

ที่ CHEWA 22-11/05

วันที่ 24 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง การลงทุนเพิ่มเติมใน บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด ซึ่งเข้าข่ายเป็นรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์ของบริษัท (เพิ่มเติม)

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

อ้างถึงมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ครั้งที่ 6/2565 วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565 อนุมัติการลงทุนเพิ่มเติมใน บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด รายละเอียดที่ได้แจ้งข้อมูลต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ ตามเอกสารเลขที่ CHEWA 22-11/04 บริษัทดำเนินการเปลี่ยนชื่อ บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด เป็น บริษัท ชีวา รีนิว จำกัด ทั้งนี้ บริษัทขอเปิดเผยข้อมูลรายการ ได้มาซึ่งสินทรัพย์เพิ่มเติมดังนี้

1. วันที่คณะกรรมการมีมติอนุมัติ	วันที่ 11 พฤศจิกายน 2565
2. คู่กรณีที่เกี่ยวข้อง	
• ผู้ขาย	บริษัท ยูไนเต็ลมอเตอร์เวิร์กส์ (สยาม) จำกัด (มหาชน) (United Motor Works (Siam) PCL.)
• ความสัมพันธ์ว่าเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	ไม่มี
• กรณีเป็นนิติบุคคล	Ultimate shareholder ผู้ถือหุ้น – แบ่งเป็นผู้ถือหุ้นคนไทย 55 คน ถือหุ้นสามัญจำนวน 7,999,284 หุ้น และผู้ถือหุ้นคนต่างด้าว 3 คน ถือหุ้นสามัญจำนวน 716 หุ้น ได้แก่ บจก.แคปรีคอรัน โฮลดิ้งส์ จำนวน 7,959,569 หุ้น, พันตรีสเทว นีรันดร จำนวน 27,034 หุ้น, นางวิวรรธ อุตยสินธุเจริญ จำนวน 4,400 หุ้น, นางพรทิพย์ มลิตทอง จำนวน 2,667 หุ้น และอีกจำนวน 54 คน
3. ลักษณะการทำรายการ	
• ลักษณะสินทรัพย์ ที่ตั้ง สภาพ การใช้งาน ภาระผูกพันของสินทรัพย์ ราคาประเมิน วันที่ประเมิน	บริษัท ชีวาทัย รีนิว จำกัด สำนักงานแห่งใหญ่ตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิคิต ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
กรณีเป็นหลักทรัพย์ ชื่อบริษัท ลักษณะธุรกิจ ทุนชำระแล้ว	ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มือสองเพื่อขาย ทุกประเภทโดยเฉพาะที่อยู่อาศัยมือสองที่ผ่านการรีโนเวทให้พร้อมเข้าอยู่ได้ทันที ซึ่งประกอบไปด้วยหลากหลายรูปแบบผลิตภัณฑ์ทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮาส์ โฮมออฟฟิศ และคอนโดมิเนียม
คณะกรรมการ รายชื่อผู้ถือหุ้น และหลังทำรายการ(หากเป็นนิติ	ทุนจดทะเบียน 14,000,000 บาท แบ่งออกเป็น 140,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท กรรมการ 4 คน (1.) นายชาติชาย พานิชชีวะ



<p>บุคคลเปิดเผย ultimate shareholder)</p>	<p>(2.) นายบุญ ชุน เกียรติ (3.) นายธนิศร นิตสีโรภาส (4.) นางสาวจิราพัชร ฉัตรเพ็ชร</p> <p>ผู้ถือหุ้น 4 คน (1.) บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) จำนวนหุ้น 139,997 หุ้น (2.) นายปชาธิป เมตตาประสพกิจ จำนวนหุ้น 1 หุ้น (3.) นายธนิศร นิตสีโรภาส จำนวนหุ้น 1 หุ้น (4.) นางสาวจิราพัชร ฉัตรเพ็ชร จำนวนหุ้น 1 หุ้น</p> <p>ผู้บริหาร 3 คน (1.) นายบุญ ชุน เกียรติ (2.) นายธนิศร นิตสีโรภาส (3.) นางสาวจิราพัชร ฉัตรเพ็ชร</p>
<p>● ราคา</p>	<p>5 ล้านบาท</p>
<p>● อธิบายว่าการทำรายการจะให้ประโยชน์กับบริษัทอย่างไร รวมถึงอธิบายแนวทางการทำธุรกิจของบริษัทที่จะดำเนินต่อไป</p>	<p>(1) การทำรายการดังกล่าว จะให้ประโยชน์กับบริษัทดังนี้ เป็นการโอกาสในการสร้างรายได้จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์อีกรูปแบบ ในประเภทที่อยู่อาศัยมือสอง ริโนเวท พร้อมอยู่</p> <p>(2) ได้ผลกำไรหมุนเวียน (Turn Over) เร็ว ในการลงทุนที่ไม่สูงมาก เพราะเป็นการพัฒนาด้วยการรีโนเวท ซ่อมแซม แล้วจำหน่าย</p> <p>(3) กระจายความเสี่ยงจากการลงทุนอสังหาริมทรัพย์รูปแบบเดิม</p>
<p>4. ขนาดของการทำรายการสรุปขนาดรายการตามเกณฑ์คำนวณ 4 วิธี</p> <p>(1.) เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ</p> <p>(2.) เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินการ</p> <p>(3.) เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน</p> <p>(4.) เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกชำระ</p>	<p>● เกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ 27%</p> $\frac{(NTA \text{ ของเงินลงทุนในบริษัท} \times \text{สัดส่วนที่ได้มาหรือจำหน่ายไป}) \times 100}{NTA \text{ ของบริษัทจดทะเบียน}}$ $= \frac{(20,797 \times 50\%) \times 50\% \times 100}{1.933.312}$ <p>การคำนวณ NTA ของบริษัทจดทะเบียน</p>

(หน่วย : พันบาท)

การคำนวณมูลค่าตามสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)

สินทรัพย์รวม	6,374,981
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9,537
สินทรัพย์สิทธิการใช้	6,482
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	30,419
	<u>6,328,543</u>
หนี้สินรวม	(4,395,231)
ส่วนผู้ถือหุ้นที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-
	<u>(4,395,231)</u>
มูลค่าตามสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ (NTA)	<u>1,933,312</u>

- เกณฑ์กำไรสุทธิจากการดำเนินการ (ไม่เข้าเงื่อนไข-เนื่องจากขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน)
- เกณฑ์มูลค่ารวมสิ่งตอบแทน 8%

(หน่วย : พันบาท)

เกณฑ์มูลค่ารวมของสิ่งตอบแทน

$$= \frac{\text{มูลค่ารายการที่จ่ายหรือได้รับ} * 100}{\text{สินทรัพย์รวมของบริษัทจดทะเบียน**}} = \frac{5,000 * 100}{6,374,981} = 8\%$$

- เกณฑ์มูลค่าหุ้นที่ออกชำระ (ไม่เข้าเงื่อนไข)

- กรณีมีรายได้มาซึ่งสินทรัพย์ย้อนหลังในช่วง 6 เดือนที่ผ่านมา

-ไม่มี-

- ประเภทของขนาดรายการที่คำนวณได้ค่าผลรวมสูงสุด ตามเกณฑ์มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ ส่งผลให้บริษัทมีหน้าที่ขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เปิดเผยแพร่สารสนเทศต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ และส่งหนังสือเวียนต่อผู้ถือหุ้น
- ความเห็นของคณะกรรมการบริษัท เกี่ยวกับการตกลงเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน ที่ระบุถึงความสมเหตุสมผล และประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท ฯ เมื่อเปรียบเทียบกับ การตกลงเข้าทำรายการกับบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ
คณะกรรมการบริษัท ผู้ซึ่งไม่มีส่วนได้เสียกับรายการดังกล่าว ได้พิจารณาด้วยความระมัดระวัง และเล็งถึงการรักษาผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท ในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ชิวทัย ฮัท ซูน จำกัด (CHS) ในครั้งนี้แล้ว และมีความเห็นว่า การเข้าทำธุรกรรมการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ชิวทัย ฮัท ซูน จำกัด (CHS) ในส่วนของบริษัท ยูไนเต็ดมอเตอร์เวสต์ (สยาม) จำกัด (มหาชน) เป็นการปรับโครงสร้างการถือหุ้นให้มีความชัดเจนและโปร่งใส รวมถึงในการดำเนินธุรกิจการพัฒนาโครงการที่

ได้ดำเนินการร่วมกันได้สิ้นสุดลง ซึ่งธุรกิจที่ได้ทำร่วมกันไม่มีแผนการพัฒนาโครงการต่อเนื่องอีก และเพื่อเป็นการกระจายการลงทุนของบริษัท ไปสู่ธุรกิจการขายบ้านมือ 2 ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีโอกาสในการเติบโต และเกี่ยวเนื่องกันกับบริษัท ทำให้สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มให้กับบริษัทได้ในอนาคต นอกจากนี้ยังพิจารณาถึงศักยภาพด้านรายได้ที่คาดว่าจะสามารถเติบโตเพิ่มขึ้น เพื่อสร้างความแข็งแกร่งทางธุรกิจให้กับบริษัท ได้ในภายหลังการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว ดังนั้นการเข้าทำรายการดังกล่าวจึงเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท อย่างสมเหตุสมผล สอดคล้องกับแผนกลยุทธ์ของบริษัท ประกอบกับการเข้าซื้อหุ้นสามัญในราคาที่ไม่เกินกว่าราคาตลาดที่ซื้อจากบุคคลภายนอกที่เป็นอิสระ รวมทั้งการเข้าทำรายการอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่เหมาะสมและด้วยเหตุผลดังกล่าวมา

ข้อความกล่าวถึงความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทที่มีต่อสารสนเทศในเอกสารที่ส่งให้ผู้ถือหุ้น

บริษัทขอรับรองว่าสารสนเทศในแบบรายงานถูกต้องและครบถ้วนทุกประการ

ความเห็นของผู้เชี่ยวชาญอิสระ

-ไม่มี-

ประมาณการทางการเงินในปีปัจจุบัน

-ไม่มี-

สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของงบการเงินรวมของ บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด 3 ปี และงวดปัจจุบันสะสม

บริษัท ชีวาทัย อັฟ ซูบ จำกัด
งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	<u>31 ธันวาคม 2563</u>	<u>31 ธันวาคม 2564</u>	<u>30 กันยายน 2565</u>
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7,841,222	12,009,770	10,879,363
ลูกหนี้อื่น	-	-	-
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	13,300,120	9,536,010	9,536,010
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	584,463	578,313	607,187
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	<u>21,725,805</u>	<u>22,124,093</u>	<u>21,022,560</u>
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
อุปกรณ์	2	2	2
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	15,265	14,177
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	<u>2</u>	<u>15,267</u>	<u>14,179</u>
รวมสินทรัพย์	<u><u>21,725,807</u></u>	<u><u>22,139,361</u></u>	<u><u>21,036,739</u></u>
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	676,896	718,004	237,188
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	86,045	137,111	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17,703	4,162	2,349
รวมหนี้สินหมุนเวียน	<u>780,644</u>	<u>859,278</u>	<u>239,537</u>
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
รวมหนี้สิน	<u><u>780,644</u></u>	<u><u>859,278</u></u>	<u><u>239,537</u></u>
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 140,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	14,000,000	14,000,000	14,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 140,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท	14,000,000	14,000,000	14,000,000
กำไรสะสม			
จัดสรรแล้วสำรองตามกฎหมาย	2,518,740	2,518,740	2,518,740
ยังไม่ได้จัดสรร	4,426,423	4,761,343	4,278,461
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	<u>20,945,163</u>	<u>21,280,083</u>	<u>20,797,201</u>
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	<u><u>21,725,807</u></u>	<u><u>22,139,361</u></u>	<u><u>21,036,739</u></u>



บริษัท ชีวาทัย จำกัด

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน

(หน่วย : บาท)

	2563	2564	2565
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
รายได้อื่น	192,192	3,699	5,636
รวมรายได้	192,192	3,699	5,636
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(139,353)	(151,615)	(95,655)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(297,063)	(276,329)	(392,863)
รวมค่าใช้จ่าย	(436,416)	(427,944)	(488,518)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(244,224)	(424,245)	(482,882)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	-	-	-
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	(244,224)	(424,245)	(482,882)

ขอแสดงความนับถือ

(นายบุญ ชุน เกียรติ)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)