

### **ความเสี่ยงด้านสัญญาเช่าพื้นที่**

สัญญาเช่าพื้นที่ของสาขาต่างๆ ของร้านอาหาร KAGONOYA ภายใต้การบริหารของอีสเทิร์นควีซีน ส่วนใหญ่มีอายุสัญญา 3 ปี และ 1 ปีสำหรับบางพื้นที่ ทำให้เมื่อครบกำหนดสัญญา อีสเทิร์นควีซีนจะมีความเสี่ยงจากการไม่ได้ต่ออายุสัญญาเช่าพื้นที่ หรือมีการขึ้นค่าเช่า แต่เนื่องจากอีสเทิร์นควีซีนมีสัมพันธอันดีกับผู้ให้เช่าพื้นที่ และไม่เคยมีปัญหาในการต่ออายุสัญญาเช่ามาก่อน ทำให้ความเสี่ยงในการต่ออายุสัญญาเช่าต่ำ นอกจากนี้ อีสเทิร์นควีซีน ยังเป็นบริษัทที่มีประวัติ (Track Record) ในการเปิดร้านอาหารในทำเลที่ดีมาโดยตลอด ดังนั้น อีสเทิร์นควีซีน จึงเป็นบริษัทที่มีศักยภาพในการเจรจาเพื่อหาพื้นที่ขายในทำเลที่มีคุณภาพ ซึ่งจะช่วยให้อีสเทิร์นควีซีน มีความได้เปรียบในการเข้าถึงลูกค้าเป็นอย่างมากซึ่งบริษัทฯ พิจารณาแล้วเล็งเห็นว่าคุณสมบัติดังกล่าวเป็นคุณสมบัติที่สำคัญสำหรับการประกอบธุรกิจอาหารทุกประเภท

### **ความเสี่ยงในการต่อสัญญา Franchise**

เนื่องจากสัญญา Franchise ของแบรนด์ KAGONOYA นั้น มีอายุสัญญา 5 ปี และจะครบอายุในไตรมาส 3 ของปี 2564 และต่ออายุสัญญาโดยอัตโนมัติเป็นระยะเวลาอีกครั้งจะ 5 ปี ยกเว้นคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งได้แจ้งคู่สัญญาอีกฝ่ายเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาอย่างน้อย 3 เดือนก่อนครบกำหนดสัญญาว่าไม่ประสงค์จะต่ออายุสัญญา Franchise อีกต่อไป ทั้งนี้ สิทธิในการไม่ต่ออายุสัญญา Franchise เป็นดุลยพินิจของคู่สัญญาโดยไม่จำเป็นต้องเกิดเหตุเลิกสัญญาแต่อย่างใด

ตามข้อกำหนดของสัญญา Franchise คู่สัญญาสามารถบอกเลิกสัญญาได้โดยการแจ้งคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งเป็นหนังสือเมื่อเกิดเหตุเลิกสัญญา โดยเหตุเลิกสัญญา Franchise นั้นมีลักษณะเป็นข้อกำหนดทั่วไป อาทิ การล้มละลาย การถูกฟ้องล้มละลาย การตั้งเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ และการเลิกกิจการของคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่ง รวมถึงการที่คู่สัญญาผิดสัญญา Franchise และ/หรือสัญญาอื่นๆ ที่ทำขึ้นระหว่างคู่สัญญาในข้อหนึ่งข้อใดที่เป็นสาระสำคัญ และไม่สามารถเยียวยาการผิดสัญญานั้นได้ภายใน 60 วันปฏิทินนับจากวันที่ของหนังสือแจ้งการผิดสัญญา

เนื่องจากสัญญา Franchise มีอายุสัญญา 5 ปี ดังนั้น เมื่อสัญญาหมดอายุ จะมีความเสี่ยงที่เจ้าของ Franchise จะไม่ต่อสัญญา หรือหันไปทำสัญญากับผู้ประกอบการเจ้าอื่น อย่างไรก็ตาม ความเสี่ยงดังกล่าว มีความเสี่ยงต่ำมาก เนื่องจากสัญญา Franchise ระบุว่าสามารถต่อสัญญาได้อัตโนมัติไปอีก 5 ปี ไม่จำกัดจำนวนครั้งในการต่อสัญญา และปัจจุบันอีสเทิร์นควีซีน เป็นผู้ใช้แบรนด์แต่เพียงผู้เดียวในประเทศไทยและสาขาทั้งหมดก็เป็นสินทรัพย์ของอีสเทิร์นควีซีน และถูกบริหารโดยอีสเทิร์นควีซีน หากเจ้าของ Franchise เลือกที่จะไม่ต่อสัญญา จะทำให้เจ้าของ Franchise และผู้ประกอบการรายใหม่จะต้องเริ่มขยายสาขาใหม่ทั้งหมด ซึ่งจะทำให้รายได้จาก Royalty Fee ของเจ้าของ Franchise ลดลงอย่างมีนัยสำคัญ นอกจากนี้ เจ้าของ Franchise กับอีสเทิร์นควีซีนก็มีความสัมพันธ์ที่ดีต่อกันมาเป็นระยะเวลานาน

### **ความเสี่ยงในการขายคืนหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน**

หากผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ขาย ต้องซื้อคืนหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน ตามเงื่อนไขเกี่ยวกับการขายคืนหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีนตามที่ระบุไว้ข้างต้น บริษัทฯ มีความเสี่ยงที่ผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ อาจไม่มีความสามารถเพียงพอในการซื้อคืนได้



อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาถึงศักยภาพ และความมั่นคงทางการเงินของผู้ขายและ/หรือนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ แล้วเห็นว่า ผู้ขายและ/หรือนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ เป็นบุคคลที่มีศักยภาพทางการเงิน มีความน่าเชื่อถือ มีสินทรัพย์และความสามารถเพียงพอที่จะซื้อคืนหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีซี และหากผู้ขาย และ/หรือนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ไม่สามารถซื้อคืนหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีซีได้ตามเงื่อนไขที่กำหนด ทางบริษัท จะดำเนินการฟ้องร้องต่อศาลเพื่อดำเนินคดีตามกฎหมายทั้งในคดีแพ่งและคดีอาญา

#### **ความเสี่ยงเรื่องแหล่งเงินทุนในการทำรายการ**

ตามที่บริษัทฯ จะใช้แหล่งเงินทุนจาก 1) การขายหุ้นบางส่วนของบริษัทลูกของบริษัทฯ โดยคาดว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินจำนวนประมาณ 75 ล้านบาท 2) กระแสเงินสดภายในประมาณ 25 ล้านบาท และ 3) การกู้ยืม นั้น บริษัทฯ มีความเสี่ยงในแหล่งเงินทุนในการเข้าทำรายการ โดยมีรายละเอียด ดังนี้

1) การขายหุ้นบริษัทย่อย: บริษัทฯ อยู่ระหว่างกระบวนการขายหุ้นบางส่วนของบริษัทฯ โดยบริษัทฯ ได้แจ้งว่า จะได้รับเงินประมาณ 75 ล้านบาท ทั้งนี้ เนื่องจากสัญญาซื้อขายหุ้นได้ระบุว่า ผู้ขายยอมรับว่าการเข้าซื้อหุ้นสามัญของ EIC Semi ตั้งอยู่บนเงื่อนไขผลการดำเนินงานของ EIC Semi โดยเมื่อพิจารณาผลประกอบการของ EIC Semi สำหรับงวดไตรมาส 1 ปี 2562 ยังคงมีผลขาดทุน ดังนั้น อาจส่งผลให้บริษัทฯ ยังคงมีความเสี่ยงในการได้รับเงินดังกล่าว

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีการทำ MOU กับบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งหนึ่ง ในการขายหุ้นของบริษัทย่อยอีกแห่งมูลค่า 388 ล้านบาทซึ่ง EIC ได้รับเงินมัดจำแล้วจำนวน 38 ล้านบาท ทั้งนี้ เงื่อนไขใน MOU สามารถถูกยกเลิกได้หากผลการตรวจสอบกิจการของบริษัทย่อยดังกล่าวไม่เป็นที่พึงพอใจหรือคู่สัญญาไม่ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2562 ทั้งนี้ ผู้ซื้อเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อาจจะต้องมีการขอมติผู้ถือหุ้นในการทำรายการ ซึ่งอาจรวมถึงรายการเกี่ยวโยง ดังนั้น บริษัทฯ ยังคงมีความไม่แน่นอนที่จะได้รับเงินจากแหล่งเงินทุนดังกล่าว หรืออาจจะได้รับเงินแต่ล่าช้ากว่ากำหนดการที่วางไว้ ในขณะที่ระยะเวลาของบันทึกข้อตกลงจะมีผลบังคับใช้ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2562

2) กระแสเงินสดภายใน: ตามงบการเงินรวมสอบทาน ณ ไตรมาส 1/2562 บริษัทฯ มีเงินสด 29.9 ล้านบาท ซึ่ง ณ วันเข้าทำรายการ บริษัทฯ ต้องใช้เงินจากแหล่งอื่นๆ

3) การกู้ยืม: ณ ปัจจุบัน บริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเบื้องต้นกับสถาบันการเงินโดยยังมิได้รับข้อเสนอการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน (Term Sheet)

อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ในกรณีที่บริษัทฯ ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอ บันทึกข้อตกลงไม่ได้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องชำระค่าเสียหายให้กับผู้ขาย หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ขายต่อไป รวมทั้ง บริษัทฯ สามารถเรียกคืนเงินมัดจำได้ทั้งจำนวน

#### **(9) แหล่งเงินทุนที่ใช้**

บริษัทฯ จะจัดหาแหล่งเงินทุนจาก 1) การขายหุ้นบางส่วนของบริษัทลูกของบริษัทฯ โดยคาดว่าบริษัทฯ จะได้รับเงินจำนวนประมาณ 75 ล้านบาท 2) กระแสเงินสดภายในประมาณ 25 ล้านบาท และ 3) การกู้ยืมโดยปัจจุบัน บริษัทฯ ไม่มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยเลย โดยบริษัทฯ อาจนำสินทรัพย์หรือเงินลงทุนที่มีศักยภาพไปใช้เป็นหลักประกันในการจัดหา

เงินกู้ยืมดังกล่าว นอกจากนี้ ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นใจซื้อเงินลงทุนในธุรกิจที่มีความเสี่ยงสูงของบริษัทฯ แม้ว่าความเสี่ยงของธุรกิจดังกล่าวจะไม่แตกต่างไปจากตอนที่บริษัทฯ เข้าลงทุน แต่หากข้อเสนอดังกล่าวมีความเหมาะสมและสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทฯ บริษัทฯ ก็อาจพิจารณาเพิ่มเติมด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ บริษัทฯ จะนำเงินดังกล่าวทั้งจำนวนมาให้ Food Holding ซื้อหุ้นของอีสเทิร์นควีน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ลงนามในบันทึกความเข้าใจในการขายหุ้นของบริษัทฯ ย่อยให้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง เมื่อวันที่ 25 มีนาคม 2562 โดยบริษัทฯ ได้รับเงินมัดจำจำนวน 38 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ในขั้นตอนการตรวจสอบสถานะ (Due Diligence) และบริษัทฯ คาดว่าจะได้รับเงินจากการขายหุ้นดังกล่าวจำนวนไม่ต่ำกว่า 388 ล้านบาท ภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2562

ในการนี้ การขายหุ้นของบริษัทฯ ของบริษัทฯ ยังมีความเสี่ยงที่ผู้ถือหุ้นจะซื้อจะไม่เข้าทำการซื้อหุ้นของบริษัทฯ ของบริษัทฯ เนื่องจากขึ้นอยู่กับผลการเจรจาและผลการตรวจสอบสถานะกิจการ ส่วนในเรื่องการกู้ยืมเงินนั้น ปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการเจรจาเบื้องต้นกับสถาบันการเงินเพื่อเป็นทางเลือกให้กับบริษัทฯ ในการหาแหล่งเงินทุน ทั้งนี้ หากบริษัทฯ ไม่สามารถหาแหล่งเงินทุนได้เพียงพอ บันทึกข้อตกลงไม่ได้กำหนดให้บริษัทฯ ต้องชำระค่าเสียหายให้กับผู้ขาย หากบริษัทฯ ไม่เข้าทำสัญญาซื้อขายกับผู้ขายต่อไป รวมทั้ง บริษัทฯ สามารถเรียกคืนเงินมัดจำได้ทั้งจำนวน

#### (10) เงื่อนไขในการทำรายการ

บริษัทฯ ต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ รวมถึงเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์

นอกจากนี้ ในการเข้าซื้อหุ้นจากผู้ขาย เพื่อเป็นการประกันในส่วนของการขายได้ของอีสเทิร์นควีนตามที่ได้มีการประมาณการไว้ที่จำนวน 300,000,000 บาท ซึ่งคณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นราคาที่อ้างอิงจากเป้าหมายการเติบโตของลูกค้านำมาโดยละเอียดข้างต้น ถึงแม้บริษัทฯ จะมีความเสี่ยงที่ในท้ายที่สุดอีสเทิร์นควีนจะมียอดขายไม่เป็นไปตามเป้าหมาย แต่เนื่องด้วย คณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าธุรกิจของอีสเทิร์นควีนเป็นธุรกิจที่ดี และเป็นธุรกิจที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องและเมื่อการลงทุนแล้วก็สามารถก่อให้เกิดรายได้และกระแสเงินสดกับบริษัทฯ ได้ในทันทีและจะก่อให้เกิดประโยชน์ต่อบริษัทฯ ตามที่จะกล่าวเพิ่มเติมในความเห็นของคณะกรรมการด้านล่าง ทำให้คณะกรรมการบริษัทยังคงตัดสินใจที่จะเข้าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีน และจากการเจรจากับผู้ขาย คณะกรรมการบริษัทได้ขอให้ผู้ขายรับรองรายได้ของอีสเทิร์นควีนว่าจะต้องเป็นไปตามที่ถือผู้ขายได้แจ้งไว้ โดยประมาณการรายได้ดังกล่าวจะอยู่ที่จำนวน ไม่น้อยกว่า 150,000,000 บาท ต่อปี ในการนี้ จึงมีการตกลงกันว่า ในกรณีที่งบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว งวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของอีสเทิร์นควีน นับจากปี 2562 ถึงปี 2565 ไม่มีปีใดเลยที่อีสเทิร์นควีนมีรายได้มากกว่า 150,000,000 บาทต่อปีขึ้นไป Food Holding จะมีสิทธิขายหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีน จำนวน 7,399,999 หุ้นคืนแก่ผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ แต่หากมีปีใดปีหนึ่งที่อีสเทิร์นควีนมีรายได้มากกว่า 150,000,000 บาทต่อปีขึ้นไป Food Holding จะไม่มีสิทธิขายหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีนคืน ทั้งนี้ สิทธิในการขายหุ้นคืนนั้นเป็นสิทธิในการขายหุ้นในราคาที่ Food Holding ซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีน จำนวน 40.54 บาทต่อหุ้น บวกเพิ่มด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปีนับจากวันที่ Food Holding ได้รับหุ้นจำนวนดังกล่าวจากผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์

ในการนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาเงื่อนไขข้างต้นแล้วได้มีการมอบหมายให้ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ ไปพยายามเจรจาเพิ่มเติมเพื่อให้บริษัทฯ ได้รับประโยชน์จากการทำรายการและเพื่อเป็นการบริหารความเสี่ยงให้ได้มากที่สุด และจากการเจรจากับผู้ขาย ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ แจ้งว่า ผู้ขายได้ให้การรับประกันถึงผลการดำเนินงานของอีสเทิร์นควีซันเพิ่มเติมโดยตกลงว่า จากงบการเงินที่ตรวจสอบแล้ว งวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของอีสเทิร์นควีซัน นับจากปี 2565 ถึงปี 2567 อีสเทิร์นควีซันจะมีรายได้มากกว่า 150,000,000 บาทต่อปีขึ้นไปทุกปี และมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) มากกว่า 30,000,000 บาทต่อปีขึ้นไปทุกปี โดย ผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ได้ตกลงที่จะซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซัน จำนวน 7,399,999 หุ้น คืน จาก Food Holding เว้นแต่ ในกรณีงบการเงิน ที่ตรวจสอบแล้ว งวด 12 เดือน สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคมของอีสเทิร์นควีซัน นับจากปี 2565 ถึงปี 2567 อีสเทิร์นควีซัน จะมีรายได้มากกว่า 150,000,000 บาทต่อปีขึ้นไปทุกปี และมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และ ค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) มากกว่า 30,000,000 บาทต่อปีขึ้นไปทุกปี โดยในกรณีที่ผลการดำเนินงานของอีสเทิร์นควีซันไม่เป็นตามข้างต้น กล่าวคือ เมื่อมีปีใดปีหนึ่งที่อีสเทิร์นควีซันมีรายได้ไม่มากกว่า 150,000,000 บาทต่อปีขึ้นไป หรือ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ไม่มากกว่า 30,000,000 บาทต่อปีขึ้นไป ผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะต้องซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซัน จำนวน 7,399,999 หุ้น คืนทันที โดยไม่ต้องรอให้ครบกำหนดทราบผลการดำเนินงานของ อีสเทิร์นควีซันของปี 2567 โดยเป็นการซื้อคืนในราคาที่ Food Holding ซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซัน บวกเพิ่มด้วยอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 10.00 ต่อปีนับจากวันที่ Food Holding ได้ชำระราคาค่าหุ้นให้กับผู้ขายสำหรับหุ้นใน แต่ละงวด

ในการนี้ Food Holding จะเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสำหรับการขายหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซันคืนกับผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ (“สัญญาขายคืน”) และในการนี้ ผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะชำระค่าซื้อคืนโดยส่งจ่ายเป็นเช็คของผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ โดยทั้งสัญญาขายคืนและเช็คของผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ จะถูกเก็บรักษาไว้ที่ผู้รับฝากทรัพย์สินที่ทั้ง Food Holding และของผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ตกลงแต่งตั้งร่วมกัน จากการหารือกับที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทฯ ทราบว่า สัญญาขายคืนและการส่งจ่ายเป็นเช็คของผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ มีผลผูกพันตามกฎหมายและสามารถบังคับใช้ได้

#### (11) รายละเอียดบุคคลที่เกี่ยวข้องกันและลักษณะขอบเขตของส่วนได้เสีย

ในกรณีที่ซื้อหุ้นจาก นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ นั้น นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ เป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (Chief Operating Officer) ของบริษัทฯ เนื่องจากเป็นคู่สมรสของนางแสงเดือน อิวบำรุง ซึ่งดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ (Chief Operating Officer) ของบริษัทฯ ส่วนในกรณีที่เป็นการซื้อหุ้นจากนิติบุคคลที่นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ กำหนด โดยนิติบุคคลดังกล่าวจะเป็นนิติบุคคลที่ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ ถือหุ้นทั้งหมดนั้น นิติบุคคลดังกล่าวเป็นบุคคลเกี่ยวข้องกัน เนื่องจากเป็นนิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่และผู้มีอำนาจควบคุมคือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์

(12) **รายชื่อกรรมการที่มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงในการประชุมคณะกรรมการบริษัท**

นางแสงเดือน อิวบำรุง คู่สมรสของนายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ เป็นผู้มีส่วนได้เสียและไม่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนในวาระนี้ในที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท โดยในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 กรรมการที่มีส่วนได้เสียในการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกันข้างต้น ไม่ได้เข้าร่วมประชุมและไม่ได้ออกเสียงลงมติในวาระนี้

(13) **ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการ**

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 4/2562 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2562 (โดยไม่นับรวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ได้พิจารณารายการดังกล่าวในครั้งนี้อย่างรอบคอบแล้ว และเห็นว่าการเข้าซื้อหุ้นของอีสเทิร์นควีซีน มีความสมเหตุสมผล โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- มีคุณสมบัติครบถ้วนตามกรอบนโยบายการลงทุนของบริษัทฯ
- เป็นธุรกิจที่อยู่ในอุตสาหกรรมที่มีการเติบโตอย่างต่อเนื่อง
- เป็นธุรกิจสามารถต่อยอดธุรกิจได้ โดย KAGONOYA จะเป็นการเบิกทางเข้าสู่ธุรกิจอาหารแบบบริการเต็มรูปแบบ ซึ่งจะช่วยให้บริษัทฯ สามารถกระจายความเสี่ยง โดยธุรกิจอาหารแบบบริการเต็มรูปแบบซึ่งเป็นธุรกิจอาหารที่มีความผันผวนต่ำกว่าธุรกิจขนมอบที่เป็นธุรกิจในปัจจุบันของบริษัทฯ
- สามารถสร้างกระแสเงินสดให้แก่บริษัทฯ ได้ทันที
- มีราคาซื้อขายหุ้นที่เหมาะสม และมีความเสี่ยงต่ำที่จะได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนไม่เป็นไปตามเป้าเนื่องจากมีสัญญาขายคืนในกรณีที่ยอดขายของอีสเทิร์นควีซีนไม่เป็นไปตามคาดการณ์
- เป็นบริษัทที่ดำเนินการมาแล้วมากกว่า 8 ปี โดยในช่วงเวลาที่ผ่านมามีอีสเทิร์นควีซีนสามารถสรรหาทำเลในการเปิดสาขาที่ดีได้โดยตลอด ดังนั้น ศักยภาพดังกล่าวจะส่งเสริมให้บริษัทฯ มีความสามารถและอำนาจต่อรองในการเจรจาสรรหาพื้นที่สำหรับ KAGONOYA และร้านอาหารหรือขนมอื่นๆ ของบริษัทฯ เพิ่มขึ้น
- เป็นบริษัทที่มีศักยภาพในการเจรจากับคู่ค้าในต่างประเทศได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสามารถเข้าถึงเจ้าของแบรนด์ชั้นนำในต่างประเทศได้

สำหรับกรณีที่บริษัทฯ จะให้ Food Holding ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้เข้าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน จาก Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ และบริษัทฯ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ จะเข้าลงนามในสัญญาการชำระคืนเงินมัดจำที่บริษัทฯ ได้วางเพื่อเป็นหลักประกันในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง จำนวน 45,000,000 บาท โดย Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ จะต้องชำระคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ ก่อนที่ Food Holding จะชำระค่าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน ในงวดที่ 2 (จากการเจรจากับบุคคลทั้งสอง ในการชำระค่าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน ในงวดที่ 2 จะมีจำนวนประมาณไม่น้อยกว่า 100,000,000 บาท ซึ่งมีจำนวนที่สูงกว่าเงินมัดจำข้างต้น) คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่า การให้ Food Holding ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ เป็นผู้เข้าซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีน และชำระคืนเงินมัดจำให้แก่บริษัทฯ ข้างต้น รวมถึงกรณีที่ Food Holding ไม่สามารถหักลบเงินมัดจำกับราคาซื้อขายหุ้นที่

Food Holding จะชำระให้กับ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ ได้เนื่องจาก คู่สัญญาที่เป็นผู้วางมัดจำ คือ บริษัท แต่ผู้ซื้อจะเป็น Food Holding เป็นสิ่งที่สามารถดำเนินการได้ตามกฎหมายและมีความจำเป็นเนื่องจาก ณ ขณะเวลาที่เข้าทำบันทึกข้อตกลงกับ Billion Wealth Asia Investment Limited และ นายประพัฒน์ ยอชนันท์ และต้องมีการวางเงินมัดจำเพื่อให้บริษัท ได้สิทธิในการเข้าทำรายการแต่เพียงผู้เดียวในระหว่างที่ บริษัท ตรวจสอบสถานะกิจการของอิสเทิร์นควีซีน Food Holding ไม่มีจำนวนเงินเพียงพอในการดำเนินการดังกล่าว เนื่องจาก จำนวนเงินที่จะใช้ในการเข้าซื้อหุ้นสามัญของอิสเทิร์นควีซีน Food Holding จะต้องได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากบริษัท ผ่านการเพิ่มทุนใน Food Holding ดังนั้น บริษัท จึงมีความจำเป็นที่ต้องจ่ายเงินมัดจำจำนวนดังกล่าวไปก่อน และเมื่อการเข้าซื้อหุ้นสามัญของอิสเทิร์นควีซีนมีความแน่นอน เช่น การได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์แล้ว บริษัท จะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ Food Holding ผ่านการเพิ่มทุนใน Food Holding เพื่อให้ Food Holding สามารถชำระราคาซื้อขายหุ้นได้ต่อไป และการดำเนินการดังกล่าวก็เป็นเพียงการกำหนดโครงสร้างของการเข้าทำรายการและการชำระราคาตามที่ได้ซื้อและผู้ขายจะได้ตกลงกันอีกทั้ง ยังส่งผลดีให้แก่บริษัท ที่สามารถได้สิทธิในการเข้าทำรายการแต่เพียงผู้เดียวในระหว่างที่ บริษัท ตรวจสอบสถานะกิจการของอิสเทิร์นควีซีน เพราะหากบริษัท จะต้องดำเนินการเพิ่มทุนเพื่อให้ Food Holding มีเงินมาชำระค่ามัดจำซึ่งจะต้องใช้เวลาประมาณ 20 – 30 วัน บริษัท อาจเสียประโยชน์หรือเสียโอกาสในการที่จะได้เข้าทำรายการซื้อหุ้นดังกล่าวจากผู้ขาย นอกจากนี้ บุคคลที่เป็นผู้ซื้อเป็น Food Holding ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท และบริษัท จะต้องนำงบการเงินของ Food Holding รวมในงบการเงินของบริษัท และท้ายที่สุดแล้วบริษัท ยังคงได้รับเงินมัดจำดังกล่าวคืนเต็มจำนวน

สำหรับในเรื่องของราคาซื้อขายนั้น ภายหลังจากที่คณะกรรมการของบริษัท ได้พิจารณาการบริหารความเสี่ยงเพิ่มเติมตามที่ฝ่ายบริหารของบริษัท ได้เจรจาเพิ่มเติมกับผู้ขาย โดยผู้ขายได้ให้การรับประกันถึงผลการดำเนินงานของอิสเทิร์นควีซีนเพิ่มเติมทั้งในส่วนของการรายได้ และ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) คณะกรรมการ (โดยไม่นับรวมกรรมการที่มีส่วนได้เสีย) ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 5/2562 เมื่อวันที่ 14 พฤษภาคม 2562 ได้เห็นว่าแม้ว่าราคาซื้อขายหุ้นสามัญของอิสเทิร์นควีซีนจะสูง แต่บริษัท มีการบริหารความเสี่ยงเพิ่มเติมที่เหมาะสม และจากการหารือกับที่ปรึกษากฎหมายของบริษัท ทราบว่าสัญญาขายคืนและการส่งจ่ายเป็นเช็คของผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ มีผลผูกพันตามกฎหมายและสามารถบังคับใช้ได้ รวมทั้งคณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณาถึงศักยภาพ และความมั่นคงทางการเงินของผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ แล้วเห็นว่า ผู้ขาย และ/หรือ นายณัฐวุฒิ เภาโบรมย์ เป็นบุคคลที่มีศักยภาพทางการเงิน มีความน่าเชื่อถือ มีสินทรัพย์และความสามารถเพียงพอที่จะซื้อคืนหุ้นสามัญของอิสเทิร์นควีซีน

นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณาการเข้าทำรายการดังกล่าว รวมถึงพิจารณาสมมติที่ใช้ในการประมาณการในเรื่องของราคาอย่างรอบคอบแล้ว เห็นว่า มีความเหมาะสม มีความเป็นไปได้ที่จะสามารถทำให้ประมาณการที่จัดทำโดยที่ปรึกษาทางการเงินสำเร็จได้ และรายการดังกล่าวมีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัท รวมทั้งเป็นการเข้าทำรายการที่อยู่ภายใต้เงื่อนไขที่สมเหตุสมผล

ทั้งนี้ ภายหลังจากที่บริษัทฯ ได้แต่งตั้งที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และที่ปรึกษาทางการเงินอิสระได้ให้ความเห็นเกี่ยวกับการเข้าทำรายการแล้ว คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นเพิ่มเติม ซึ่งไม่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ ดังนี้

แม้ความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ จะให้ความเห็นว่าราคาเสนอซื้อหุ้นอีสเทิร์นควีซีซีที่หุ้นละ 40.54 บาท ไม่เหมาะสม แม้ว่าการลงทุนในหุ้นอีสเทิร์นควีซีซีจะเป็นการขยายขอบเขตของการทำธุรกิจของบริษัทให้หลากหลายยิ่งขึ้น เป็นการเพิ่มแหล่งที่มาของรายได้ทำให้สามารถสร้างรายได้และกระแสเงินสดได้ในระยะเวลาอันสั้น เนื่องจากร้าน KAGONOYA เป็นร้านอาหารที่ดำเนินงานมาแล้ว 8 ปี มีความพร้อมในการดำเนินงาน ทั้งในด้านบุคลากรสาขา และหน่วยงานสนับสนุนต่างๆ และยังเป็นการลงทุนในธุรกิจที่จะเปิดโอกาสและเตรียมความพร้อมในการเข้าสู่ธุรกิจอาหารต่อไปในอนาคต แต่อย่างไรก็ตาม การทำรายการดังกล่าวมีทั้งข้อดีและความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญ แต่คณะกรรมการบริษัทยังคงมีความเห็นว่าการเข้าทำรายการซื้อหุ้นสามัญของอีสเทิร์นควีซีซียังคงมีความเหมาะสมและเป็นไปเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ ดังนี้

1) มูลค่าหรือราคาในการเข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 7,399,999 หุ้น เท่ากับ 299,999,959 บาท โดยเข้าซื้อหุ้นในราคาหุ้นละ 40.54 บาท มีความเหมาะสม ถึงแม้ว่ามูลค่าหรือราคาการเข้าซื้อหุ้นสามัญของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นจะอยู่ที่ราคาหุ้น 17.84 บาท ก็ตาม เนื่องจาก มูลค่าหรือราคาในการเข้าซื้อหุ้นสามัญเกิดจากการที่คู่สัญญาเจรจาตกลงกันโดยพิจารณากำหนดราคาซื้อขายด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและการตรวจสอบกิจการ (Due Diligence) ของที่ปรึกษาทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรมอยู่ระหว่าง 283,942,261.36 บาท – 361,798,886.31 บาท ในการประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ที่ปรึกษาทางการเงินจะใช้อัตราคิดลดประมาณร้อยละ 8.52 ถึงร้อยละ 10.52 ซึ่งเป็นอัตราคิดลดที่คำนวณจากสมมติฐาน ดังต่อไปนี้

สมมติฐาน		หมายเหตุ
$W_d$ (Weight of debt)	1.09%	สัดส่วนของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ตามงบการเงินภายในปี 2561 ของอีสเทิร์นควีซีซี
$W_e$ (Weight of equity)	98.91%	ส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสัดส่วนของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ตามงบการเงินภายในปี 2561 ของอีสเทิร์นควีซีซี
$K_d$ (Cost of debt)	7.07%	อัตราดอกเบี้ย MOR ของธนาคารเฉลี่ย
$K_e$ (Cost of equity)	9.56%	อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น จากสูตร CAPM
$R_f$ (Risk free rate)	2.47%	อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 10 ปี
$R_m$ (Market return)	18.19%	ผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ (SET Total Return Index: TRI Index) เฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี
$\beta$ (Beta)	0.45	Leveraged Beta ที่อ้างอิงจาก Unleveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียง เฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี

จากตารางอัตราคิดลดข้างต้น ที่ปรึกษาทางการเงินได้อธิบายต่อคณะกรรมการบริษัทว่าจะเพิ่มขึ้นและลดลงร้อยละ 1.00 เนื่องจากเป็นปัจจัยสำคัญที่ส่งผลกระทบโดยตรงต่อการประเมินมูลค่ากิจการ โดยช่วงเปลี่ยนแปลงร้อยละ +/-



1.00 สะท้อนถึงความอ่อนไหวในปัจจุบันที่สำคัญของสมมติฐานที่ปรึกษาทางการเงินเป็นผู้กำหนด ซึ่งช่วงเปลี่ยนแปลงดังกล่าวเป็นช่วงความอ่อนไหวที่มีความเป็นไปได้สูง และส่งผลให้ผลการประเมินมูลค่าของกิจการมีช่วงของราคาที่ไม่กว้างจนเกินไป ซึ่งทางที่ปรึกษาทางการเงินพิจารณาแล้วว่าเป็นช่วงที่มีความเหมาะสม ทั้งนี้ อีสเทิร์นควีซีซีจะมีมูลค่ายุติธรรมอยู่ระหว่าง 283,942,261.36 บาท – 361,798,886.31 บาท โดยบริษัทฯ จะได้รับผลตอบแทน (Internal Rate of Return) ในอัตราเท่ากับร้อยละ 9.11 - 13.34 ซึ่งเป็นผลตอบแทนที่ไม่ต่ำกว่าต้นทุนทางการเงินถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของ บริษัทฯ (Weighted Average Cost of Capital หรือ “WACC”) (ซึ่งปัจจุบันมีอัตราอยู่ที่ร้อยละ 8.52 – 10.52) และบริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value of the Free Cash Flow) ที่หักมูลค่าซื้อขายที่ 299,999,959 บาทแล้ว ที่ประมาณ 18,722,116.93 บาท ทั้งนี้ ยังไม่รวมมูลค่าส่วนเพิ่มจากการเปิดสาขาและการเปลี่ยนแปลงธุรกิจของอีสเทิร์นควีซีซี นอกจากนี้ คณะกรรมการบริษัทได้รับการชี้แจงจากที่ปรึกษาทางการเงินเพิ่มเติมว่าการเข้าซื้อหุ้นของอีสเทิร์นควีซีซี ดังกล่าวมีระยะเวลาคืนทุน ประมาณ 11 – 12 ปี โดยพิจารณาจากกระแสเงินสดตามการประมาณการในปี 2562 ถึงปี 2566 และสำหรับกระแสเงินสดในปีต่อจากปี 2566 เป็นต้นไป พิจารณาจากกระแสเงินสดของปี 2566 เนื่องจากปีดังกล่าวเป็นปีที่กระแสเงินสดของอีสเทิร์นควีซีซีตามการประมาณการเสถียรแล้ว



## การประเมินมูลค่าหุ้นของบริษัท เครปส์ แอนด์โค. ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ครั้งที่ 7/2562 เมื่อวันที่ 26 กรกฎาคม 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฟู้ดโฮลดิ้ง จำกัด (“Food Holding”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ (บริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 3,499,997 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.99991 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ Food Holding) เข้าทำรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ โดยการจะเข้าซื้อหุ้นของบริษัท เครปส์ แอนด์โค. ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (“**เครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์**”) จำนวน 81,633 หุ้น โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 41,633 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ จากผู้ถือหุ้นเดิมของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 8,163,300 บาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก Psydle Asia Limited จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 4,000,000 บาท

2. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิจาก บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด จำนวน 41,551 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 50.90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 4,155,100 บาท

3. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นบุริมสิทธิจาก นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ จำนวน 82 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 8,200 บาท

นอกจากนี้ ภายหลังการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ Food Holding จะดำเนินการให้เงินกู้ยืมแก่ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ จำนวนทั้งสิ้น 34,336,700.00 บาท เพื่อให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ ดำเนินการคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว รวมทั้งดอกเบี้ยให้กับ Psydle Asia Limited เพื่อให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ ไม่มีหนี้สินกับ Psydle Asia Limited อีกต่อไป จึงทำให้รายการนี้มีขนาดรายการเท่ากับ 42,500,000.00 บาท

การเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวเข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินโดยบริษัทย่อยของบริษัทจดทะเบียน โดยมีขนาดรายการเท่ากับร้อยละ 3.71 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเป็นเกณฑ์ที่คำนวณขนาดรายการได้สูงสุดจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ที่ได้รับการสอบถามจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ และไม่มีรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินของบริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยที่เกิดขึ้นในรอบระยะเวลา 6 เดือนที่เกิดขึ้นก่อนวันที่คณะกรรมการบริษัทมีมติอนุมัติเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ แต่อย่างใด ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ พจ. 20/2551 เรื่องหลักเกณฑ์ในการทราดรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“**ประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน**”) เมื่อขนาดของรายการคำนวณได้ไม่เกินร้อยละ 15 บริษัทฯ จึงไม่มีหน้าที่เปิดเผยสารสนเทศตามที่กำหนดในประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน

ทั้งนี้ บริษัทฯ ประสงค์จะเปิดเผยรายละเอียดสำหรับการทำรายการดังกล่าวดังต่อไปนี้

**(1) วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ**

Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ถือหุ้นเดิมของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยคาดว่าจะเข้าทำ สัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) และทำรายการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562

**(2) คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน****ผู้ขาย :**

1. Psydle Asia Limited
  2. บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด
  3. นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์
- (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”)

**ผู้ซื้อ :**

Food Holding

**ความสัมพันธ์กับบริษัทจดทะเบียน :** ผู้ขายไม่ใช่บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม พ.ศ. 2551 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน พ.ศ. 2546 (รวมทั้งที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศรายการที่เกี่ยวข้องกัน”)

**(3) ลักษณะโดยทั่วไปของรายการประเภทและขนาดของรายการ****3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ**

Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญและหุ้นบุริมสิทธิทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 81,633 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จากผู้ขาย โดยมีรายละเอียด ดังนี้

**ผู้ขาย :**

1. Psydle Asia Limited
2. บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด
3. นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์

**ผู้ซื้อ :**

Food Holding

**ทรัพย์สินที่จะหารายการ :**

หุ้นทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 81,633 หุ้น โดยแบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ จำนวน 41,633 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค

**รายละเอียดการซื้อหุ้นจาก****ผู้ขาย**

: Food Holding จะซื้อหุ้นทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 81,633 หุ้น จากผู้ขาย ดังนี้

1. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก Psydle Asia Limited จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 4,000,000 บาท
2. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นบริมสิทธิ์จาก บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด จำนวน 41,551 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 50.90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 4,155,100 บาท
3. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นบริมสิทธิ์จาก นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ จำนวน 82 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 8,200 บาท

#### มูลค่าที่บริษัทฯ จะเข้าทำ

#### รายการ

: มูลค่าในการเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 1,633 หุ้น เท่ากับ 8,163,300 บาท โดยเข้าซื้อหุ้นในราคาหุ้นละ 100 บาท นอกจากนี้ ภายหลังการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ Food Holding จะดำเนินการให้เงินกู้ยืมแก่ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวนทั้งสิ้น 34,336,700.00 บาท เพื่อให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินการคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว รวมทั้งดอกเบี้ย ให้กับ Psydle Asia Limited เพื่อให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่มีหนี้สินกับ Psydle Asia Limited อีกต่อไป จึงทำให้รายการนี้มีขนาดรายการเท่ากับ 42,500,000.00 บาท ทั้งนี้ Food Holding ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงเบื้องต้นในการซื้อขายหุ้นของบริษัท เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ระหว่าง Food Holding, Psydle Asia Limited และ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ฉบับลงวันที่ 7 มิถุนายน 2562 (“บันทึกข้อตกลง”) โดยภายใต้บันทึกข้อตกลง Food Holding ได้วางเงินมัดจำเพื่อเป็นประกันในการปฏิบัติตามบันทึกข้อตกลง โดยปัจจุบันได้วางมัดจำเป็นเงินสดจำนวน 4,000,000 บาท (“เงินมัดจำ”) ให้แก่ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งเป็นผู้รับเงินแทน Psydle Asia Limited เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ดังนั้น ในการชำระราคาหุ้นสามัญจำนวน 40,000 หุ้น เป็นเงินจำนวน 4,000,000 บาท ให้กับ Psydle Asia Limited นั้น Food Holding จะหักราคาหุ้นที่จะจ่ายให้ Psydle Asia Limited กับเงินมัดจำตามบันทึกข้อตกลง ทำให้ Food Holding ไม่ต้องจ่ายเงินค่าหุ้นให้กับ Psydle Asia Limited ณ วันที่ทำการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ แต่เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเงินมัดจำ จำนวนดังกล่าวที่ได้รับไว้ตามบันทึกข้อตกลง ไปชำระค่าหุ้นให้กับ Psydle Asia Limited แทน

**วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จ****สมบูรณ์**

: ภายหลังจากที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท รวมถึงเงื่อนไขบังคับก่อนตามที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ ทั้งนี้ บริษัทฯ จะเข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้น (Share Purchase Agreement) ภายในวันที่ 31 สิงหาคม 2562 และคาดว่าจะทำรายการแล้วเสร็จภายในไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 ทั้งนี้ เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ มีดังนี้

- บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด และนางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ให้สามารถโอนขายหุ้นบุริมสิทธิของตนให้กับ Food Holding ได้
- ผู้ขายได้ดำเนินการคืนเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องให้กับเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จนครบถ้วน
- ผู้ขายดำเนินการแสดงเอกสารการยื่นคำขอโอนเครื่องหมายบริการ “Le Boeuf” และ “Crepes & Co.” จาก Psydle Asia Limited มายัง เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ นอกเหนือจากเงื่อนไขบังคับก่อนข้างต้น เนื่องจาก บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัดและนางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ ได้มีหนี้ค่างหุ้นบุริมสิทธิค้างอยู่กับ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ อยู่จำนวน 4,155,100 บาท และ 8,200 บาท ตามลำดับ ดังนั้น บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด และ นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ จึงได้ตกลงให้ Food Holding ชำระเงินค่างหุ้นของตน จำนวน 4,155,100 บาท และ 8,200 บาท ตามลำดับ ให้กับ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ แทน และตกลงให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ นำเงินค่างหุ้นที่ได้รับจาก Food Holding มาชำระหนี้ค่างหุ้นบุริมสิทธิ ที่บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด และ นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ ได้ค้างชำระกับ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งจะทำให้ บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด และ นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ ไม่มีหนี้สินค่างหุ้นบุริมสิทธิค้างอยู่กับ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ อีกต่อไป ทั้งนี้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเงินจำนวน 4,155,100 บาท และ 8,200 บาท ที่ได้รับคืนจาก บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด และนางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ ไปชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวที่ค้างอยู่กับ Psydle Asia Limited โดยเมื่อรวมกับเงินจำนวน 34,336,700.00 บาท ที่ Food Holding จะดำเนินการให้เงินกู้ยืมแก่ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ภายหลังจากการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์เพื่อให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินการคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวรวมทั้งดอกเบี้ยให้กับ Psydle Asia Limited ตามรายละเอียดที่กล่าวข้างต้นจะทำให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่มีหนี้สินค้างชำระระหว่างกันอีกต่อไป

## 3.2 ประเภทและขนาดของรายการ

### 3.2.1 รายการได้มาซึ่งทรัพย์สิน

การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้น เข้าข่ายเป็นรายการได้มาซึ่งทรัพย์สินตามประกาศรายการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินเมื่อคำนวณขนาดรายการโดยอ้างอิงจากงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ มีรายละเอียดการคำนวณ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	$= (\text{ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น} \times \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะซื้อหุ้น}) \times 100 / \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ซื้อ}$
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	$= (\text{ผลรวมของสัดส่วนที่บริษัทฯ จะซื้อหุ้น} \times \text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทที่จะซื้อหุ้น}) \times 100 / \text{กำไรสุทธิหลังหักภาษีของบริษัทผู้ซื้อ}$
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$= (\text{มูลค่าหุ้นที่ต้องชำระ} / \text{มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทผู้ซื้อ}) \times 100$
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	$= \text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100 / \text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัทผู้ซื้อ}$

ขนาดรายการสามารถคำนวณตามเกณฑ์แต่ละเกณฑ์ ดังนี้

เกณฑ์การคำนวณขนาดรายการ	สูตรการคำนวณ	ขนาดรายการ
1. มูลค่าของสินทรัพย์ (NTA)	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ โคติดลบ	N/A
2. กำไรสุทธิหลังการดำเนินงานปกติหลังหักภาษี	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจาก เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ มีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิ	
3. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	42,500,000 / 1,146,980,000	3.71%
4. มูลค่าหลักทรัพย์ที่บริษัทจดทะเบียนออกเพื่อเป็นการตอบแทนการได้ทรัพย์สินมา	-	ไม่มีการออกหุ้นใหม่
<b>เกณฑ์สูงสุด</b>	<b>มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน</b>	<b>3.71%</b>

หมายเหตุ :

- การคำนวณขนาดรายการที่ระบุข้างต้น ใช้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมของบริษัทฯ สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 ที่ได้รับการสอบทานจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของบริษัทฯ
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัทที่จะขายหุ้นใช้ตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561
- มูลค่ารวมของทรัพย์สินที่ได้มา คือ 42,500,000.00 บาท

#### (4) รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ได้มา

##### 4.1 รายละเอียดของสินทรัพย์

ชื่อบริษัท : บริษัท เครปส์ แอนด์ โค. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

วันจดทะเบียน : 12 เมษายน 2550

เลขทะเบียนนิติบุคคล : 0105550041854

สินทรัพย์ที่ได้มา : หุ้นทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวน 81,633 หุ้น โดยแบ่งเป็น  
หุ้นสามัญ จำนวน 40,000 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ์จำนวน 41,633 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตรา  
ไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของ  
เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์

ทุนจดทะเบียน : 8,163,300 บาท

ทุนชำระแล้ว : 8,163,300 บาท

กรรมการ : นายเดวิด ฌอง ฟิลลิปเป้ เยฟส์ วิกเตอร์ เพอร์ร็อต

กรรมการลงชื่อผูกพัน : นายเดวิด ฌอง ฟิลลิปเป้ เยฟส์ วิกเตอร์ เพอร์ร็อต ลงลายมือชื่อและประทับตรา  
สำคัญของบริษัท

บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ : ผู้ขาย ไม่ใช่บุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศรายการที่เกี่ยวข้อง  
กันของบริษัทจดทะเบียนและสัดส่วนการถือหุ้นของบุคคลที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าว

สรุปข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของเครปส์ แอนด์ โค สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559, 2560 และ 2561

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2559	2560	2561
สินทรัพย์หมุนเวียน	7.46	7.26	7.71
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	18.43	19.40	16.19
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>25.90</b>	<b>26.55</b>	<b>23.89</b>
หนี้สินหมุนเวียน	8.83	13.75	16.64
หนี้สินไม่หมุนเวียน	28.86	33.43	34.46
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>37.69</b>	<b>47.18</b>	<b>51.10</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้น	(11.79)	(20.53)	(27.21)
รายได้จากการขาย	64.89	65.96	67.41
ต้นทุนขาย	21.71	26.18	27.05
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>43.56</b>	<b>44.72</b>	<b>40.67</b>
รายได้อื่น	0.37	3.35	0.30
ค่าใช้จ่าย	47.29	68.01	117.07
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้นิติบุคคล</b>	<b>(3.71)</b>	<b>(6.40)</b>	<b>(4.35)</b>
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย</b>	<b>(5.37)</b>	<b>(8.74)</b>	<b>(6.67)</b>
<b>กำไรสุทธิ</b>	<b>(5.37)</b>	<b>(8.74)</b>	<b>(6.67)</b>

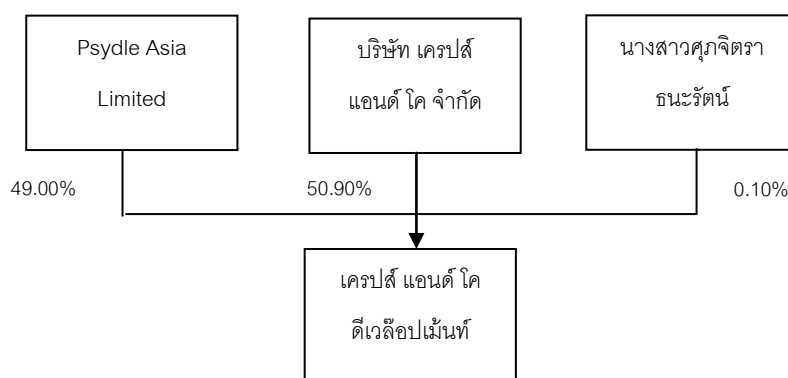
ที่มา : งบการเงินตรวจสอบ ปี 2559 2560 และ 2561

## ลักษณะการประกอบธุรกิจของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์

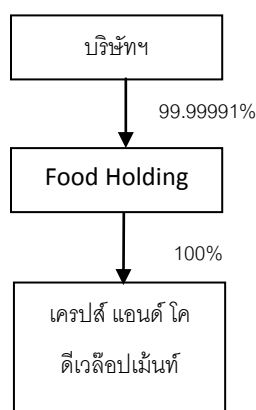
เครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ ประกอบธุรกิจร้านอาหารภายใต้ชื่อ “Crepes & Co.” ซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2539 หรือเปิดให้บริการมาแล้วกว่า 23 ปี โดยปัจจุบันมี 2 สาขา คือ สาขาหลังสวน และสาขาทองหล่อซอย 9 และร้านอาหารภายใต้ชื่อ “Le Boeuf” ซึ่งเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2558 หรือเปิดให้บริการมาแล้วกว่า 4 ปี โดยปัจจุบันมี 2 สาขา คือ สาขาหลังสวน และสาขาทองหล่อซอย 9

## 4.2 โครงสร้างกลุ่มบริษัทที่คาดว่าจะเป็นภายหลังการเข้าทำรายการ

โครงสร้างการถือหุ้น ณ ปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 มีนาคม 2562)



โครงสร้างการถือหุ้นภายหลังจากเข้าทำรายการ



## (5) มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน การชำระเงิน และเงื่อนไขของการชำระเงิน

Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ จากผู้ขาย ดังนี้

1. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก Psydle Asia Limited จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 49.00 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 4,000,000 บาท



2. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นบริษัทจาก บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด จำนวน 41,551 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 50.90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 4,155,100 บาท

3. Food Holding จะเข้าซื้อหุ้นบริษัทจาก นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ จำนวน 82 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็นร้อยละ 0.10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 8,200 บาท

นอกจากนี้ ภายหลังการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ Food Holding จะดำเนินการให้เงินกู้ยืมแก่ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จำนวนทั้งสิ้น 34,336,700.00 บาท เพื่อให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินการคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว รวมทั้งดอกเบี้ย ให้กับ Psydle Asia Limited เพื่อให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่มีหนี้สินกับ Psydle Asia Limited อีกต่อไป จึงทำให้รายการนี้มีขนาดรายการเท่ากับ 42,500,000.00 บาท

นอกจากนี้ เนื่องจาก บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด และ นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ ได้มีหนี้ค่าหุ้นบริษัทค้างอยู่กับ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ อยู่จำนวน 4,155,100 บาท และ 8,200 บาท ตามลำดับ ดังนั้น บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด และ นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ จึงได้ตกลงให้ Food Holding ชำระเงินค่าซื้อหุ้นของตน จำนวน 4,155,100 บาทและ 8,200 บาท ตามลำดับ ให้กับ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ แทน และตกลงให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ นำเงินค่าซื้อหุ้นที่ได้รับจาก Food Holding มาชำระหนี้ค่าหุ้นบริษัทที่ บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด และ นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ ได้ค้างชำระกับ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ซึ่งจะทำให้ บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด และ นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ ไม่มีหนี้สินค่าหุ้นบริษัทค้างอยู่กับ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ อีกต่อไป

ทั้งนี้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเงินจำนวน 4,155,100 บาท และ 8,200 บาท ที่ได้รับคืนจาก บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด และ นางสาวศุภจิตรา ธนะรัตน์ ไปชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาวที่ค้างอยู่กับ Psydle Asia Limited โดยเมื่อรวมกับเงินจำนวน 34,336,700.00 บาท ที่ Food Holding จะดำเนินการให้เงินกู้ยืมแก่ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ภายหลังการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ เพื่อให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ดำเนินการคืนหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว รวมทั้งดอกเบี้ยให้กับ Psydle Asia Limited ตามรายละเอียดที่กล่าวข้างต้น จะทำให้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ไม่มีหนี้สินค้างชำระกับ Psydle Asia Limited อีกต่อไป

ทั้งนี้ ในส่วนของเงื่อนไขการชำระเงินนั้น Food Holding จะชำระเงินให้กับผู้ขาย ดังนี้

1. Food Holding จะชำระค่าตอบแทนการเข้าซื้อหุ้นสามัญจาก Psydle Asia Limited จำนวน 40,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 4,000,000 บาท โดยในการชำระราคาหุ้นให้กับ Psydle Asia Limited นั้น Food Holding จะหักราคาหุ้นที่จะจ่ายให้ Psydle Asia Limited กับเงินมัดจำตามบันทึกข้อตกลง ทำให้ Food Holding ไม่ต้องจ่ายเงินค่าหุ้นให้กับ Psydle Asia Limited ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ แต่เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จะนำเงินมัดจำที่ได้รับไว้แทน Food Holding ตามบันทึกข้อตกลงไปชำระค่าหุ้นให้กับ Psydle Asia Limited แทน

2. Food Holding จะชำระค่าตอบแทนการเข้าซื้อหุ้นบริษัทจาก บริษัท เครปส์ แอนด์ โค จำกัด จำนวน 41,551 หุ้นมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 4,155,100 บาท โดยจะชำระราคา ณ วันที่มีการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์

3. Food Holding จะชำระค่าตอบแทนการเข้าซื้อหุ้นบริษัทร่วมจาก นางสาวศุภจิตรา ธนวรรตน์ จำนวน 82 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ในราคาซื้อขายหุ้นละ 100 บาท คิดเป็นมูลค่าในการเข้าซื้อหุ้น 8,200 บาท โดยจะชำระราคา ณ วันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์

Food Holding จะใช้แหล่งเงินทุนจาก (1) เงินที่ บริษัทฯ ได้รับจากการจำหน่ายไปซึ่งหุ้นสามัญของ บริษัท ส.ธนา มีเดีย จำกัด จำนวน 49,998 หุ้น ในราคาหุ้นละประมาณ 7,600.30 บาท รวมราคาซื้อขายทั้งสิ้น 380,000,000 บาท และเงินที่บริษัทฯ จะได้รับเงินจากการขายบริษัท อีไอซี เซมิคอนดักเตอร์ จำกัด ซึ่งคาดว่าจะได้รับเงินประมาณ 76.53 ล้านบาท และ/หรือ (2) แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม และ/หรือ (3) กระแสเงินสดภายในของบริษัทฯ

#### (6) มูลค่าของสินทรัพย์ที่ซื้อ

Food Holding จะได้มาซึ่งหุ้นทั้งหมดของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยเข้าซื้อหุ้นในราคาหุ้นละ 100 บาท ซึ่งเป็นมูลค่าที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และ ผู้ขาย อนึ่ง ราคาซื้อขายหุ้นที่คู่สัญญาตกลงกันได้มาจากการเจรจาและการตกลงระหว่างบริษัทฯ และผู้ขาย โดยพิจารณากำหนดราคาซื้อขายด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งจัดทำโดยอ้างอิงสมมติฐานจากการสัมภาษณ์ผู้บริหารและการตรวจสอบกิจการ (Due Diligence)

#### (7) เกณฑ์ที่ใช้ในการกำหนดมูลค่าสิ่งตอบแทน

บริษัทฯ ได้ใช้วิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ในการประเมินมูลค่ากิจการ โดยคำนวณจากประมาณการกระแสเงินสด 5 ปี (2562 – 2566) โดยมีอัตราส่วนลด (Discount Rate) ที่ร้อยละ 8.84 – 10.84 ต่อปี โดยแบ่งกรณีการประเมินมูลค่าออกเป็น 2 กรณี ได้แก่ (1) กรณีฐาน โดยใช้สมมติฐานที่อ้างอิงจากผลการดำเนินงานในปัจจุบัน และ (2) กรณีเพิ่มเติม โดยใช้สมมติฐานที่เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จะได้รับมูลค่าส่วนเพิ่มจากการเปิดสาขาใหม่การจัดงานอีเวนต์และการทำ การตลาด และผลประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาดร่วมกับบริษัทฯ อันมีรายละเอียดในแต่ละกรณีดังต่อไปนี้

#### กรณีฐานสมมติฐานในการประมาณการ

บริษัทฯ ประมาณการผลประกอบการในอนาคต โดยอ้างอิงผลประกอบการในเดือนพฤษภาคม ปี 2562 เป็นฐาน เนื่องจากในเดือนพฤษภาคม เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ มีการปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจใหม่ อันสามารถสรุปได้ ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน (ต่อปี)	หมายเหตุ
รายได้	70.22 ล้านบาท	อ้างอิงการประมาณการโดยใช้ผลประกอบการในเดือน พฤษภาคม ซึ่งเป็นเดือนที่เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีการเปลี่ยนแปลง การทำการตลาด เช่น ซื้อ 1 แถม 1 และ “Buffet” ควบคู่ไปกับการทำโปรโมชั่นพิเศษรายเดือน และเติบโตด้วยอัตราเงินเฟ้อร้อยละ 2.50
ค่าใช้จ่ายผันแปร	ร้อยละ 42.0	ประกอบด้วยต้นทุนวัตถุดิบอาหารและเครื่องดื่มเป็นหลัก โดยประมาณการอ้างอิงจากผลการดำเนินงานในเดือน พฤษภาคม เพื่อให้สะท้อนถึงการทำการตลาดที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม
ค่าใช้จ่ายคงที่	31.32 ล้านบาท	ประกอบด้วยค่าพนักงาน ค่าเช่าพื้นที่ ค่าสาธารณูปโภค ค่าใช้จ่ายด้านการตลาด และค่าใช้จ่ายอื่นๆ โดยประมาณการอ้างอิงจากผลการดำเนินงานในเดือน พฤษภาคม
ค่าใช้จ่ายสำนักงาน	2.58 ล้านบาท	ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายผู้บริหาร และค่าใช้จ่ายสำนักงาน ส่วนกลาง ทั้งนี้ภายหลังจากการเข้าทำรายการ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์

รายการ	สมมติฐาน (ต่อปี)	หมายเหตุ
		จะสามารถลดค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับผู้บริหาร และค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน <b>ส่วนกลางออกไปได้</b> เนื่องจากบริษัทฯ ไม่มีความจำเป็นที่บริษัทฯ จะต้องรับ ค่าใช้จ่ายดังกล่าว

จากสมมติฐานที่กล่าวไปในข้างต้น สามารถสรุปเป็นรายได้รวม กำไรขั้นต้น EBITDA และกำไรสุทธิของ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ ได้ดังนี้

สรุปรายได้รวม กำไรขั้นต้น EBITDA และกำไรสุทธิ (ล้านบาท)							
	2560	2561	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
รายได้รวม	69.31	67.72	64.42	70.22	71.98	73.78	75.62
กำไรขั้นต้น	43.13	40.67	37.36	40.73	41.75	42.79	43.86
EBITDA	(1.67)	(7.56)	0.22	6.04	6.19	6.35	6.50
กำไรสุทธิ	(8.74)	(6.67)	(6.27)	(0.99)	1.64	3.46	3.33

บริษัทฯ ได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของบริษัทฯ เป็นระยะเวลา 5 ปี (2562 - 2566) โดยตั้งอยู่บนสมมติฐานว่าเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ จะยังคงดำเนินต่อไปอย่างต่อเนื่อง (Going Concern Basis) เนื่องจากเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์ ประกอบธุรกิจที่ไม่มีข้อจำกัดด้านระยะเวลาการประกอบธุรกิจ และได้กำหนดให้มีมูลค่าสุดท้าย (Terminal Value) ที่มีอัตราการเติบโตของมูลค่าสุดท้าย (Terminal Growth) เท่ากับศูนย์ ซึ่งกระแสเงินสดที่ประเมินได้มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

สรุปการประมาณการกระแสเงินสดสุทธิของเครปส์ แอนด์ โค ดีเวล็อปเม้นท์					
	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
กระแสเงินสดอิสระของบริษัท-สุทธิ	(6.27)	5.89	6.49	6.65	7.11
มูลค่าสุดท้าย (Terminal Value)					57.78
ผลรวมกระแสเงินสดอิสระของบริษัท-สุทธิ	(6.27)	5.89	6.49	6.65	64.89

จากสมมติฐานขั้นต้นทั้งหมด ที่ปรึกษาทางการเงินได้ทำการประเมินมูลค่ากิจการด้วยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) ซึ่งใช้อัตราคิดลดประมาณร้อยละ 8.84 – 10.84 ซึ่งเป็นอัตราคิดลดที่คำนวณจากสมมติฐานดังต่อไปนี้

สมมติฐาน		หมายเหตุ
Wd (Weight of debt)	10.92%	สัดส่วนของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 ของบริษัท อุตสาหกรรม อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด (มหาชน)
We (Weight of equity)	89.08%	ส่วนของผู้ถือหุ้นต่อสัดส่วนของภาระหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยตามงบการเงินไตรมาส 1 ปี 2562 ของบริษัท อุตสาหกรรม อิเล็กทรอนิกส์ จำกัด (มหาชน)
Kd (Cost of debt)	7.07%	อัตราดอกเบี้ย MOR ของธนาคารเฉลี่ย
Ke (Cost of equity)	10.36%	อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น จากสูตร CAPM
Rf (Risk free rate)	1.97%	อัตราดอกเบี้ยพันธบัตรรัฐบาลระยะยาวอายุ 10 ปี
Rm (Market return)	19.05%	ผลตอบแทนการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์ฯ (SET Total Return Index: TRI Index) เฉลี่ยย้อนหลัง 10 ปี
$\beta$ (Beta)	0.49	Leveraged Beta ที่อ้างอิงจาก Unleveraged Beta ของบริษัทที่ประกอบธุรกิจประเภทเดียวกันหรือใกล้เคียง เฉลี่ยย้อนหลัง 5 ปี

จากตารางประมาณการข้างต้น บริษัทฯ ได้คิดลดกระแสเงินสดด้วยอัตราคิดลดร้อยละ 8.84 – 10.84 ทั้งนี้ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จะมีมูลค่ายุติธรรมอยู่ระหว่าง 51,132,899 – 63,077,531 บาท และบริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value of the Free Cash Flow) ที่หักมูลค่าซื้อขายที่ 42,500,000 บาทแล้ว ที่เท่ากับ 8,632,899 – 20,577,531 บาท

#### กรณีเพิ่มเติม

#### สมมติฐานในการประมาณการ

บริษัทฯ ประมาณการผลประกอบการในอนาคต โดยอ้างอิง (1) ผลประกอบการในเดือนพฤษภาคม เพื่อให้สะท้อนถึงการเปลี่ยนแปลงการทำการตลาดของ เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ และ (2) ผลประโยชน์เพิ่มเติมจากแผนการดำเนินธุรกิจในอนาคต อันประกอบด้วย การจัดงานอีเวนต์ลูกค้าธุรกิจ และการเปิดสาขาใหม่ และ (3) การประหยัดต้นทุนจากการประหยัดต่อขนาด อันสามารถสรุปสมมติฐานได้ดังนี้

รายการ	สมมติฐาน	หมายเหตุ
การเพิ่มยอดขายจากการทำการตลาด	รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.9	อ้างอิงการประมาณการโดยใช้ผลประกอบการในเดือนพฤษภาคม ซึ่งเป็นเดือนที่เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ ได้มีการเปลี่ยนแปลงการทำการตลาด เช่น ซี้อ 1 แกม 1" และ "Buffet" ควบคู่ไปกับการทำโปรโมชั่นพิเศษรายเดือน และปรับปรุงยอดขายในสาขาของแหล่งที่มีปัญหาด้านเครื่องปรับอากาศ
การจัดงานอีเวนต์ลูกค้าธุรกิจ	เป้าหมายรวม 12 อีเวนต์ต่อปี	ในอดีตเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ เคยดำเนินการจัดงานอีเวนต์ในลักษณะของงานเปิดตัวสินค้าและเลี้ยงพนักงานให้กับบริษัทต่างๆ บริเวณใกล้เคียง ซึ่งมีรายได้ประมาณ 1,000,000 บาทต่อปี
การเปิดสาขาใหม่	ปีละ 2 สาขาต่อปี	เงินลงทุน 10,000,000 บาทต่อสาขา และประมาณการโดยใช้สมมติฐานรายได้และค่าใช้จ่ายเดียวกันกับสาขาที่มีอยู่ในปัจจุบัน
การประหยัดต้นทุนจากการประหยัดต่อขนาด	ลดต้นทุนวัตถุดิบร้อยละ 10.0	ประโยชน์จากการประหยัดต่อขนาดระหว่างบริษัทฯ และเครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ โดยมีการสั่งซื้อเนื้อและวัตถุดิบต่างๆ ร่วมกัน ทำให้เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ สามารถลดต้นทุนค่าเนื้อและวัตถุดิบต่างๆ จากปริมาณการสั่งซื้อที่มากขึ้น

จากสมมติฐานที่กล่าวไปในข้างต้น สามารถสรุปเป็นรายได้รวม กำไรขั้นต้น EBITDA และกำไรสุทธิ ได้ดังนี้

สรุปรายได้ กำไรขั้นต้น EBITDA กำไรสุทธิ ต่อปี (ล้านบาท)							
	2560	2561	2562F	2563F	2564F	2565F	2566F
รายได้รวม	69.31	67.72	66.01	92.52	132.76	174.96	219.19
กำไรขั้นต้น	43.13	40.67	40.14	57.38	82.60	109.04	136.76
EBITDA	(167.76)	(7.56)	3.04	14.80	22.53	30.64	39.14
กำไรสุทธิ	(8.74)	(6.67)	(3.45)	7.09	15.60	17.86	17.66

ในกรณีเพิ่มเติม เครปส์ แอนด์ โค ดีเวลลอปเม้นท์ จะมีมูลค่ายุติธรรมอยู่ระหว่าง 191,866,458 – 250,409,983 บาท และบริษัทฯ ได้รับผลตอบแทนจากการลงทุนในรูปมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสด (Net Present Value of the Free Cash Flow) ที่หักมูลค่าซื้อขายที่ 42,5000,000 บาทแล้ว ที่เท่ากับ 149,366,458 - 207,909,983 บาท