

ที่ NPPGR1.068/2561

วันที่ 11 ตุลาคม 2561

เรื่อง แจ้งมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2561 เรื่อง อนุมัติให้บริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายสินทรัพย์กิจการแพรนไชส์ร้านอาหารคิทเซ็น พลัส กับ บริษัท คิทเซ็น พลัส 999 จำกัด (เพิ่มเติมข้อมูล)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เอ็นพีพีจี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอแจ้งให้ทราบว่าที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 10/2561 เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2561 ได้มีมติอนุมัติให้ บริษัท เอ็นพีพี ฟู้ด อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด (“ผู้ซื้อ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัทฯ เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน กับ บริษัท คิทเซ็น พลัส 999 จำกัด (“ผู้ขาย”) (“สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน”) ซึ่งในการเข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินดังกล่าว ผู้ซื้อจะได้สิทธิในการเป็นเจ้าของกิจการร้านอาหาร คิทเซ็น พลัส และ บ้านครัวไทย สิทธิและหน้าที่ตามสัญญาแพรนไชส์กิจการร้านอาหาร คิทเซ็น พลัส และ บ้านครัวไทย ในฐานะเจ้าของสิทธิแพรนไชส์ ที่ทำกับผู้ได้รับสิทธิแพรนไชส์ รวมถึง สิทธิทรัพย์สินและหน้าที่อื่นๆตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง (“ธุรกรรมการซื้อขายกิจการแพรนไชส์ร้านอาหาร”)

ซึ่งภายหลังจากได้รับมติจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ผู้ซื้อ และ ผู้ขายได้ร่วมลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินเป็นที่เรียบร้อยแล้วในวันที่ 11 ตุลาคม 2561

การเข้าทำธุรกรรมซื้อขายกิจการแพรนไชส์ร้านอาหารดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 20/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สิน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สิน พ.ศ. 2547 ลงวันที่ 29 ตุลาคม 2547 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) (“ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป”) ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามหลักเกณฑ์ภายใต้ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปแล้ว พบว่ามีมูลค่าของรายการสูงสุดคำนวณได้จากเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนเปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่ากับร้อยละ 5.38 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งสอบทานแล้วโดยผู้สอบบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 และเมื่อนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบหกเดือนที่ผ่านมา มีมูลค่าของรายการสูงสุดรวมเท่ากับร้อยละ 17.60 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ธุรกรรมซื้อขายกิจการแพรนไชส์ร้านอาหาร จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปและ

บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามที่ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ทั้งนี้ รายละเอียดของการคำนวณขนาดของธุรกรรม การซื้อกิจการ แฟรนไชส์ร้านอาหารมีรายละเอียดที่สำคัญ ดังนี้

สารสนเทศตามบัญชี 1

1. วัน เดือน ปี ที่เกิดรายการ

คณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติเมื่อวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2561 อนุมัติให้ ผู้ซื้อ ดำเนินการเจรจาและเข้าทำ สัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับผู้ขาย โดย ณ วันที่เปิดเผยสารสนเทศฉบับนี้ ผู้ซื้อ ได้ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สิน กับผู้ขายแล้วใน วันที่ 11 ตุลาคม 2561

2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้องและความสัมพันธ์กับบริษัทฯ

ผู้ซื้อ : บริษัท เอ็นพีพี ฟู๊ด อินคอร์ปอเรชั่น จำกัด

ผู้ขาย : บริษัท คิทเซ็น พลัส 999 จำกัด

ความสัมพันธ์ที่เกี่ยวข้องกับ บริษัทจดทะเบียน : ผู้ขาย เป็นบริษัทจำกัด จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นภายใต้กฎหมายไทย โดยมีผู้ถือหุ้นเป็นบุคคลธรรมดาจำนวน 3 ท่าน ซึ่งทุกท่านเป็นกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท ได้แก่ นายสุนทร จันทรานุสนธิ์ นางบุญเรือง จันทรานุสนธิ์ และนางพนิดา ละออสุวรรณ โดยทั้งสามท่านมิได้มีความสัมพันธ์ใดๆ กับ ผู้ซื้อหรือบริษัทฯ และได้เป็นบุคคลที่มีความเกี่ยวข้องกับบริษัทฯ หรือผู้ซื้อในลักษณะเป็น (1) กรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ (2) ผู้มีอำนาจควบคุม (3) ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (4) บุคคลที่จะได้รับการเสนอชื่อให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุม หรือ (5) บริษัทอื่นที่มีบุคคลตาม (1) (2) หรือ (3) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่หรือเป็นผู้มีอำนาจควบคุม ดังนั้น ผู้ขาย จึงมิได้เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทฯ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 21/2551 เรื่อง หลักเกณฑ์ ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ลงวันที่ 31 สิงหาคม 2551 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเรื่อง การเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในรายการที่เกี่ยวข้องกัน พ.ศ. 2546 ลงวันที่ 19 พฤศจิกายน 2546 (และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

3. ลักษณะโดยทั่วไปของรายการและมูลค่าขนาดของรายการ

3.1 ลักษณะโดยทั่วไปของรายการ

ผู้ขายประกอบธุรกิจแฟรนไชส์ร้านอาหาร คิทเซ็น พลัส และ บ้านครัวไทย ซึ่งปัจจุบันมีจำนวนสาขาทั้งหมด 63 สาขาทั่วประเทศไทย แบ่งเป็นร้านอาหาร คิทเซ็น พลัส จำนวน 61 สาขา และร้านอาหารบ้านครัวไทย จำนวน 2 สาขา โดยส่วนใหญ่สาขาของร้านอาหาร คิทเซ็น พลัส จะตั้งอยู่ในห้างสรรพสินค้าไฮมโปร จำนวน 41 สาขา สถานีบริการน้ำมัน ปตท. จำนวน 7 สาขา และร้านอาหารบ้านครัวไทย ซึ่งมีจำนวน 2 สาขา จะตั้งอยู่ในสถานีบริการน้ำมันของ ปตท. และสาขาที่เหลือจะตั้งอยู่ในพื้นที่อื่นๆ

ผู้ซื้อมีความประสงค์ที่จะซื้อกิจการธุรกิจแฟรนไชส์ดังกล่าวจากผู้ขาย จึงได้เข้าทำสัญญาซื้อขายทรัพย์สินกับผู้ขายแล้วในวันที่ 11 ตุลาคม 2561 (“วันที่ลงนามในสัญญา”) โดยมีสาระสำคัญดังนี้

- คู่สัญญา** : บริษัท เนชั่น เอ็ดดูเทนเมนท์ จำกัด ในฐานะผู้ซื้อ
บริษัท คิทเซ็น พลัส 999 จำกัด ในฐานะผู้ขาย
- สินทรัพย์ที่จะซื้อขาย** :
- (1) ร้านอาหารคิทเซ็น พลัส ที่ผู้ขายหรือตัวแทนของผู้ขายดำเนินการด้วยตนเอง จำนวน 11 สาขา ซึ่งรวมไปถึง ระบบครัว เครื่องครัว เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์สำนักงาน เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ตกแต่ง และเครื่องมือเครื่องใช้ ที่ใช้ในร้านอาหารคิทเซ็น พลัส
 - (2) สิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้ขายภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ในฐานะเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ร้านอาหารคิทเซ็น พลัส 50 สาขา และสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้ขายภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ในฐานะเจ้าของสิทธิแฟรนไชส์ร้านอาหารบ้านครัวไทย 2 สาขา (“สัญญาแฟรนไชส์”) ที่ผู้ขายเข้าทำกับผู้ได้รับสิทธิแฟรนไชส์ รวมทั้งหมด จำนวน 52 สาขา ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ
 - (3) เครื่องหมายการค้า/บริการ ภายใต้ชื่อ “คิทเซ็น พลัส” หรือ “Kitchen Plus”

ราคาซื้อขาย : 80,000,000 บาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ : สัญญาซื้อขายทรัพย์สินกำหนดผู้ซื้อจะมีหน้าที่ในการชำระราคาซื้อขาย ตามสัญญานี้ ต่อเมื่อมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขบังคับก่อนครบถ้วนทุกประการก่อนหรือภายในวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ เงื่อนไขบังคับก่อนที่สำคัญ ได้แก่

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้ขาย ได้อนุมัติการโอนขายสินทรัพย์ที่ซื้อขายให้แก่ผู้ซื้อ รวมถึงการเข้าทำสัญญาและปฏิบัติตามข้อสัญญาต่างๆที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ขายได้ส่งมอบเอกสารดังกล่าวในวันที่ลงนามในสัญญาซื้อขายทรัพย์สินแล้ว
- ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่ฉบับเดิมมีผลสิ้นสุดก่อนวันที่การซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ ผู้ขายจะดำเนินการต่อสัญญาเช่าพื้นที่ฉบับดังกล่าวต่อไปเป็นเวลา 3 ปีโดยสัญญาดังกล่าวต้องมีข้อกำหนดและเงื่อนไขซึ่งเทียบเท่าสัญญาฉบับเดิม โดยเฉพาะอย่างยิ่งในเรื่องค่าเช่า ซึ่งผู้ขายได้ดำเนินการดังกล่าวแล้วเสร็จในวันที่ลงนามสัญญาซื้อขายทรัพย์สินแล้ว
- ผู้ขายได้ลงนามและดำเนินการให้คู่สัญญาที่เกี่ยวข้องลงนามในสัญญาที่เกี่ยวข้อง ได้แก่ เอกสารให้ความยินยอมการโอนสิทธิตามสัญญาเช่าแฟรนไชส์ซึ่งจำนวน 52 ฉบับ เพื่อโอนสิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้ขายภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องในการดำเนินกิจการแฟรนไชส์ร้านอาหารให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561

3.2 การคำนวณขนาดรายการ

การเข้าทำธุรกรรมการซื้อขายกิจการแฟรนไชส์ร้านอาหารดังกล่าวถือเป็นรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ตามประกาศประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป ซึ่งเมื่อคำนวณมูลค่าของรายการตามหลักเกณฑ์ภายใต้ประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไปแล้ว พบว่ามีมูลค่าของรายการสูงสุดคำนวณได้จากเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

เปรียบเทียบกับสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยเท่ากับร้อยละ 5.38 ของสินทรัพย์รวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามงบการเงินรวมของบริษัทฯ ซึ่งสอบทานแล้วโดยผู้สอบบัญชี ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2561 การคำนวณมูลค่าของธุรกรรมการเข้าซื้อสินทรัพย์มีรายละเอียดดังนี้

หลักเกณฑ์	สูตรคำนวณ	การคำนวณขนาดรายการ	
1. เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (Net tangible asset – NTA)	$\frac{\text{NTA ของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100.0}{\text{NTA ของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการซื้อสินทรัพย์ของบริษัท	
2. เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	$\frac{\text{กำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้มา} \times \text{สัดส่วนที่ได้มา} \times 100.0}{\text{กำไรสุทธิของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากเป็นการซื้อสินทรัพย์ของบริษัท	
3. เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน	$\frac{\text{มูลค่ารายการที่ได้รับ}}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัท}} \times 100$	$\frac{80 \times 100}{1,487.73}$	5.38 %
4. เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกเพื่อชำระราคาสินทรัพย์	$\frac{\text{จำนวนหุ้นที่ออกเพื่อชำระค่าสินทรัพย์} \times 100}{\text{จำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของบริษัท}}$	ไม่สามารถคำนวณได้เนื่องจากไม่มีการออกหลักทรัพย์ใหม่เพื่อเป็นสิ่งตอบแทนการจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์	

เมื่อนับรวมรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทฯ ในรอบหกเดือนที่ผ่านมา มีมูลค่าของรายการสูงสุดรวมเท่ากับร้อยละ 17.60 ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน ซึ่งเท่ากับร้อยละ 15 หรือสูงกว่า แต่ต่ำกว่าร้อยละ 50 ธุรกรรมการซื้อกิจการแฟรนไชส์ร้านอาหาร จึงถือเป็นรายการประเภทที่ 2 ตามประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป และ บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามที่ประกาศเรื่องดังกล่าว ดังนั้น บริษัทฯ จึงมีหน้าที่ต้องจัดทำรายงานและเปิดเผยรายการต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ทันที โดยมีสารสนเทศอย่างน้อยตามบัญชี (1) ทำยประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป รวมถึงจะต้องจัดส่งหนังสือแจ้งผู้ถือหุ้นภายใน 21 วันนับแต่วันที่เปิดเผยข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยมีสารสนเทศ อย่างน้อยตามบัญชี (2) 1, 2, 3, 5(3), 7 และ 8 ทำยประกาศเรื่องการได้มาหรือจำหน่ายไป

รายละเอียดรายการได้มาซึ่งสินทรัพย์อื่นที่เกิดขึ้นระหว่าง 6 เดือนที่ผ่านมาดังต่อไปนี้

วันที่ คณะกรรมการมีมติ	ลักษณะรายการ	มูลค่า รายการ (ลบ.)	ขนาดรายการ
26 เม.ย. 61	เงินลงทุนในบริษัท สยาม เกตเวย์ จำกัด	24.50	1.88% ตามเกณฑ์มูลค่ารวมของ สิ่งตอบแทน
16 ก.ค. 61	การลงทุนขยายธุรกิจอาหารร่วมกับบริษัท ในเครือ เซียงไฮ้ คิงฮิวส์ ลิมิเต็ด	5.03	0.36% ตามเกณฑ์มูลค่า สินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)
26 ก.ค. 61	การได้มาซึ่งสิทธิแฟรนไชส์ (Franchise) แต่เพียงผู้เดียว (Exclusive right) ในการ เปิด และดำเนินกิจการร้านอาหารและ เครื่องดื่ม ดีน แอนด์ เดลูก้า (Dean & DeLuca Cafés และ Dean & DeLuca Markets)	125	9.98% เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่ง ตอบแทน

4. รายละเอียดของสินทรัพย์ที่ซื้อ

รายการสินทรัพย์ที่ซื้อขายภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน มีดังนี้

- 1) ร้านอาหารคิทเชน พลัส ที่ผู้ขายหรือตัวแทนของผู้ขายดำเนินการด้วยตนเอง จำนวน 11 สาขา ซึ่งรวมไปถึง ระบบครัว เครื่องครัว เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์สำนักงาน เฟอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ตกแต่ง และเครื่องมือเครื่องใช้ ที่ใช้ในร้านอาหารคิทเชน พลัส
- 2) สิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้ขายภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ ที่ผู้ขายเข้าทำกับผู้ได้สิทธิแฟรนไชส์ ทั้งหมด จำนวน 52 สาขา ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ
- 3) เครื่องหมายการค้า/บริการ ภายใต้ชื่อ "คิทเชน พลัส" หรือ "Kitchen Plus"

5. มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

5.1 มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทนและเกณฑ์ที่ใช้กำหนดมูลค่ารวมของรายการ

มูลค่ารวมสิ่งตอบแทนของธุรกรรมการซื้อขายกิจการแฟรนไชส์ร้านอาหารเป็นจำนวนทั้งสิ้น 80,000,000 บาท (แปดสิบล้านบาท) โดยมีเงื่อนไขและราคาตามที่คุณขายและผู้ซื้อเจรจาและตกลงร่วมกันภายใต้สัญญาซื้อขายทรัพย์สิน ซึ่งคณะกรรมการบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่าเป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตซึ่งพิจารณาจากวิธีการประเมินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าของธุรกิจที่ใกล้เคียงกันที่คุณขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ (Comparable)

สมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) มีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้

จำนวนปีที่ใช้ในการประมาณการทางการเงิน : 10 ปี ซึ่งเป็นจำนวนปีที่สามารถประมาณการสมมติฐานได้อย่างเหมาะสมและแม่นยำ

จำนวนสาขาทั้งหมดในปี 2561 : ร้านอาหารที่คุณขายหรือตัวแทนของคุณขายดำเนินการด้วยตนเอง จำนวน 11 สาขา (“ร้านดำเนินการเอง”)
ร้านอาหารภายใต้สิทธิ์แฟรนไชส์ จำนวน 52 สาขา (“ร้านแฟรนไชส์”)

ประมาณการรายได้ปีที่ 1 : รายได้ปีที่ 1 (“รายได้รวม”) ในประมาณการทางการเงิน ประกอบด้วย
(1) รายได้จากร้านดำเนินการเอง จำนวน 11 สาขา รวมเป็นเงิน 44 ล้านบาท อ้างอิงจากผลการตรวจสอบกิจการด้านบัญชีและการเงิน (Due Diligence) ของข้อมูลเฉลี่ยภายในย้อนหลังของร้านอาหาร คิทเซ็น พลัส ปี 2559 – 2560 และข้อมูล 6 เดือนปี 2561¹ และ
(2) รายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการภายใต้สิทธิ์แฟรนไชส์ รวมเป็นเงิน 12 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงจากผลการตรวจสอบกิจการด้านบัญชีและการเงิน (Due Diligence) ของข้อมูลเฉลี่ยจากงบการเงินย้อนหลังของบริษัท คิทเซ็น

¹ ข้อมูลเฉลี่ยภายในย้อนหลังของร้านอาหาร คิทเซ็น พลัส ปี 2559 – 2560 และข้อมูล 6 เดือนปี 2561 เป็นข้อมูลส่วนบุคคลของเจ้าของร้านเดิมที่ดำเนินธุรกิจร้านอาหารคิทเซ็นพลัส จำนวน 11 สาขา โดยบริษัทเข้าทำรายการในเดือนตุลาคม 2561 และมีสัญญาไม่เปิดเผยข้อมูลระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย ดังนั้น ข้อมูลย้อนหลังดังกล่าวจึงเป็นความลับทางการค้าส่วนบุคคลที่ไม่สามารถเปิดเผยได้ในเอกสารฉบับนี้

พ力士 999 จำกัด ปี 2559 – 2560 และข้อมูล 6 เดือนปี 2561²

อัตราการเติบโตของรายได้ต่อปี	:	2.5% ของทุกปี โดยเริ่มต้นในปีที่ 2 อ้างอิงจากอัตราเงินเฟ้อประเทศไทย
ประมาณการต้นทุน	:	ประกอบด้วย ต้นทุนวัตถุดิบ ค่าแรงและต้นทุนขายอื่น คิดเป็น 95% ของรายได้จากร้านดำเนินการเอง และค่าใช้จ่ายขายและบริหาร 8% ของรายได้รวมแต่ละปี อ้างอิงจากผลการตรวจสอบกิจการด้านบัญชีและการเงิน (Due Diligence) ของข้อมูลเฉลี่ยภายในย้อนหลังของร้านอาหาร คิทเชน พ力士 ปี 2559 – 2560 และข้อมูล 6 เดือนปี 2561
กระแสเงินสดอิสระ (Free cash flow) เฉลี่ย 10 ปี	:	กระแสเงินสดอิสระเฉลี่ย 10 ปี อยู่ที่ 9.0 ล้านบาทต่อปี อ้างอิงจากประมาณการทางการเงินของร้านดำเนินการเองจำนวน 11 สาขา และแฟรนไชส์จำนวน 52 สาขา
มูลค่าโครงการหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Value)	:	คำนวณโดยวิธี Gordon Growth Model โดยใช้อัตราการเติบโตหลังระยะเวลาประมาณการ (Terminal Growth) ที่ 2.5% ของกระแสเงินสดอิสระในปีที่ 10
ต้นทุนทางการเงินเฉลี่ยของเงินทุน (Weighted Average Cost of Capital: WACC)	:	12.25%
มูลค่าของโครงการที่คำนวณโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Valuation from Discounted Cash Flow Method)	:	90 ล้านบาท

² งบการเงินย้อนหลังของบริษัท คิทเชนพ力士 999 จำกัด ปี 2559 – 2560 และข้อมูล 6 เดือนปี 2561 แสดงตัวเลขผลประกอบการเฉพาะรายได้ค่าธรรมเนียมการจัดการภายใต้สิทธิ์แฟรนไชส์เท่านั้น และในปัจจุบัน บริษัท คิทเชนพ力士 999 จำกัด ยังคงอยู่และดำเนินธุรกิจอื่นภายใต้ชื่อบริษัทดังกล่าว ซึ่งในการเข้าทำรายการในครั้งนี้ ผู้ซื้อและผู้ขายมีสัญญาไม่เปิดเผยข้อมูลระหว่างกัน ดังนั้น บริษัท จึงไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลย้อนหลังของบริษัท คิทเชนพ力士 999 จำกัด ในเอกสารนี้

สมมติฐานที่ใช้ในการคำนวณวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าของธุรกิจที่ใกล้เคียงกันที่ซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ (Comparable) มีรายละเอียดเบื้องต้น ดังนี้

ประเภทบริษัทที่มีธุรกิจ : ธุรกิจร้านอาหาร ของหวาน เบเกอรี่ และเครื่องดื่มสำเร็จรูป จำนวน 6 บริษัท
ใกล้เคียงกันที่อยู่ใน
ตลาดหลักทรัพย์

อัตราส่วนราคาต่อกำไร : 19 - 21 เท่า
(Price to Earning) ของ
บริษัทที่มีธุรกิจ
ใกล้เคียงกันที่อยู่ใน
ตลาดหลักทรัพย์

ประมาณการกำไรสุทธิ : ปีที่ 1 จำนวน 5.33 ล้านบาท หรือประมาณ 9.5% ของรายได้รวมในปีที่ 1
เบื้องต้น

มูลค่าของโครงการที่
คำนวณโดยวิธี : 101 – 112 ล้านบาท
เปรียบเทียบอัตราส่วน
มูลค่าของธุรกิจที่
ใกล้เคียงกันที่ซื้อขาย
อยู่ในตลาดหลักทรัพย์
(Valuation from
Comparable Method)

5.2 วิธีการชำระเงิน

ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแบ่งการชำระราคาซื้อขาย ดังนี้

- 1) เงินมัดจำจำนวน 20,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ซึ่งได้ชำระให้แก่ผู้ขายเป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของราคาซื้อขาย

- 2) 25,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ซึ่งจะชำระ ณ วันที่ลงนามในสัญญาฯ และ ได้รับโอนสิทธิในส่วนของร้านค้าเงินการเองอย่างครบถ้วน (วันที่ 11 ตุลาคม 2561)
- 3) 25,000,000 บาท (ยี่สิบล้านบาท) ซึ่งจะชำระ ภายใน 7 วันหลังจากวันที่ผู้ขายโอนสิทธิและหน้าที่ของผู้ขายภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ซื้อแล้วอย่างครบถ้วน
- 4) 10,000,000 บาท (สิบล้านบาท) ซึ่งจะชำระในวันที่ครบกำหนดหนึ่งปีหลังจากวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์

ทั้งนี้ จากเงื่อนไขการชำระเงินดังกล่าวข้างต้น ถือเป็นความช่วยเหลือปิดความเสี่ยงในเรื่องความครบถ้วนในการโอนสิทธิและสัญญาที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ซื้อไว้เป็นอย่างดี เนื่องจากผู้ซื้อจะชำระเงินส่วนใหญ่ (70,000,000 บาท) ให้แก่ผู้ขาย ในกรณีที่ผู้ขายโอนสิทธิและสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ซื้อ ซึ่งคาดว่าจะโอนสิทธิและสัญญาได้ครบทุกฉบับได้ภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ทั้งนี้จะแจ้งความคืบหน้าให้ทราบเมื่อได้รับโอนครบถ้วนแล้ว และเงินส่วนที่เหลือ (10,000,000 บาท) จะชำระเมื่อครบกำหนด 1 ปี หลังจากวันที่ทำการซื้อขายเสร็จสมบูรณ์ เพื่อให้มั่นใจได้ว่าสิทธิและสัญญาที่เกี่ยวข้องที่ได้รับโอนมาสามารถดำเนินงานได้ตามปกติ

6. ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะเกิดกับบริษัทฯ

- (1) เพื่อให้เป็นไปตามยุทธศาสตร์ที่บริษัทฯ ได้วางแผนไว้ที่จะเน้นสร้างแบรนด์ร้านอาหารที่มีประสิทธิภาพและมีศักยภาพสูงและบริหารแฟรนไชส์อย่างมืออาชีพ
- (2) ช่วยสร้างโอกาสในการเพิ่มรายได้และอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสมต่อเนื่อง และเพิ่มศักยภาพในการแข่งขัน การดำเนินธุรกิจในระยะยาวให้กับบริษัทฯ
- (3) สร้างความเชื่อมั่นให้กับนักลงทุนต่อบทบาทของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจอาหารที่หลากหลายและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น

7. แหล่งเงินทุนที่ใช้

บริษัทฯ จะนำเงินที่ได้รับจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 3 (NPPG-W3) ในการขยายธุรกิจใหม่มาใช้ในการเข้าทำธุรกรรมการซื้อกิจการแฟรนไชส์ร้านอาหารดังกล่าว ซึ่งจะไม่กระทบต่อสภาพคล่องทางการเงินของบริษัทฯ แต่อย่างใด

8. ความเห็นของคณะกรรมการบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการตกลงเข้าทำรายการ

คณะกรรมการบริษัท พิจารณาแล้ว มีความเห็นว่าธุรกรรมการเข้าซื้อกิจการแฟรนไชส์ร้านอาหาร อันได้แก่

- (1) ร้านอาหารคิทเชนพลัสจำนวน 11 สาขา ที่ผู้ขายหรือตัวแทนของผู้ขายดำเนินกิจการด้วยตนเอง จำนวน 11 สาขา ซึ่งรวมไปถึง ระบบครัว เครื่องครัว เครื่องใช้ไฟฟ้า อุปกรณ์สำนักงาน เพอร์นิเจอร์ อุปกรณ์ตกแต่ง และเครื่องมือเครื่องใช้ ที่ใช้ในร้านอาหารคิทเชน พลัส
- (2) สิทธิและหน้าที่ทั้งหมดของผู้ขายภายใต้สัญญาแฟรนไชส์ของร้านอาหาร คิทเชน พลัส และบ้านครัวไทย รวมทั้งสิ้นจำนวน 52 สาขา ตลอดจนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาที่เกี่ยวข้องอื่นๆ
- (3) เครื่องหมายการค้า/บริการ ภายใต้ชื่อ “คิทเชน พลัส” หรือ “Kitchen Plus”

ถือเป็นรายการที่เหมาะสมทั้งในเรื่องของราคา โดยเป็นราคาที่เหมาะสมเมื่อเทียบกับผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตซึ่งพิจารณาจากวิธีการประเมินโดยวิธีคิดลดกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow) และวิธีเปรียบเทียบอัตราส่วนมูลค่าของธุรกิจที่ใกล้เคียงกันที่ซื้อขายอยู่ในตลาดหลักทรัพย์ (Comparable) และในเรื่องของเงื่อนไขการชำระเงิน ซึ่งถือเป็นการช่วยเปิดความเสี่ยงเรื่องความครบถ้วนในการโอนสิทธิ์และสัญญาที่เกี่ยวข้องให้แก่ผู้ซื้อไว้เป็นอย่างดี อีกทั้ง ยังมั่นใจได้ว่าสินทรัพย์และสัญญาที่เกี่ยวข้องที่ได้รับโอนมาสามารถดำเนินงานได้ตามปกติ และเรื่องเงื่อนไขทางการค้าที่ได้สิทธิ์แฟรนไชส์ร้านอาหารคิทเชน พลัส และบ้านครัวไทย ตลอดชีพ (Lifetime) ซึ่งทั้งหมดล้วนเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อีกทั้งเป็นการต่อยอดธุรกิจกลุ่มอาหารของบริษัทฯ

9. ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ และ/หรือ กรรมการของบริษัทฯที่แตกต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทตามข้อ 8

-ไม่มี-

บริษัทฯ ขอรับรองว่า ข้อความในสารสนเทศฉบับนี้ถูกต้องและเป็นความจริงทุกประการ

บริษัท เอ็นพีพีจี (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

(นายนักกิด ชิ่ง)
กรรมการผู้จัดการ