

บริษัท ชีวาทย์ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CHEWA”) เป็นกิจการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท ชาตชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd ในเครือของ TEE Land Ltd ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard) ทั้งนี้ บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10 ล้านบาท จนกระทั่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 750 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเป้าหมายการประกอบธุรกิจเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิดที่จะเป็นผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้ายุคระดับ

ในปี 2551 บริษัทฯ ได้เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม ภายใต้ชื่อโครงการ ชีวาทัย ราชปรารภ เป็นโครงการแรก ซึ่งเป็นโครงการอาคารพักอาศัยจำนวน 1 อาคาร สูง 26 ชั้น จำนวนทั้งหมด 325 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 1,350 ล้านบาท ตั้งอยู่บนถนนราชปรารภ เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร ซึ่งภายหลังจากที่บริษัทฯ ประสบความสำเร็จในการพัฒนาโครงการดังกล่าว บริษัทฯ ได้พัฒนาโครงการอื่นๆ ที่เป็นคอนโดมิเนียม และโครงการแนวราบที่เป็นโครงการบ้านอีกด้วย นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้พัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories (“RBF”)) ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอีกด้วย เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นว่าการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าดังกล่าวจะสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อชดเชยรายได้ในส่วนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของโครงการคอนโดมิเนียมที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการนานกว่าที่บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ได้ บริษัทฯ จึงได้พัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง โดยในปัจจุบันบริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าแล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ โดยมีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 10 ยูนิต ทั้งนี้ โครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอบลุกแดง จังหวัดระยอง ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท คือ (1) บริษัท ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (2) บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโฮมออฟฟิศ และบริษัทรวมจำนวน 3 บริษัท คือ (1) บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (2) บริษัท ชีวาทัย ฮาร์ท จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์โฮม และ (3) บริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ้ง จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอินดิเพนเดนซ์ ซีเนียร์ ลิฟวิ้ง (Independent Senior Living) ระดับพรีเมียม

ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการพักอาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางและระดับสูง ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ มีการพัฒนาในปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นโครงการประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียม โครงการแนวราบซึ่งมีทั้งส่วนที่เป็นบ้านจัดสรร ทั้งบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม และสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ในทุกระดับ ทั้งนี้ ในการพัฒนาโครงการ บริษัทฯ จะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทำเลหรือเขตชุมชนที่มีศักยภาพและมีการคมนาคมสะดวก โดยจะเน้นทำเลที่อยู่ในแนวถนนสายหลัก สะดวกต่อการเดินทาง ใกล้ทางด่วน หรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลทั้งในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งรวมถึงรถไฟฟ้ามหานคร (รถไฟฟ้าใต้ดิน) และรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและสถานีขนส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง (“แอร์พอร์ต เรล ลิงค์”) เพื่อตอบสนองของผู้อยู่อาศัยที่ต้องใช้ชีวิตในเมืองที่มีการจราจรหนาแน่น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นทำเลที่มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกรอบด้านอย่างครบครัน เพื่อสร้างทางเลือกใหม่ให้แก่ผู้ที่ต้องการใช้ชีวิตอยู่ในสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพ และสะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเกณฑ์ในการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ โดยพิจารณาจากแนวโน้มสมภาวะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และความเหมาะสมของระดับราคา โดยในปัจจุบัน โครงการของบริษัทฯ ที่มีการพัฒนาแล้วนั้น จะเป็นโครงการที่มีราคาระดับปานกลางจนถึงราคาสูง ซึ่งมีระดับราคาเฉลี่ยที่แตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงระดับราคาของผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการในระดับเดียวกันในระยะที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งเกณฑ์ในการพิจารณาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังได้มุ่งเน้นด้านการสร้างความแตกต่างของโครงการที่บริษัทฯ ทำการพัฒนาขึ้นมาแต่ละโครงการที่แตกต่างกันไป โดยหลังจากที่บริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบและลักษณะของผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะเริ่มทำแผนพัฒนาโครงการที่มีความชัดเจนมากขึ้นในทุกขั้นตอน นอกจากนี้ สำหรับโครงการขนาดใหญ่ บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาออกเป็นเฟส เพื่อให้สามารถควบคุมการทำงาน การก่อสร้าง จนถึงการตลาดต่างภายในทุกขั้นตอนได้อย่างใกล้ชิดและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดการขายแล้ว 8 โครงการ ได้แก่ (1) ชีวทัศน์ ราชปรารภ (2) เดอะ สุรวงศ์ (3) ชีวทัศน์ งามคำแหง (4) ชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต (5) ชีวทัศน์ ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน (6) ชีวทัศน์ ฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ (7) ชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ บางโพ (8) ชีวทัศน์ รังสิต-ดอนเมือง

โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายจำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการ (1) ชีวทัศน์ เพชรเกษม 27 (2) ชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ อโศก (3) ชีวทัศน์ ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13 และโครงการแนวราบ จำนวน 6 โครงการ (4) ชีวทัศน์ งามวงศ์วาน - ปทุม (5) ชีวทัศน์ วงแหวน - ลำลูกกา (6) ชีวทัศน์ สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ (7) ชีวทัศน์ บิซ โฮม เอกชัย-บางบอน (8) ชีวทัศน์ นครอินทร์ (9) ชีวทัศน์ ปิ่นเกล้า-สาทร

โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 5 โครงการ (1) ชีวทัศน์ ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 (2) ชีวทัศน์ ปิ่นเกล้า (3) ชีวทัศน์ เกษตร - นวมินทร์ (4) ชีวทัศน์ เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ (5) ชีวทัศน์ อินเทอร์เน็ต ลำสาละ และ โครงการแนวราบ จำนวน 4 โครงการ (6) ชีวทัศน์ รังสิต - ปทุม (7) กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง (8) ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1 (9) ฮาร์ท สุขุมวิท 36

บริษัทฯ เปิดโครงการทั้งหมด 7 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 3 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการชีวทัศน์ เกษตร-นวมินทร์ (2) โครงการฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย 4 (3) โครงการชีวทัศน์ ปิ่นเกล้า และโครงการแนวราบ จำนวน 4 โครงการ (4) โครงการ ชีวทัศน์ สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ (5) โครงการ ชีวทัศน์ ปิ่นเกล้า-สาทร (6) โครงการชีวทัศน์ บิซ โฮม เอกชัย-บางบอน (7) โครงการชีวทัศน์ นครอินทร์

นอกเหนือจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยแล้ว บริษัทฯ ยังมีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ อีกด้วย เนื่องจากบริษัทฯ เล็งเห็นถึงโอกาสทางธุรกิจจากความต้องการของตลาดสำหรับนักลงทุนหรือผู้ประกอบการในธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดเล็กถึงขนาดกลาง ทั้งผู้ประกอบการไทยและต่างชาติ ที่มีความต้องการสร้างโรงงาน แต่ยังไม่มีความต้องการหรือไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว หรือด้วยปัจจัยอื่นๆ บริษัทฯ จึงได้ทำการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า โดยโครงการดังกล่าวของบริษัทฯ ตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นแหล่งอุตสาหกรรมที่สำคัญของประเทศไทย นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังได้เล็งเห็นถึงศักยภาพของการพัฒนาโครงการดังกล่าวที่จะสามารถสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง เพื่อชดเชยรายได้ในส่วนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของโครงการคอนโดมิเนียมที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนานานกว่าที่บริษัทฯ จะสามารถรับรู้รายได้ได้ บริษัทฯ จึงทำการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเพื่อสร้างรายได้ให้กับบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าแล้วเสร็จ จำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท และมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการรวมประมาณ 175 ล้านบาท

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย นโยบาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

วิสัยทัศน์

บริษัทฯ มุ่งมั่นจะเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในใจของผู้บริโภค ด้วยการไม่หยุดยั้งที่จะสร้างสรรค์และส่งมอบผลิตภัณฑ์ตลอดจนการบริการให้อยู่เหนือความพึงพอใจของลูกค้า

พันธกิจ

- 1) ดูแลใส่ใจลูกค้าให้เปรียบเสมือนหุ้นส่วนชีวิต
- 2) ข้าราชการและมุ่งมั่นพัฒนาขีดความสามารถของทรัพยากรบุคคลในองค์กรอย่างต่อเนื่อง
- 3) ส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีอย่างยั่งยืนกับลูกค้า และพันธมิตรทางธุรกิจ
- 4) ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการดูแลรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

นโยบายและกลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

- 1) การพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโต

บริษัทฯ มีแผนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมทั้งอาคารสูง (High Rise) และอาคารเตี้ย (Low Rise) และโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน ทาวน์โฮม ในหลายพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโต มีความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัย มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี ใกล้กับสถานที่สำคัญต่างๆ รวมถึงอยู่ในบริเวณแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลทั้งในปัจจุบันและในอนาคต

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เล็งเห็นถึงความต้องการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าสำหรับผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางในบริเวณนิคมอุตสาหกรรมที่มีคุณภาพ อันเนื่องมาจากการขยายตัวของจำนวนผู้ประกอบการขนาดเล็กและขนาดกลางในอุตสาหกรรมต่างๆ ที่มีความต้องการพื้นที่สำหรับการประกอบธุรกิจและยังไม่มีความต้องการลงทุนในการก่อสร้างโรงงาน หรือมีข้อจำกัดด้านเงินลงทุน รวมถึงผู้ประกอบการที่ต้องการความยืดหยุ่นในการใช้โรงงานเพื่อประกอบธุรกิจหรือจัดเก็บสินค้าเป็นการชั่วคราว บริษัทฯ จึงมีแผนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในบริเวณพื้นที่ของนิคมอุตสาหกรรม ซึ่งมีการบริหารจัดการระบบสาธารณูปโภคและสิ่งแวดล้อมที่ได้มาตรฐาน และมีสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ อย่างครบครัน

การมุ่งสร้างและพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่อง ไม่ว่าจะเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารสูง (High Rise) หรือประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) และโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน ทาวน์โฮม อีกทั้งยังมีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอื่น นอกเหนือจากคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล หากพบโอกาสทางธุรกิจที่เหมาะสมในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีโครงการที่จะขยายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาวและสามารถสร้างรายได้ตลอดจนผลกำไรอย่างต่อเนื่อง เพื่อชดเชยรายได้ในส่วนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของโครงการคอนโดมิเนียม โดยจะพิจารณาความเป็นไปได้ ความต้องการ และการเติบโตของผู้ประกอบการอุตสาหกรรมทั้งขนาดเล็กและขนาดกลางเป็นสำคัญ

2) การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่แตกต่างกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการทั้งภายในและภายนอกอาคาร ที่นอกจากจะมีความสวยงามแล้วยังเพื่อประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ที่สูงที่สุดสำหรับผู้บริโภค ทั้งโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ ในแต่ละโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ บริษัทฯ จะออกแบบและตกแต่งโครงการให้มีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวภายใต้แบรนด์ที่แตกต่างกันระหว่างแบรนด์ชีวาทัยและฮอลล์มาร์ค โดยแต่ละแบรนด์จะมีความโดดเด่น นับตั้งแต่แนวคิดของการพัฒนาโครงการ ไปจนถึงรูปแบบโครงสร้างภายนอก การตกแต่งภายใน และพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของอาคารที่แตกต่างกัน โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการทั้งหมด ในปี 2560 ที่ผ่านมามีบริษัทได้รับ 3 รางวัล ในงาน “Property Guru Thailand Property Awards 2017” ครั้งที่ 12 ได้แก่รางวัล Best High-Rise High End Condo Development (Bangkok) HIGHLY COMMENDED: โครงการ ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ, Best High-Rise Affordable Condo Development (Bangkok) HIGHLY COMMENDED: โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27, Best Housing Development (Bangkok) HIGHLY COMMENDED: โครงการชีวารมย์ รัชสิด ดอนเมือง นับเป็นอีกก้าวสำเร็จของชีวาทัยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์ผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างดีเยี่ยมด้วยการออกแบบโดยคำนึงถึงความสะดวกสบาย และการใช้ประโยชน์ภายในพื้นที่ได้สูงสุดของผู้อยู่อาศัย โดยในปี 2562 บริษัทได้รับรางวัล “BCI Asia Top 10 Developer Awards 2019” รางวัลหนึ่งในสิบของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นที่มีผลงานออกแบบโครงการที่มีคุณภาพ มีความสวยงาม และมุ่งเน้นการสนับสนุนการสร้างงานสถาปัตยกรรมที่รับผิดชอบต่อสังคม

3) การเปิดโอกาสทางธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย

บริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยระดับชั้นนำของประเทศ มีเป้าหมายการเติบโตอย่างต่อเนื่อง สร้างรายได้และความมั่งคั่งให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและยั่งยืน บริษัทฯ จึงไม่มีนโยบายการประกอบธุรกิจที่จำกัดเฉพาะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเท่านั้น แต่ยังคงพิจารณาโอกาสการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น รวมถึงยังเปิดโอกาสพิจารณาการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลอื่นที่อยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น หัวเมืองหรือแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในภาคต่างๆ ของประเทศ ที่อยู่ในความต้องการของตลาดและมีศักยภาพในการเติบโตและสร้างรายได้ ทั้งนี้ การเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการในแต่ละพื้นที่จะขึ้นอยู่กับปัจจัยที่นำมาพิจารณาเป็นสำคัญ เช่น ความเป็นไปได้ของโครงการ ความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ความเหมาะสมในการพัฒนาของพื้นที่นั้นๆ และผลตอบแทนของโครงการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

4) การลงทุนในธุรกิจหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น

นอกจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองแล้วนั้น บริษัทฯ ยังพิจารณาโอกาสในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้พัฒนาหรืออยู่ในระหว่างการพัฒนา จากการประเมินโอกาสและเล็งเห็นศักยภาพในการเติบโตของผลตอบแทนจากการพัฒนาโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้พัฒนายังเป็นการเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทฯ มีความต้องการ และลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ ทั้งยังเป็นการสร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องและรวดเร็วอีกด้วย โดยในปี 2560 บริษัทได้เข้าร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ ทั้งที่เป็นโครงการทาวน์โฮมส์ และโครงการที่พักสำหรับผู้สูงอายุที่จังหวัดภูเก็ตอีกด้วย

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

1.2.1 ประวัติความเป็นมา

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CHEWA”) จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10 ล้านบาท โดยเป็นการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัทฯ ซาติชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd บริษัทในเครือของ TEE Land Ltd ซึ่งได้เล็งเห็นโอกาสการเติบโตและศักยภาพในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยร่วมกัน จึงได้ร่วมกันก่อตั้งบริษัท ชีวาทัย จำกัด โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิดที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกระดับ

ทั้งนี้ บริษัท ซาติชีวะ จำกัด ประกอบธุรกิจลงทุนในบริษัทอื่น (Holding company) โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัท ซาติชีวะ จำกัด นำโดยคุณชาติชาย พานิชชีวะ และคุณสมหะทัย พานิชชีวะ มีประสบการณ์ในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ เช่น โรงแรมและรีสอร์ท มานานกว่า 10 ปี รวมถึงอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอุตสาหกรรม และ TEE Development Pte Ltd ประกอบธุรกิจลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยกลุ่มผู้ถือหุ้นของ TEE Development Pte Ltd อันได้แก่ TEE Land Ltd ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยมีสำนักงานใหญ่ตั้งอยู่ที่ประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Mainboard)

1.2.2 พัฒนาการที่สำคัญ

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
ปี 2551	
มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ซาติชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd ร่วมกันก่อตั้งบริษัท ชีวาทัย จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 และร้อยละ 49 ตามลำดับ โดยมีเป้าหมายเพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิดที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพ ทั้งในด้านการออกแบบ การบริการ และการบริหารจัดการงานก่อสร้างระดับชั้นนำของประเทศ และเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกระดับ
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสูงโครงการแรกของบริษัทฯ โดยใช้ชื่อว่า “โครงการชีวาทัย ราชปรารภ” ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 26 ชั้น จำนวน 325 ห้อง บนถนนราชปรารภ ใกล้รถไฟฟ้าสถานีอนุเสาวรีย์ชัยสมรภูมิและรถไฟฟ้าแอร์พอร์ต เรล ลิงค์ สถานีราชปรารภ ตั้งอยู่บนถนนราชปรารภ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี กรุงเทพมหานคร
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บริษัทฯ ดำเนินการจัดตั้งบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด โดยเป็นการร่วมทุนกับบริษัท ยูไนเต็มนอเตอร์เวกส์ (สยาม) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่ไม่มี

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	<p>ความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในสัดส่วนการถือหุ้นเท่ากันที่ร้อยละ 50 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในนาม "เดอะ สุรวงศ์"</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เปิดตัวโครงการเดอะ สุรวงศ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเป็นโครงการประเภทอาคารเดี่ยว (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 52 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนสุรวงศ์ เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ภายใต้บริษัท ชีวทัศน์ ฮัฟ ซูน จำกัด
ปี 2553	
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เปิดตัวโครงการชีวทัศน์ รามคำแหง บนถนนรามคำแหง เพิ่มอีกหนึ่งโครงการ ใกล้กับทางยกระดับรามคำแหง-พระรามเก้า ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 33 ชั้น จำนวน 535 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร
ปี 2554	
มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> ซื้อเงินลงทุนใน บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด ("GETCO") โดยบริษัทฯ เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ประกอบธุรกิจบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย
ปี 2555	
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เริ่มพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories) โดยเปิดตัวโครงการแรกในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ บนถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง โครงการ 1 เฟส 1 จำนวน 5 ยูนิต
ปี 2556	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ได้ขายเงินลงทุนใน บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด ("GETCO") ที่ซื้อมาเมื่อวันที่เดือนมิถุนายน 2554 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ให้แก่บริษัท ซาติชีวะ จำกัด และ TEE Resources Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ (โปรดดูรายละเอียดความสัมพันธ์ในส่วนที่ 2.2.14 รายการระหว่างกัน หน้า 1) ในราคา 240.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การขายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นการปรับโครงสร้างของบริษัทฯ เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เข้าร่วมเป็นสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย เพื่อรับทราบข่าวสารและ ข้อมูลที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการอบรม สัมมนา จัดหมายอิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เข้าซื้อกิจการจากบริษัท โรจน์รัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด พร้อมเข้าดำเนินการพัฒนาโครงการ "โครอส พอยท์" ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่าง

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	การพัฒนาในทันที ปรับเปลี่ยนชื่อเป็นแบรนด์ใหม่ชื่อ โครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนท์ ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมโครงการที่ 4 ของบริษัทฯ และเปลี่ยนชื่อบริษัท โรจันท์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เซนท์ จำกัด เพื่อเป็นผู้พัฒนาโครงการโดยตรง ถือหุ้นโดยบริษัทฯ ในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยโครงการชีวาทัย อินเตอร์เซนท์ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 26 ชั้น จำนวน 279 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนประชาราษฎร์สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 200 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 240 ล้านบาท เพื่อพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า
ปี 2557	
มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ได้เปิดตัวโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า โครงการ 1 เฟส 2 เพิ่มเติมอีกจำนวน 5 ยูนิต ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ บนถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เปิดตัวโครงการฮอลล์มาร์ค แฉ่งวัฒนะ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร รวม 427 ห้อง บนถนนปากเกร็ด-แฉ่งวัฒนะ จังหวัดนนทบุรี บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เซนท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าซื้อโครงการดีซิโอ (Dzio) จากบริษัท อรดา จำกัด พร้อมเข้าดำเนินการพัฒนาที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาต่อ และเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร รวม 792 ห้อง บนถนนงามวงศ์วาน-บางเขน จังหวัดนนทบุรี อยู่ภายใต้การบริหารจัดการและพัฒนาโครงการโดยบริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เซนท์ จำกัด บริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพิ่มเติมในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง จำนวน 13 ไร่ เพื่อพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้า โครงการ 2 อีกจำนวน 4 ยูนิตเพิ่มเติม
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ได้ซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ซึ่งจะพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) สูง 24 ชั้น จำนวน 172 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนประชาราษฎร์สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร
ปี 2558	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ได้รับ ISO 9001-2008 (Provision of Sale & Real Estate Services) สำหรับด้านระบบการควบคุมคุณภาพ
กุมภาพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เข้าร่วมเป็นสมาชิกหอการค้าไทย-อังกฤษ โดยมีวัตถุประสงค์การเข้าร่วมเพื่อเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เข้ากับสมาชิกรายอื่นๆ ของหอการค้าไทย-อังกฤษ และเป็นการสร้างเครือข่ายและพันธมิตรทางธุรกิจให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เข้าร่วมเป็นสมาชิกหอการค้าไทย-เยอรมัน โดยมีวัตถุประสงค์การเข้าร่วมเพื่อเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เข้ากับสมาชิกรายอื่นๆ ของหอการค้าไทย-เยอรมัน และเป็นการสร้างเครือข่ายและพันธมิตรทางธุรกิจให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น จากการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ประจำปี 2558 เมื่อวันที่ 23 เมษายน 2558 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ดำเนินการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็นบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2558 เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 240 ล้านบาท เป็นจำนวน 580 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 340 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยแบ่งเป็นการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ชาดิชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd จำนวน 108 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท ส่งผลให้บริษัท มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 348 ล้านบาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 232 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) เพื่อสนับสนุนโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าโครงการ 1 เฟส 2 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ บนถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เริ่มก่อสร้างและเปิดตัวโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) สูง 24 ชั้น จำนวน 172 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนประชาราษฎร์สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร บริษัท เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งมีขนาด 15 ไร่ 2 งาน 36 ตร.วา กับบุคคลภายนอก เพื่อพิจารณาพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดจำนวน 81 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนรังสิต-นครนายก จังหวัดปทุมธานี (รังสิตคลอง 1)
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2558 เมื่อวันที่ 21 ตุลาคม 2558 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้บริษัท ดำเนินการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ลดทุนจดทะเบียนของบริษัท จำนวน 232 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 580 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายรวมจำนวน 232 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 348 ล้านบาท เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จากจำนวน 348 ล้านบาท เป็นจำนวน 905 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 557 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยแบ่งเป็นการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 2 ราย ได้แก่

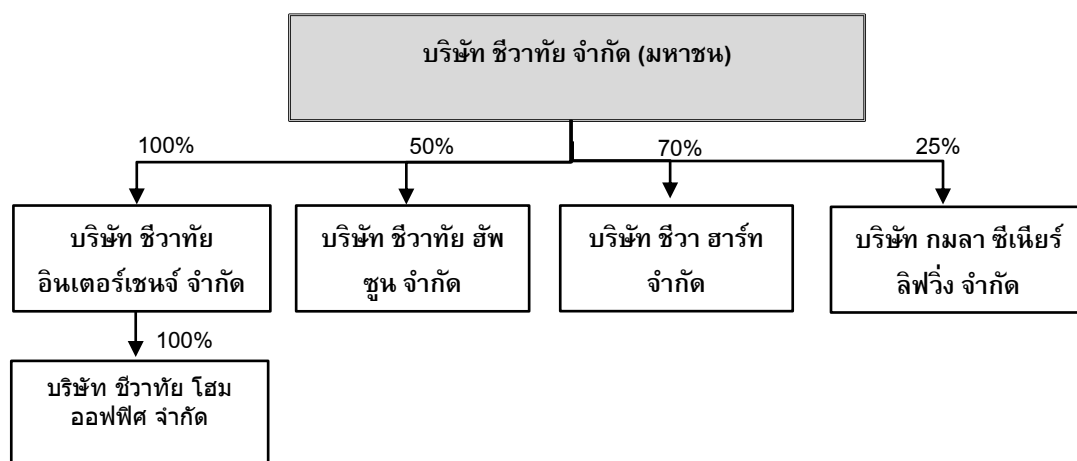
เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	<p>บริษัท ชีวาทัย จำกัด และ TEE Development Pte Ltd จำนวน 240 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 317 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินซึ่งมีขนาด 4 ไร่ 0 งาน 36 ตร.วา กับนางสาวศิริลักษณ์ พานิชชีวะและนางสาวศิริวรรณ พานิชชีวะ เพื่อพิจารณาพัฒนาเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) บนถนนเพชรเกษม จังหวัดกรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บุคคลทั้ง 2 ไม่เป็นบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งกับบริษัทฯ (อ้างอิงนิยามบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ที่ กจ. 17/2551) เนื่องจากเป็นบุตรของลุงของนายชาติชาย พานิชชีวะ
ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ภายใต้ชื่อโครงการชีวารมย์ เรสซิเดนซ์ จำนวน 81 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนรังสิต-นครนายก จังหวัดปทุมธานี (รังสิตคลอง 1) ซึ่งปัจจุบันอยู่ในระหว่างการปรับปรุงสภาพที่ดินเพื่อให้มีความเหมาะสมกับการก่อสร้าง
ปี 2559	
กุมภาพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> จากการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 1/2559 เมื่อวันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2559 ที่ประชุมได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ ดำเนินการ ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 417 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 905 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายรวมจำนวน 417 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 488 ล้านบาท เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จากจำนวน 488 ล้านบาท เป็นจำนวน 750 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 262 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 262 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก
มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญ IPO แก่ประชาชน จำนวน 262 ล้านหุ้น โดยเสนอขายต่อประชาชนในราคา 1.60 บาท/หุ้น
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทจดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI)
มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเข้าซื้อโครงการ AQ ARIA จากบริษัท เอควี เอสเตท จำกัด (มหาชน) และเข้าดำเนินการพัฒนาโครงการต่อ และเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารสูง (High Rise) สูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร รวม 315 ห้อง บนถนนอโศก – ดินแดง แขวง/เขต ดินแดง กรุงเทพมหานคร

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เริ่มเปิดตัวโครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) สูง 26 ชั้น จำนวน 652 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม 27 แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมโครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) สูง 26 ชั้น จำนวน 652 ห้อง บริษัท ได้รับ ISO 9001-2015 (Sales of Condominiums, Houses, Factories On Rent & Real Estate Services) สำหรับด้านระบบการควบคุมคุณภาพ
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการจัดสรร รวม 10 สัญญา ตั้งอยู่บนถนนพุทธมณฑลสาย 1 แขวงบางหว้า เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท เปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ภายใต้ชื่อโครงการชีวาทัย รังสิต-ดอนเมือง จำนวน 81 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนรังสิต-นครนายก (รังสิตคลอง 1) ตำบลเทศบาลนครรังสิต อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
ปี 2560	
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> จัดตั้งบริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด โดยเป็นการร่วมทุนกับคุณชจิต ล้วนพิชญ์พงศ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 70 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮม
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ ร่วมลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด โดยเป็นการร่วมทุนกับ 4 บริษัท คือ บริษัท นายณ์ เอสเตท จำกัด บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ช.การช่างเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกในการพัฒนาโครงการที่อยู่สำหรับผู้สูงอายุ ระดับพรีเมียม
ปี 2561	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> TEE Development Pte Ltd ขายหุ้นให้บริษัท ชาติชีวะ จำกัด เป็นจำนวนร้อยละ 11.73 ของจำนวนทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มจำนวน 1,557,692,30 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 750,000,000 หุ้น คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2,307,692,307 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายปันผล การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม(Right Offering) ในอัตราส่วน 1:1 ราคาเสนอขายหุ้นละ 1.15 บาท บริษัทสามารถเสนอขายหุ้นได้ทั้งสิ้น 467 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่า 537 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (CHEWA-W1) ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยจะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิในอัตรา 1:1 อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 ปี 6 เดือน ราคาใช้สิทธิ 1.75 บาท จดทะเบียนเพิ่มทุนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว จำนวน 525,027,183 หุ้น มาจากการจ่ายหุ้นปันผล จำนวน 57,691,379 หุ้น และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 467,335,804 หุ้น คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนออกและชำระแล้ว จำนวน 1,275,027,183 หุ้น
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> TEE Development Pte Ltd ขายหุ้นทั้งหมดให้บริษัท ชาดิชีวะ จำกัด ส่งผลให้บริษัท ชาดิชีวะ จำกัด ถือหุ้นรวมร้อยละ 67.64 โดยโครงสร้างการบริหารยังคงเดิม
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เปิดตัวโครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 130 ยูนิต
ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ เปิดตัวโครงการฮอลล์มาร์ค จรัญฯ13 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 184 ยูนิต บริษัทฯ เปิดตัวโครงการทาว์นโฮม ภายใต้ชื่อโครงการชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา จำนวน 274 ยูนิต
ปี 2562	
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเปิดตัวโครงการชีวาโฮม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ ทาวน์โฮม 2 ชั้น จำนวนประมาณ 359 ยูนิต
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเปิดตัวโครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 คอนโดมิเนียมแบบอาคารเตี้ย (Low Rise) 8 ชั้น จำนวนห้อง 814 ยูนิต บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด ("ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น") บริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ บริษัท ไทยคอร์ป แคปปิตอล จำกัด ("ไทยคอร์ป")ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1.35 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายทั้งหมด ส่งผลให้ไทยคอร์ปเป็นบริษัทย่อยของชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น และมีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเช่นกัน เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2562 ไทยคอร์ปได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเปิดตัวโครงการชีวาทัย เกษตร-นวมินทร์ คอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง (High Rise) 25 ชั้น จำนวนห้อง 649 ยูนิต
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเปิดตัวโครงการชีวารมย์ นครินทร์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนประมาณ 139 ยูนิต

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทเปิดตัวโครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้า คอนโดมิเนียมแบบอาคารเดี่ยว (Low Rise) 13 ชั้น จำนวนห้อง 593 ยูนิต การใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บมจ. ชีวาทัย ครั้งที่ 1 (CHEWA-W1) (บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ครั้งที่ 1 (CHEWA-W1) ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2561 โดยมีกำหนดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 ปี 6 เดือน วันใช้สิทธิ วันที่ 28 ธันวาคม 2561, วันที่ 28 มิถุนายน 2562 และการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2562 อัตราการใช้สิทธิ 1:1 ในราคา 1.75 บาท) ผลการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย มีจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ใช้สิทธิ 700 หน่วย จำนวนหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิ 700 หุ้น ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 จากเดิม 1,275,027,183 บาท เป็น 1,275,027,883 บาท และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสั่งรับหุ้นเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



ทั้งนี้ รายละเอียดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ มีดังนี้

บริษัท ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำกัด

บริษัท ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำกัด (“ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต”) จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 100 ล้านบาท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี ถนนพระรามที่ 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียม โดยปัจจุบัน ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

จำนวน 2 โครงการ ดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการชีวาทัย อินเทอร์เน็ต ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) ตั้งอยู่บนถนนประชาราษฎร์สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ติดกับโครงการรถไฟฟ้าสถานีเตาปูน ซึ่งเป็นสถานีเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและสายสีม่วง และดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการฮอลล์มาร์คงามวงศ์วาน ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่บนถนนงามวงศ์วาน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี

ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำนวน 999,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของชีวาทัย อินเทอร์เน็ต

บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด

บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“ชีวาทัย ฮัท ซูน”) จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2551 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 54 ล้านบาท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ ชั้น 27 ถนนพหลโยธิน แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ชีวาทัย ฮัท ซูน ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมอาคารเตี้ย (Low Rise) โดยปัจจุบัน ชีวาทัย ฮัท ซูน มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ในระหว่างการขายจำนวน 1 โครงการ ดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการเดอะ สุรวงศ์ ตั้งอยู่บนถนนสุรวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน ชีวาทัย ฮัท ซูน จำนวน 70,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของชีวาทัย ฮัท ซูน

บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด

บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“ชีวา ฮาร์ท”) จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2560 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 50 ล้านบาท ตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้นที่ 27 ถนนพหลโยธิน แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร ชีวา ฮาร์ท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์โฮม ปัจจุบัน บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาอยู่ 2 โครงการ คือ โครงการ ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1 และ โครงการ ฮาร์ท สุขุมวิท 36 ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน ชีวา ฮาร์ท จำนวน 345,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของชีวา ฮาร์ท

บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด

บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด (“กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง”) จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2560 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 100 ล้านบาท ตั้งอยู่เลขที่ 21/14 และ 21/16 อาคารไทยวา ทาวเวอร์ ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด ดำเนินการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นโครงการอินดิเพนเดนซ์ ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง (Independent Senior Living Village) ระดับพรีเมียมที่จังหวัดภูเก็ต

ทั้งนี้ บริษัทฯ ถือหุ้นใน กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำนวน 2,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของกมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง

บริษัท ซีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด

บริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เนต จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้เข้าซื้อกิจการจากบริษัท ไทยคอร์ป แคปิตอล จำกัด เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 เนื่องจากดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โฮมออฟฟิศ และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อจากเดิมเป็น บริษัท ซีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2562 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 135 ล้านบาท ตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี ถนนพระราม4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร บริษัท ซีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด

ทั้งนี้ บริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เนต จำกัด ถือหุ้นใน บริษัท ซีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด จำนวน 1,350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ บริษัท ซีวาทัย โฮม ออฟฟิศ โดยอยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัท

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจและผลิตภัณฑ์

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยมีลักษณะการประกอบธุรกิจใน 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย และธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

บริษัทจะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดจำหน่าย โดยให้ความสำคัญในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการ ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล หรือเขตชุมชนที่มีศักยภาพและมีการคมนาคมสะดวก โดยจะเน้นทำเลที่อยู่ในแนวถนนสายหลัก สะดวกต่อการเดินทาง ใกล้ทางด่วน หรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต และยังมุ่งเน้นทำเลที่มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนอย่างครบครัน เพื่อสร้างทางเลือกใหม่ให้แก่ผู้ที่ต้องการใช้ชีวิตอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีความปลอดภัย และสะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ

ปัจจุบันมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย คือ บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด (“ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น”) บริษัท ชีวาทัย ฮาร์ท จำกัด (“ชีวาทัย ฮาร์ท”) บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“ชีวาทัย ฮัท ซูน”) และสำหรับบริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โฮมออฟฟิศ ทั้งนี้บริษัทได้ร่วมทุนกับ บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด อีกด้วย

1.1 พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทเริ่มต้นดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาจากการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่าย ซึ่งพัฒนาทั้งลักษณะอาคารสูง (High Rise) และอาคารเตี้ย (Low Rise) โดยมีแนวคิดในการออกแบบโครงการที่แตกต่างกันไป โดยพิจารณาจากหลายปัจจัยที่สำคัญโดยเฉพาะลักษณะและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้นๆ อีกทั้งยังคำนึงถึงการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดได้อย่างสูงสุด รวมถึงการเลือกใช้เครื่องตกแต่งหรือเฟอร์นิเจอร์ เครื่องสุขภัณฑ์ และวัสดุต่างๆ ที่มีคุณภาพเหนือมาตรฐาน ทั้งนี้บริษัทมีผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและหลากหลายที่ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคตามลักษณะเฉพาะตัวของรูปแบบกลุ่มผลิตภัณฑ์ โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

**CHEWATHAI
RESIDENCE**

โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม ระดับ Luxur

CHEWATHAI

โครงการชีวาทัย

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม High rise

**CHEWATHAI
HALLMARK**

โครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม Low rise

รายละเอียดโครงการคอนโดมิเนียม สามารถสรุปได้ดังนี้

CHEWATHAI RATCHAPRAROP



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย ราชปรารภ
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนราชปรารภ แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2-0-90 ไร่
พื้นที่ขาย	17,093 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 26 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (High Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,350 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	325 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	100%

The Surawong

By Chewathai Hup Soon

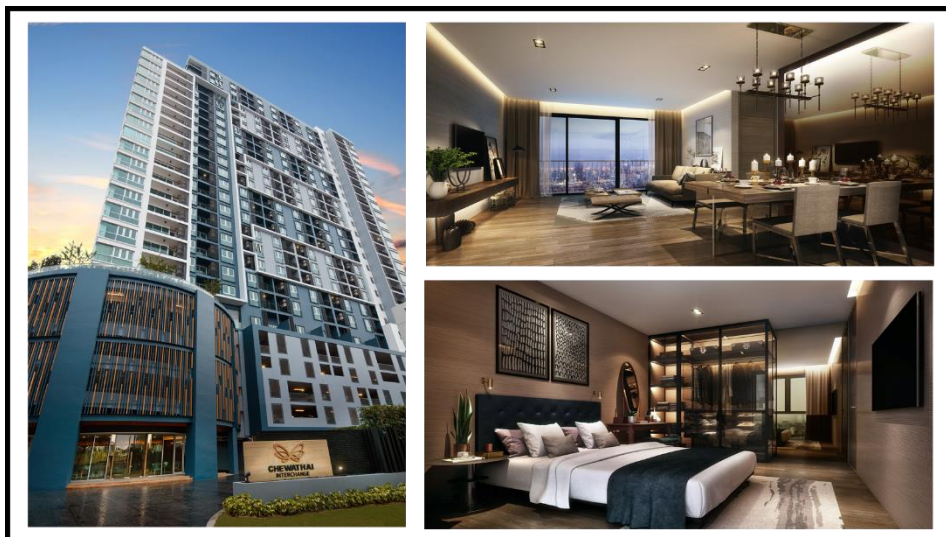


ชื่อโครงการ	เดอะ สุรวงศ์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย ฮัพ ซูน จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุรวงศ์ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	0-2-40 ไร่
พื้นที่ขาย	2,774 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (Low Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	350 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	52 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	100%

CHEWATHAI RAMKHAMHAENG



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย รามคำแหง
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	3-3-32 ไร่
พื้นที่ขาย	17,054 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 33 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (High Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,100 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	535 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	100%



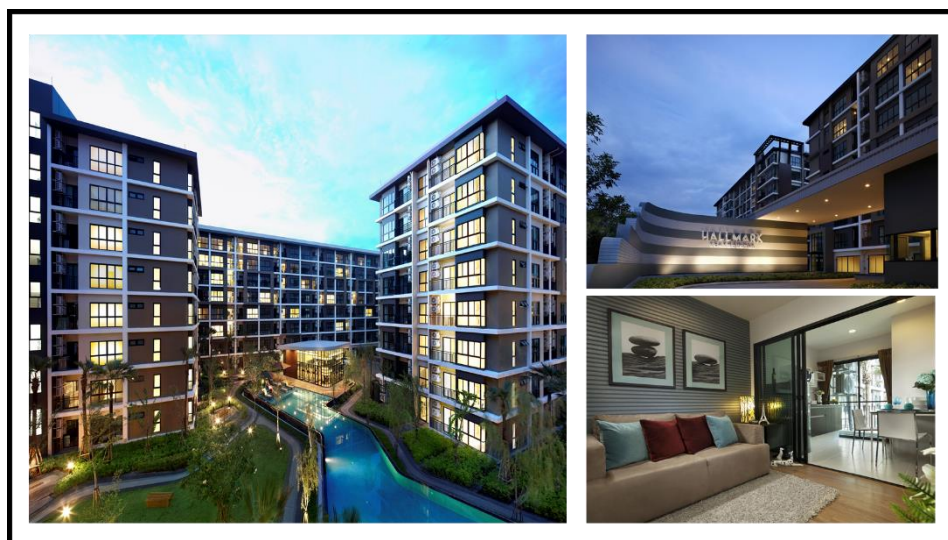
ชื่อโครงการ	ชีวาทัย อินเตอร์เชนจ์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เชนจ์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประชากรราษฎร์สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	1-3-12.5 ไร่
พื้นที่ขาย	10,353 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 26 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (High Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,050 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	279 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	100%

CHEWATHAI
HALLMARK
CHAENGWATTANA



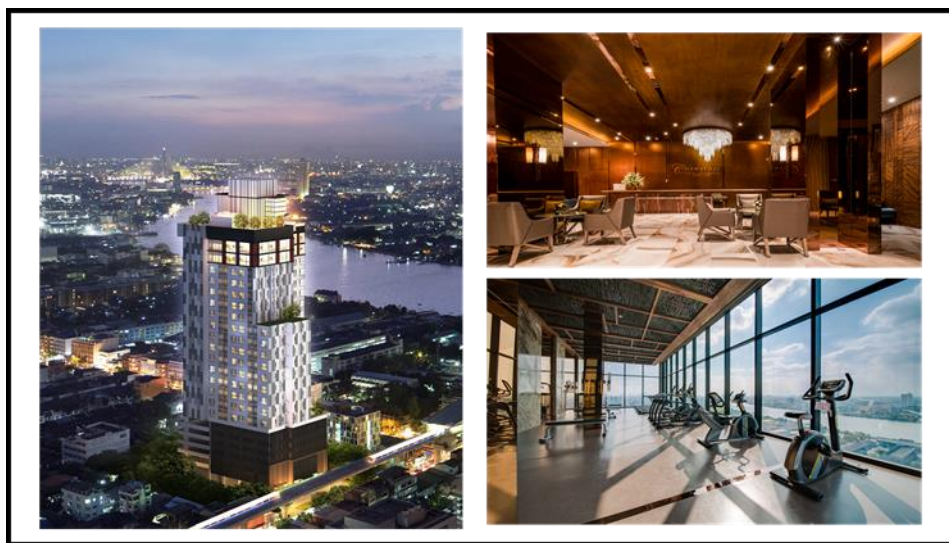
ชื่อโครงการ	ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ
พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนปากเกร็ด-แจ้งวัฒนะ 17 ตำบลปากเกร็ด อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	3-1-75 ไร่
พื้นที่ขาย	13,193 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร (Low Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	780 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	427 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	100%

CHEWATHAI
HALLMARK
NGAMWONGWAN



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ซอยดวงมณี ตำบลบางเขน อำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	7-0-70.5 ไร่
พื้นที่ขาย	23,265 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร (Low Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,200 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	792 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	100%

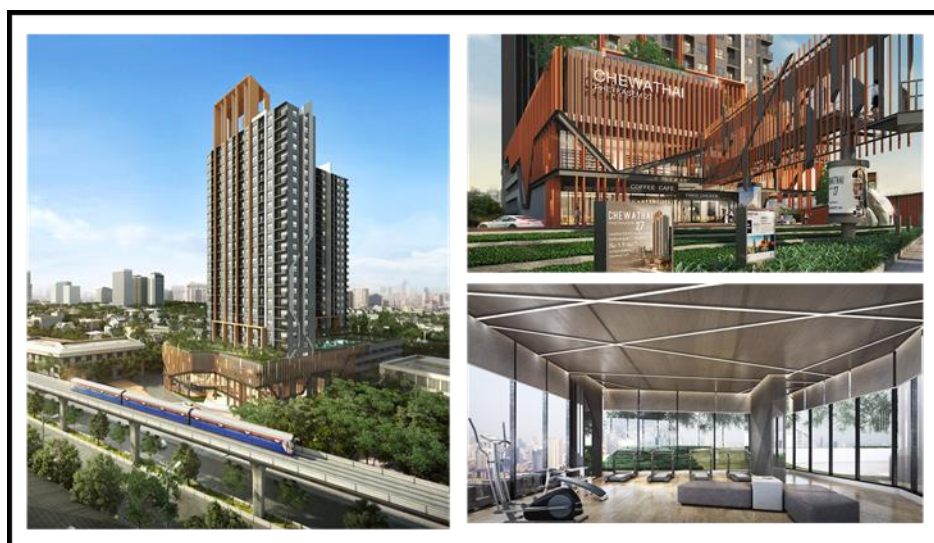
CHEWATHAI RESIDENCE BANG PHO



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประชากรราษฎร์สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	1-1-94.3 ไร่
พื้นที่ขาย	2,364 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 24 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (High Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,050 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	172 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	100%

CHEWATHAI

PHETKASEM 27



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย เพชรเกษม 27
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเพชรเกษม แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	4-0-36 ไร่
พื้นที่ขาย	17,989 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 26 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (High Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,564 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	652 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	95%



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนอโศก-ดินแดง แขวงมักกะสัน เขตราชเทวี จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	1-2-66 ไร่
พื้นที่ขาย	9,477.65 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 30 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (High Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,694 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	315 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	89%

CHEWATHAI
HALLMARK
CHARAN 13



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนจรัญสนิทวงศ์ 13 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ จังหวัด กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	1 – 1 – 76 ไร่
พื้นที่ขาย	5,201.31 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (Low Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	430 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	184 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	95%
ความคืบหน้าการขาย	34%

CHEWATHAI RESIDENCE

THONGLOR



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท 55 แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	1 – 0 – 89 ไร่
พื้นที่ขาย	5,439.48 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (Low Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,000 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	130 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	24%
ความคืบหน้าการขาย	32%

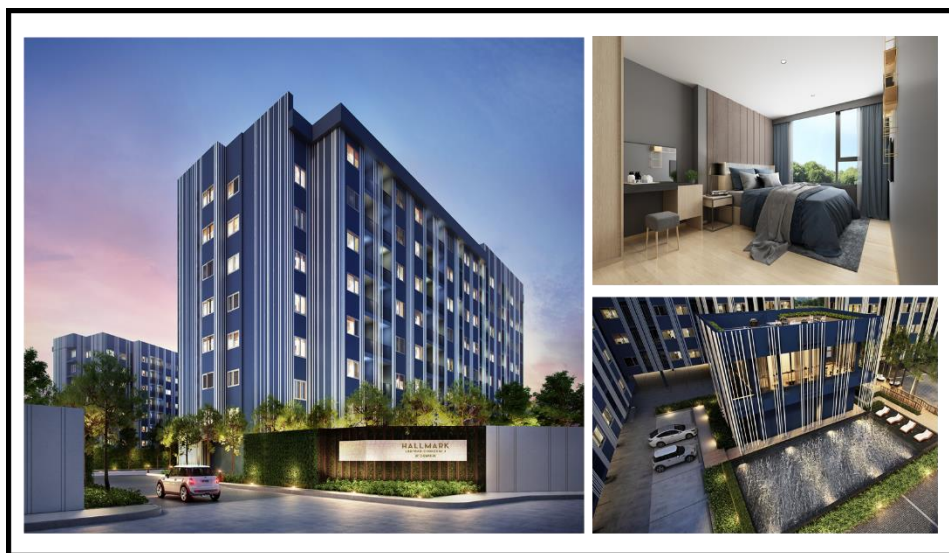
CHEWATHAI

KASET-NAWAMIN



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย เกษตร-นวมินทร์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประเสริฐมนูกิจ แขวงเสนานิคม เขตจตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	5 – 0 – 44 ไร่
พื้นที่ขาย	19,223.07 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 25 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (High Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,700 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องพักอาศัย จำนวน 649 ยูนิต และร้านค้าจำนวน 5 ร้านค้า
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	40%
ความคืบหน้าการขาย	35%

CHEWATHAI
HALLMARK
LADPRAO-CHOKCHAI 4



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย 4
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสังคมสงเคราะห์ แขวงสะพานสอง เขตวังทองหลาง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	8 – 3 – 58 ไร่
พื้นที่ขาย	27,323 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	มี 2 เฟส (Low Rise) เฟส 1 อาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร เฟส 2 อาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 2 อาคาร และขนาด 4 ชั้น จำนวน 1 อาคาร
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	2,011 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	เฟส 1 ห้องพักอาศัย จำนวน 434 ยูนิตและร้านค้า จำนวน 1 ร้านค้า เฟส 2 ห้องพักอาศัย จำนวน 380 ยูนิตและร้านค้า จำนวน 1 ร้านค้า
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	อยู่ระหว่างการพัฒนา
ความคืบหน้าการขาย	35% ของเฟส 1

โครงการในโอกาสสำหรับคนโคมี่เนยม

บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการในโอกาส โดยมีโครงการที่บริษัทได้ร่วมทุนกับ บริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด พัฒนาโครงการ Otium Phuket 3,500 ล้านบาท ซึ่งบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 25 นอกจากนี้บริษัทยังมีการพัฒนาคนโคมี่เนยม อีกจำนวน 2 โครงการ มูลค่ารวม 2,923 ล้านบาท ดังนี้



ชื่อโครงการ	Otium Phuket
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลกมลา อำเภอกะรุ จังหวัดภูเก็ต
พื้นที่โครงการ	50 – 2 – 75 ไร่
พื้นที่ขาย	26,256 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	Senior Living Village
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	3,500 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	อยู่ในระหว่างการพัฒนา
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	แบ่งการก่อสร้าง เป็น 2 เฟส คาดว่าจะเริ่มก่อสร้าง เฟส 1 ภายในไตรมาส 4 ปี 2563 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ไตรมาส 1 ปี 2566

CHEWATHAI PINKLAO



ชื่อโครงการ	ชีวาทัย ปิ่นเกล้า
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนอรุณอมรินทร์ แขวงบางยี่ขัน เขตบางพลัด จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	4 - 0 - 72 ไร่
พื้นที่ขาย	17,859 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 13 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (High Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,587 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องพักอาศัย จำนวน 588 ยูนิต และร้านค้าจำนวน 5 ร้านค้า
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	คาดว่าจะเริ่มก่อสร้าง ภายในไตรมาส 2 ปี 2563 และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ไตรมาส 1 ปี 2565
ความคืบหน้าการขาย	25%

ชื่อโครงการ	ชีวาทัย อินเตอร์เซิร์นจ์ ลำสาลี
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรามคำแหง แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	2 - 0 - 85 ไร่
พื้นที่ขาย	14,718.5 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 34 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (High Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,336 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องพักอาศัย จำนวน 495 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	อยู่ระหว่างการออกแบบพัฒนา และอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์ที่ดิน



1.2 พัฒนาโครงการลักษณะแนวราบหรือบ้านพักอาศัย

บริษัทได้พัฒนาโครงการแนวราบเพื่อจำหน่ายหลากหลายรูปแบบ อาทิ บ้านเดี่ยว (Single House) บ้านแฝด (Semi Detached House) และทาวน์โฮม (Townhome) บนทำเลศักยภาพที่รายล้อมด้วยสาธารณูปโภคครบครัน เพื่อตอบโจทย์ทุกความต้องการของกลุ่มลูกค้า บริษัทมีนโยบายขายบ้านพร้อมที่ดินจัดสรร โดยบ้านต้องสร้างเสร็จก่อนการเปิดขาย เพื่อให้ลูกค้าได้เห็นบ้านจริงพร้อมอยู่ หรืออาจอยู่ระหว่างการก่อสร้าง เพื่อให้ลูกค้ามีความมั่นใจว่าบ้านจะสร้างเสร็จตามระยะเวลาที่กำหนด ทั้งนี้บริษัทได้เริ่มบุกตลาดแนวราบเมื่อปี 2559 ซึ่งเปิดโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝดโครงการแรก คือ โครงการชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง ปัจจุบันปิดการขายแล้ว ทั้งนี้บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาโครงการแนวราบอย่างต่อเนื่อง โดยได้ขยายการพัฒนาโครงการไปยังประเภท โฮมออฟฟิศ เพื่อจำหน่าย พัฒนาโดยบริษัท ชีวาทย์ โฮม ออฟฟิศ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ก็เป็นอีกหนึ่งโครงการที่เพิ่มในไลน์กลุ่มผลิตภัณฑ์แนวราบให้ครอบคลุมทุกเซ็กเมนต์ เพื่อตอบสนองลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแบบครบวงจร

โครงการแนวราบของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ ได้ดังนี้

CHEWAWAN

โครงการ ชีวาลัย

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว แบบ Luxury

ระดับราคา : 20 – 40 ล้านบาท

C h e w a r m

โครงการ ชีวารมย์

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว แบบ HIGH-END

ระดับราคา : 8 – 18 ล้านบาท



H E A R T

โครงการ ฮาร์ท

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : ทาวน์โฮม แบบ HIGH-END

ระดับราคา : 12 - 30 ล้านบาท

CHEWA HOME

โครงการ ชีวาโฮม

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : ทาวน์โฮม

ระดับราคา : 2 – 5 ล้านบาท

CHEWA
BIZ HOME

โครงการชีวา บิซ โฮม

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : โฮมออฟฟิศ

ระดับราคา : 5 - 7 ล้านบาท

โครงการแนวราบสามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

Chewarom

Rangsit-Don Mueang



ชื่อโครงการ	ชีวารมย์ รังสิต-ดอนเมือง
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรังสิต-นครนายก ตำบลประชาธิปัตย์ อำเภอธัญบุรี จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	15-1-76 ไร่
พื้นที่ขาย	3,648.15 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝด
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	475 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	บ้านเดี่ยว จำนวน 15 หลัง บ้านแฝด จำนวน 66 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	100%



ชื่อโครงการ	ชีวาวัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนพุทธมณฑลสาย 1 แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	26 – 3 – 20 ไร่
พื้นที่ขาย	26,000 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,200 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	52 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	อยู่ระหว่างก่อสร้างเฟส 2
ความคืบหน้าการขาย	25% ของเฟส 1



ชื่อโครงการ	ชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนไฮเวย์ประชาราษฎร์ คลอง 4 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	32 – 0 – 67 ไร่
พื้นที่ขาย	34,717 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	700 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวน์โฮม จำนวน 271 หลัง อาคารพาณิชย์ จำนวน 3 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	อยู่ระหว่างก่อสร้างเฟส 3
ความคืบหน้าการขาย	98% ของเฟสที่เปิดขาย



ชื่อโครงการ	ชีวาโฮม ประชาอุทิศ - สุขสวัสดิ์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประชาอุทิศ 90 ตำบลบ้านสวน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัดสมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	31 – 2 – 87 ไร่
พื้นที่ขาย	38,852 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	890 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวน์โฮม จำนวน 359 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	อยู่ระหว่างก่อสร้างเฟส 2
ความคืบหน้าการขาย	100% ของเฟส 1



ชื่อโครงการ	ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 62/1 แขวงบางจาก เขตพระโขนง จังหวัด กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	0 – 2 – 9.38 ไร่
พื้นที่ขาย	1,750 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	160 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	9 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ไตรมาส 1 ปี 2563
ความคืบหน้าการขาย	25%



ชื่อโครงการ	ชีวารมย์ นครอินทร์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนนครอินทร์ ตำบลบางขุน อำเภอบางกรวย จังหวัดนนทบุรี
พื้นที่โครงการ	40 – 3 - 43 ไร่
พื้นที่ขาย	37,714 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,593 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	139 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	อยู่ระหว่างก่อสร้างเฟส 2
ความคืบหน้าการขาย	57% ของเฟส 1



ชื่อโครงการ	ชีวา บิซ โฮม เอกชัย-บางบอน
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเอกชัย แขวงคลองบางบอน เขตบางบอน จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	16-1-99 ไร่
พื้นที่ขาย	15,927 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	โฮมออฟฟิศ
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	765 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	168 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	อยู่ระหว่างก่อสร้างเฟส 2
ความคืบหน้าการขาย	63% ของเฟสที่เปิดขาย

โครงการในโอกาสสำหรับโครงการแนวราบ

บริษัทมีแผนที่จะพัฒนาโครงการในโอกาส โดยมีโครงการที่บริษัทได้ร่วมทุนกับ บริษัท ชีวาทัย จำกัด พัฒนาโครงการ ฮาร์ท สุขุมวิท 36 ซึ่งบริษัทถือหุ้น ร้อยละ 70 มูลค่ารวม 270 ล้านบาท นอกจากนี้บริษัทยังมีการพัฒนาโครงการแนวราบ อีกจำนวน 2 โครงการ มูลค่ารวม 1,996 ล้านบาท ดังนี้



ชื่อโครงการ	ฮาร์ท สุขุมวิท 36
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 36 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	0 – 3 – 70 ไร่
พื้นที่ขาย	2,777 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	270 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	9 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ไตรมาส 1 ปี 2563
ความคืบหน้าการขาย	25%



ชื่อโครงการ	ชีวาโฮม กรุงเทพ-ปทุม
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลบางเตือ อำเภอมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	32-1-19 ไร่
พื้นที่ขาย	30,123 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	903 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวน์โฮม จำนวน 333 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	คาดว่าจะก่อสร้างเฟส 1 แล้วเสร็จ ไตรมาส 1 ปี 2563
ความคืบหน้าการขาย	เปิดขายปี 2563



ชื่อโครงการ	ชีวาโฮม รังสิต-ปทุม
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	40-3-59 ไร่
พื้นที่ขาย	36,775 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,093 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวน์โฮม จำนวน 329 หลัง บ้านแฝด จำนวน 40 หลัง อาคารพาณิชย์ จำนวน 16 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	คาดว่าจะก่อสร้างเฟส 1 แล้วเสร็จ ไตรมาส 3 ปี 2563
ความคืบหน้าการขาย	เปิดขายปี 2563

การตลาดและการแข่งขัน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทตระหนักถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ ซึ่งไม่เพียงแต่กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเท่านั้น เนื่องจากแต่ละโครงการมีเอกลักษณ์ที่แตกต่างออกไปตามทำเลที่ตั้ง และฟังก์ชันการใช้งาน ซึ่งนำไปสู่การกำหนดราคาให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายของโครงการนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทได้ศึกษาความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัยและติดตามความนิยมอย่างใกล้ชิด เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างลงตัวที่สุด ซึ่งอยู่ภายใต้ความสะดวกสบาย และคุณภาพที่คุ้มค่า

กลยุทธ์การตลาด

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

การสรรหาที่ดินหรือทำเลที่ตั้ง เพื่อพัฒนาโครงการแต่ละโครงการนั้น บริษัทให้ความสำคัญเป็นอันดับต้นๆ โดยมีการออกสำรวจโครงการย่านนั้น เพื่อศึกษาสภาวะตลาดและความต้องการของผู้บริโภคอย่างละเอียด เน้นทำเลที่มีศักยภาพใกล้เคียงแหล่งชุมชน มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ใกล้ทางด่วน และตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลทั้งปัจจุบันและเส้นทางในอนาคต นอกจากนี้บริษัทมีการพิจารณาครอบคลุมไปถึงสภาพแวดล้อมในชุมชนและระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด เพื่อให้ลูกค้าหรือผู้อยู่อาศัยที่ได้ตัดสินใจซื้อหรือลงทุนในโครงการของบริษัทมีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทมีแนวความคิดในการออกแบบโครงการที่แตกต่างกันไป โดยพิจารณาจากปัจจัยหลายประการให้สอดคล้องกับทุกๆ ขบวนการ เริ่มตั้งแต่ทำเลที่ตั้ง ข้อมูลอ้างอิงจากการขายและการตลาด โดยเฉพาะลักษณะโครงการ จำนวนยูนิต เพื่อกำหนดให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้นๆ ทั้งนี้บริษัท ยังนำเทคโนโลยีที่มีฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลายเข้ามามีส่วนช่วยอำนวยความสะดวกและรักษาความปลอดภัยให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น รวมถึงการเลือกใช้เครื่องตกแต่งหรือเฟอร์นิเจอร์ที่มีคุณภาพเหนือมาตรฐาน นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการออกแบบผังโครงการโดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดจากพื้นที่ส่วนกลาง ให้ผู้พักอาศัยสามารถใช้งานและพักผ่อนได้จริงเพื่อสร้างบรรยากาศที่รอบโครงการ

การส่งมอบสินค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จตรงตามระยะเวลาที่กำหนด เพื่อส่งมอบสินค้า ด้วยคุณภาพที่อยู่เหนือความพึงพอใจของลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทมีความประสงค์ที่จะสร้างความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือให้กับแบรนด์ของบริษัท จึงเล็งเห็นว่าความคืบหน้าของโครงการทุกโครงการที่กำลังก่อสร้างเป็นสิ่งสำคัญ จึงได้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานความคืบหน้าของโครงการเป็นระยะๆ ผ่านทาง www.chewathai.com เพื่อให้ลูกค้าได้ติดตามและใช้เป็นข้อมูลช่วยในการตัดสินใจซื้อหรือคาดการณ์การส่งมอบสินค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

การให้บริการและการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า

บริษัทมีการบริหารจัดการสินค้าและการบริการลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้การดำเนินงาน ดังนี้

- มุ่งมั่นที่จะพัฒนาสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า และส่งมอบสินค้าด้วยคุณภาพภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
- การให้บริการข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการต่างๆ ได้ถูกต้องและครบถ้วน เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอต่อการตัดสินใจ เช่น ข้อมูลรายละเอียดโครงการ ข้อมูลด้านสินเชื่อ ข้อมูลการบริการตรวจเช็คคุณภาพห้อง เป็นต้น ซึ่งการให้ข้อมูลต่างๆ ต้องไม่กล่าวหรือสื่อสารช่องทางอื่นๆ เกินความเป็นจริง อันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับเงื่อนไขต่างๆ ของ

สินค้าและบริการ ซึ่งอยู่ภายใต้การให้บริการแบบ Service mind เพื่อลดข้อร้องเรียนจากลูกค้าให้ได้มากที่สุด

- บริษัทมีช่องทางให้ลูกค้าแจ้งถึงข้อเสนอแนะ ปัญหา และข้อร้องเรียน เกี่ยวกับสินค้าหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสม เพื่อที่บริษัทจะได้ปรับปรุงหรือแก้ไขปัญหให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว และยังสามารถนำข้อเสนอแนะไปพัฒนาสินค้าและการให้บริการต่อไปในอนาคต
- บริษัทมีการจัดตั้ง ฝ่ายชีวาแคร์ เพื่อให้บริการลูกค้าหลังการขาย โดยมีช่องทางในการแจ้งซ่อม บริการงานซ่อม และติดตามงานซ่อม ให้กับลูกบ้านชีวาทัย เพื่ออำนวยความสะดวกสบายและความรวดเร็วในการติดตามงาน
- บริษัทจัดตั้งโครงการ ชีวาทัย โซไซตี้ วิซ่า ออลล์มาร์ท เพย์ มอบสิทธิพิเศษให้สำหรับลูกค้าชีวาทัยเท่านั้น อาทิ ส่วนลดพิเศษจากร้านอาหาร สถานบันเทิงความงาม ร้านค้าชั้นนำ การจอง/เช่ารถ พร้อมทั้งมีสิทธิเข้าร่วมเปิดตัวโครงการใหม่ก่อนใคร และกิจกรรมต่างๆ จากชีวาทัย โซไซตี้ เป็นต้น

การดำเนินการบริหารจัดการสินค้าและการให้บริการต่างๆ ข้างต้น เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีให้ลูกค้าเกิดความประทับใจทั้งก่อนและหลังการขาย และเป็นส่วนหนึ่งในการรักษฐานลูกค้าเดิมและสร้างกลุ่มลูกค้าใหม่จากการบอกต่อ (word of mouth) ของลูกค้าเคยได้รับประสบการณ์ที่ดีกับการบริการของบริษัท

ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

สำหรับปี 2562 มีปัจจัยหลายประการส่งผลกระทบต่อตลาดภาคอสังหาริมทรัพย์ ที่สำคัญคือมาตรการจากธนาคารแห่งประเทศไทยที่กำหนดวงเงินการปล่อยสินเชื่อต่อสินทรัพย์ (LTV) มีอัตราลดลงเหลือ 80% จากเดิมเกณฑ์กำหนดอยู่ที่ 90-95% หรือบางธนาคารก็อาจให้ลูกค้ากู้เกิน 100% โดยพุ่งเป้าไปยังกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ สัญญาที่ 2 สัญญาที่ 3 และที่อยู่อาศัยที่มีราคาเกิน 10 ล้านบาท ทำให้ต้องมีการวางแผนการเงินที่สูงขึ้น ส่วนกลุ่มบ้านหลังแรกไม่มีผลกระทบ ซึ่งได้เริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 ดังนั้น ช่วงไตรมาสที่ 2/2562 จากข้อมูลศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ระบุที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่ (กทม.-ปริมณฑล) เริ่มเห็นตัวเลขการชะลอตัวอย่างเห็นได้ชัดหากเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน 23,517 หน่วย ลดลง 14.55% ส่งผลให้ช่วงครึ่งปีแรก ปี 2562 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน มีจำนวนหน่วย 47,637 หน่วย ลดลง 24.1% เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งปีแรก ปี 2561 โดยเป็นการลดลงของอาคารชุด ซึ่งลดลงมากถึง 45.3% ในขณะที่ที่อยู่อาศัยแนวราบทั้งบ้านจัดสรร และบ้านที่ประชาชนสร้างเอง มีจำนวนหน่วยเพิ่มขึ้น 2.6%

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งปี 2562 ด้านอุปสงค์การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย คาดว่าจำนวนหน่วยจะลดลง 10.2% และมูลค่าจะลดลง 7.1% ส่วนด้านอุปทานโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยลดลง 12.7% และที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยลดลง 9.1% เมื่อเทียบกับปี 2561 ทั้งนี้ การชะลอตัวทั้งในด้านอุปสงค์และอุปทาน แสดงให้เห็นถึงการปรับตัวของผู้ประกอบการซึ่งจะนำไปสู่การปรับสมดุลของตลาด โดยแนวโน้มการประมาณการอุปทานเหลือขายที่อยู่อาศัยในตลาดเฉพาะพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ปี 2562 จะมีจำนวน ประมาณ 154,367 หน่วยเป็นโครงการบ้านจัดสรร ประมาณ 88,727 หน่วย คิดเป็น 57.5% อาคารชุดมีประมาณ 65,639 หน่วย คิดเป็น 42.5% หน่วยที่มีมากที่สุด คือ อาคารชุด 42.5% รองลงมาเป็น ทาวน์เฮ้าส์ 31.8% บ้านเดี่ยว 17.1% ที่เหลือเป็น บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์

จากปัจจัยดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการเกิดการจุกจิกยุทธศาสตร์ราคา เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อ เพื่อชิงส่วนแบ่งทางการตลาดที่มีอยู่อย่างจำกัด ทั้งนี้ ปี 2562 ถือเป็นปีที่มีการแข่งขันสูงเกินกว่าตลาดช่วงปกติ เนื่องจาก

ผู้ประกอบการส่งออกสักริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีสต็อกติดมือจำนวนมาก ประกอบกับในตลาดรวมก็มีสต็อกที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการเร่งระบายสินค้าคงเหลือโดยใช้กลยุทธ์การแข่งขันทางด้านราคาออกมาใช้ประมาณ 3-5% ที่จะให้ผู้ประกอบการลดเพิ่มลูกค้าได้

ทั้งนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์และบริษัทก็เผชิญกับความท้าทายเป็นอย่างมากจากสถานการณ์เดียวกัน จึงทำให้บริษัทตั้งเป้าการขยายตัวการเปิดขายโครงการอย่างระมัดระวังและอาจปรับแผนการกลยุทธ์ในเชิงรับมากยิ่งขึ้นให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้บริษัทได้พัฒนาและเติบโตไปอย่างช้าๆและมั่นคงในระยะยาว ทั้งนี้บริษัทยังมุ่งเน้นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งคอนโดและบ้านอย่างต่อเนื่อง โดยที่ตั้งเป้าการลงทุนทั้งมีสัดส่วนที่สมดุลกัน รวมถึงการขยายพื้นที่การเปิดโครงการใหม่ เพื่อรองรับความต้องการของตลาดในทุกระดับ และคุ้มค่าต่อการลงทุน พร้อมทั้งยังพิจารณาที่จะขยายการลงทุนไปยังหัวเมืองใหญ่ๆ ของประเทศไทยอีกด้วยในระยะยาว



สถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สรุปได้ดังนี้

ชื่อโครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	การก่อสร้าง			การขาย						การโอนกรรมสิทธิ์					
				เดือน/ปี ที่เริ่มก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่ก่อสร้างเสร็จหรือคาดว่าจะแล้วเสร็จ	ความคืบหน้าของโครงการ (ร้อยละ)	จำนวนห้องทั้งหมด		จำนวนห้องที่ขายแล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอขาย		เดือน/ปี ที่โอนกรรมสิทธิ์หรือคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์	จำนวนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอโอนกรรมสิทธิ์		
							หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.		หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	
ชีวาทัย ราชปรารภ	บริษัท	2-0-90	17,039	เมษายน ปี 2552	มีนาคม ปี 2554	100	325	1,350	325	1,350	0	0	มีนาคม ปี 2554	325	1,350	-	-	
เดอะ สุรวงศ์	ชีวาทัย ฮัฟ ซูน	0-2-40	2,774	มีนาคม ปี 2552	กุมภาพันธ์ ปี 2553	100	52	350	52	350	0	0	กุมภาพันธ์ ปี 2553	52	350	-	-	
ชีวาทัย รามคำแหง	บริษัทฯ	3-3-32	17,054	มิถุนายน ปี 2554	กรกฎาคม ปี 2556	100	535	1,100	535	1,100	0	0	กรกฎาคม ปี 2556	535	1,100	-	-	
ชีวาทัย อินเตอร์เซนต์	ชีวาทัย อินเตอร์ เซนต์	1-3-12.5	10,353	พฤศจิกายน ปี 2556	ธันวาคม ปี 2558	100	279	1,050	279	1,050	0	0	ธันวาคม ปี 2558	279	1,120	-	-	
ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ	บริษัท	3-1-75	13,193	พฤศจิกายน ปี 2557	ธันวาคม ปี 2558	100	427	780	427	780	0	0	ธันวาคม ปี 2558	427	788	-	-	
ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน	ชีวาทัย อินเตอร์ เซนต์	7-0-70.5	23,265	มกราคม ปี 2557	มีนาคม ปี 2558	100	792	1,200	792	1,200	0	0	มีนาคม ปี 2558	792	1,200	-	-	
ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ	บริษัท	1-1-94.3	2,364	กันยายน ปี 2558	มิถุนายน ปี 2560	100	172	1,050	172	1,050	0	0	กันยายน ปี 2560	172	1,050	-	-	
ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	บริษัท	1/2/1966	9,478	กันยายน ปี 2558	พฤศจิกายน ปี 2560	100	315	1,694	269	1471	47	229	พฤศจิกายน ปี 2560	268	1,465	1	6	
ชีวาทัย เพชรเกษม 27	บริษัท	4-0-36	17,989	กันยายน ปี 2559	สิงหาคม ปี 2561	100	652	1,564	599	1,419	63	169	สิงหาคม ปี 2561	589	1,395	10	24	
ชีวารมย์ รัชสิด – ดอนเมือง	บริษัท	15/1/1976	3,648	มีนาคม ปี 2559	สิงหาคม ปี 2560	100	81	475	81	475	-	-	กุมภาพันธ์ ปี 2560	81	475	-	-	



ชื่อโครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.ว.)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	การก่อสร้าง			การขาย						การโอนกรรมสิทธิ์				
				เดือนปี ที่เริ่ม ก่อสร้าง	เดือนปี ที่ ก่อสร้างเสร็จ หรือคาดว่าจะ แล้วเสร็จ	ความ คืบหน้า ของ โครงการ (ร้อยละ)	จำนวนห้องทั้งหมด		จำนวนห้องที่ขายแล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอ ขาย		เดือนปี ที่โอน กรรมสิทธิ์ หรือคาดว่าจะ เริ่มโอน กรรมสิทธิ์	จำนวนห้องที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอ โอนกรรมสิทธิ์	
							หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.		หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.
ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ	บริษัท	1-0-89	5,439	ธันวาคม ปี 2561	ธันวาคม ปี 2563	24	130	1,000	42	320	88	680	ธันวาคม ปี 2563	-	-	42	320
ชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา	บริษัท	32-0-67	34,717	มีนาคม ปี 2561	ธันวาคม ปี 2561	20 ของเฟส 3	274	700	73	219	212	515	มกราคม ปี 2562	62	185	11	34
ชีวาวัลเลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร	บริษัท	26-3-20	26,000	เมษายน ปี 2560	พฤษภาคม ปี 2562	90 ของเฟส 2	52	1,200	1	25	51	1175	มิถุนายน ปี 2562	-	-	1	25
ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13	บริษัท	1-1-76	5,201	มกราคม ปี 2562	กุมภาพันธ์ ปี 2563	95	184	430	63	146	121	284	กุมภาพันธ์ ปี 2563	-	-	63	146
ชีวาโฮม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ	บริษัท	31-2-87	38,852	กุมภาพันธ์ ปี 2561	เมษายน ปี 2562	60 ของเฟส 2	359	890	76	215	304	732	เมษายน ปี 2562	55	158	21	57
ชีวาทัย เกษตร-นวมินทร์	บริษัท	5-0-44	19,223	มกราคม ปี 2562	ตุลาคม ปี 2563	40	654	1,700	229	595	425	1105	ตุลาคม ปี 2563	-	-	229	595
ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 เฟส 1	บริษัท	4-1-15.6	13,892	มีนาคม ปี 2563	มีนาคม ปี 2564	0	435	1,100	166	383	269	717	มีนาคม ปี 2564			166	383
ชีวาทัย ปิ่นเกล้า	บริษัท	40-0-72	17,859	มิถุนายน ปี 2563	มีนาคม ปี 2565	0	593	1,587	140	393	453	1194	มีนาคม ปี 2565	-	-	140	393
ชีวารมย์ นครินทร์	บริษัท	40-3-43	37,714	มีนาคม ปี 2562	ตุลาคม ปี 2562	10 เฟส 2	139	1,593	8	101	136	1559	พฤศจิกายน ปี 2562	3	34	5	67

ชื่อโครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	การก่อสร้าง			การขาย						การโอนกรรมสิทธิ์				
				เดือน/ปี ที่เริ่มก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่ก่อสร้างเสร็จหรือคาดว่าจะแล้วเสร็จ	ความคืบหน้าของโครงการ (ร้อยละ)	จำนวนห้องทั้งหมด		จำนวนห้องที่ขายแล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอขาย		เดือน/ปี ที่โอนกรรมสิทธิ์หรือคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์	จำนวนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอโอนกรรมสิทธิ์	
							หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.		หน่วย	ลบ.		
ชีวา บิซ โฮม	บริษัท ชีวาทัยโฮม ออฟฟิศ จำกัด	16-1-99	15,927	พฤษภาคม ปี 2562	พฤษภาคม ปี 2562	45 ของเฟส 2	120	765	20	110	110	709	พฤษภาคม ปี 2562	10	56	10	54
ชีวาโฮม กรุงเทพ - ปทุม	บริษัท	32-1-19	30,123	มิถุนายน ปี 2562	มีนาคม ปี 2563	85 ของเฟส 1	333	903	-	-	-	-	มีนาคม ปี 2563	-	-	-	-
ชีวาโฮม รัชสิด - ปทุม	บริษัท	40-3-59	36,775	มกราคม ปี 2562	มิถุนายน ปี 2563	0	385	1,093	-	-	-	-	กรกฎาคม ปี 2563	-	-	-	-
ชีวา ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1	ชีวาฮาร์ท จำกัด	0-2-9.38	1,750	ธันวาคม ปี 2561	มีนาคม ปี 2563	83	9	160	2	38	7	122	มีนาคม ปี 2563	-	-	2	38
ชีวา ฮาร์ท สุขุมวิท 36	ชีวาฮาร์ท จำกัด	0-3-70	2,777	มีนาคม ปี 2562	มีนาคม ปี 2563	62	9	270	2	60	7	210	มีนาคม ปี 2563	-	-	2	60

หมายเหตุ - บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด เป็นบริษัทย่อยซึ่งบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100/ บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100/ บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูบ จำกัด เป็นบริษัทร่วมซึ่งบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 50 และบริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด เป็นบริษัทร่วมซึ่งบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 70

2. ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories)

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีคุณภาพตามมาตรฐานระดับสากล เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการโดยเฉพาะผู้ประกอบการธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่ปัจจุบันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ทั้งบริษัทในประเทศไทยเองและบริษัทหรือนักลงทุนชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตหรือการลงทุนในประเทศไทยที่ไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์โรงงาน และสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการใช้โรงงานเพื่อประกอบกิจการแต่ยังไม่มีความต้องการหรือไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว รวมถึงผู้ประกอบการที่ต้องการลดต้นทุนในการดำเนินงาน ลดระยะเวลาการลงทุน และลดความเสี่ยงหรือปัจจัยอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนสร้างโรงงานได้

รายละเอียดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอบลวกแดง จังหวัดระยอง
พื้นที่โครงการ	26-0-72 ไร่
พื้นที่เช่า	17,120 ตร.ม.
จำนวนยูนิตที่ให้เช่า	10 ยูนิต
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	300 ล้านบาท
ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร	200 บาท
ชนิดของโครงการ	โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า <ul style="list-style-type: none"> • ขนาด 1,512 ตร.ม. จำนวน 5 ยูนิต • ขนาด 1,812 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต • ขนาด 1,937 ตร.ม. จำนวน 4 ยูนิต
ความคืบหน้าการให้เช่า	100%

แผนการพัฒนาธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในอนาคต

แผนการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า เฟส 2	
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอบลวกแดง จังหวัดระยอง
พื้นที่โครงการ	13-1-28 ไร่
พื้นที่เช่า	8,905 ตร.ม.
จำนวนยูนิตที่ให้เช่า	4 ยูนิต
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	165 ล้านบาท
ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร	220 บาท
ชนิดของโครงการ	โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า เฟส 2

	<ul style="list-style-type: none"> • ขนาด 2,190 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต • ขนาด 2,543 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต • ขนาด 2,472 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต • ขนาด 1,700 ตร.ม. จำนวน 1 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	อยู่ระหว่างพัฒนา
ความคืบหน้าการบริการให้เช่า	เปิดบริการให้เช่า ปี 2563

การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายสำหรับธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า คือ ผู้ประกอบการอุตสาหกรรมเบาที่ผลิตสินค้าเพื่อสนับสนุนธุรกิจอุตสาหกรรมหนัก ที่ตั้งโรงงานอยู่ในบริเวณใกล้เคียง ทั้งผู้ประกอบการอุตสาหกรรมที่มีขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่ยังไม่พร้อมหรือยังไม่มีความต้องการที่จะลงทุนในระยะยาว เพื่อก่อสร้างโรงงาน เนื่องจากต้องใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างและใช้เงินลงทุนค่อนข้างสูง บริษัทจึงเล็งเห็นช่องทางการสนับสนุนธุรกิจของผู้ประกอบการ ทำให้ผู้ประกอบการมีทางเลือกในการดำเนินธุรกิจ โดยการเช่าโรงงานสำเร็จรูปเพื่อลดภาระค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนและต้นทุนในการดำเนินการ เพื่อจะได้นำเงินทุนดังกล่าวไปใช้ต่อยอดทางธุรกิจในด้านอื่นๆ

นอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่สำคัญอีกกลุ่มหนึ่งของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติที่เข้ามาลงทุนหรือร่วมลงทุนในประเทศไทยทั้งชั่วคราวและถาวร ซึ่งจะเลือกการเช่าโรงงานสำเร็จรูปแทนการลงทุนก่อสร้างโรงงานแบบถาวร เนื่องจากลดความเสี่ยงจากการจัดหาผู้รับเหมา และข้อจำกัดด้านกฎหมายการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศที่อาจส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าและการลงทุนของต่างชาติ หรือแม้แต่มมาตรการการส่งเสริมใดๆ ของภาครัฐ ซึ่งธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัท สามารถสร้างความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการจากข้อจำกัดต่างๆ เหล่านี้ได้เป็นอย่างดีชัดเจน ซึ่งจะช่วยให้เพิ่มโอกาสการดำเนินธุรกิจในประเทศไทยของชาวต่างชาติให้ประสบความสำเร็จมากยิ่งขึ้น

กลยุทธ์การตลาด

ทำเลที่ตั้งของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ทำเลที่ตั้งของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า นับเป็นปัจจัยสำคัญที่ผู้ประกอบการจะพิจารณาเป็นลำดับแรกในการเช่าโรงงานของบริษัท ดังนั้น บริษัทจึงเลือกทำเลที่ตั้งในการสร้างโรงงานให้เช่าโดยเน้นการพัฒนาโครงการภายในนิคมอุตสาหกรรมเป็นหลัก เพื่อให้ผู้ประกอบการมีระบบการคมนาคมขนส่งสินค้าและวัตถุดิบไปยังสถานที่สำคัญต่างๆ ได้อย่างรวดเร็วและครอบคลุมทุกเส้นทาง อาทิ ท่าเรือขนส่งสินค้า ท่าอากาศยาน การขนส่งสินค้าทางรถไฟ เป็นต้น เพื่อเป็นศูนย์กลางกระจายสินค้า ทั้งนี้การเลือกทำเลที่ตั้งของโรงงานบริษัทยังคำนึงถึงประโยชน์ของผู้เช่าเป็นสำคัญ เพื่อให้ผู้ประกอบการที่เช่ามีโอกาสได้รับสิทธิประโยชน์จากเขตส่งเสริมการลงทุนของคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) และการส่งเสริมการลงทุนการขับเคลื่อนเศรษฐกิจจากการพัฒนาเขตพื้นที่ระเบียงเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) อีกด้วย

นโยบายการกำหนดราคา

สำหรับโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า บริษัทมีนโยบายการกำหนดราคาที่เป็นมาตรฐาน พิจารณาจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งหลักๆประกอบด้วย 2 ส่วน ได้แก่

1. ค่าเช่าโรงงาน กำหนดราคาจากขนาดพื้นที่เช่า จำนวนยูนิต ระยะเวลา และบริการเพิ่มเติมอื่นๆ
2. ค่าบริการสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น การบำบัดน้ำเสีย การกำจัดขยะและสิ่งปฏิกูล เป็นต้น ซึ่งค่าบริการสาธารณูปโภคนี้จะชำระให้กับบริษัทผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม

บริการให้คำปรึกษาสำหรับผู้เช่า

บริษัทมีทีมงานมืออาชีพที่พร้อมให้บริการเป็นที่ปรึกษาและแนะนำผู้เช่าอย่างใกล้ชิด ด้านการประสานงานหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับทางราชการ เช่น การนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน เป็นต้น นอกจากนี้ยังมีบริการให้คำแนะนำเกี่ยวกับการออกแบบ ต่อเติม ดัดแปลงพื้นที่ใช้สอยทั้งภายนอกและภายในโรงงาน และประสานงานด้านสาธารณูปโภคต่างๆ เช่น การประปา การไฟฟ้า การบำบัดและกำจัดน้ำเสีย โทรศัพท์ และอินเทอร์เน็ต เป็นต้น เพื่ออำนวยความสะดวกให้ผู้เช่าดำเนินธุรกิจได้อย่างเต็มประสิทธิภาพ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

3.1.1 ความเสี่ยงจากมาตรการกำกับดูแลสินเชื่อ (LTV) ที่ประกาศใช้เมื่อ 1 เมษายน 2562

มาตรการหลักที่มีผลด้านบวกและด้านลบกับตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2561-2562 คือมาตรการจากธนาคารแห่งประเทศไทย ที่กำหนดวงเงินการปล่อยสินเชื่อต่อสินทรัพย์ (LTV) มีอัตราลดลงเหลือ 80% จากเดิมเกณฑ์ที่กำหนดอยู่ที่ 90-95%หรือบางธนาคารก็อาจให้ลูกค้ากู้เกิน 100% โดยพุ่งเป้าไปยังกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ 2 สัญญาที่ 3 และ ที่อยู่อาศัยที่มีราคาเกิน 10 ล้านบาท ทำให้ต้องมีการวางแผนการเงินที่สูงขึ้น ส่วนกลุ่มบ้านหลังแรกไม่มีผลกระทบ ซึ่งได้เริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562

ผลกระทบจากมาตรการดังกล่าวทำให้ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2562 เริ่มเห็นตัวเลขชะลอตัว เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน ซึ่งจากข้อมูลศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ระบุว่ายอดขายสร้างเสร็จใหม่(กทม.-ปริณทล) 23,517 หน่วย ลดลง 14.55%

ตารางที่ 1 ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล

ประเภท	Q1/61	Q2/61 ^R	Q3/61 ^R		Q1/62 ^R	Q2/62	H1/61	H1/62	QoQ	YoY	YTD
แบบรวม	12,843	14,892	15,105	14,290	13,217	15,245	27,735	28,462	15.3%	2.4%	2.6%
อาคารชุด	22,432	12,632	22,226	14,382	10,903	8,272	35,064	19,175	-24.1%	-34.5%	-45.3%
รวม	35,275	27,524	37,331	28,672	24,120	23,517	62,799	47,637	-2.5%	-14.6%	-24.1%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ด้านตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย(กทม.-ปริณทล) 121,368 ล้านบาท ลดลง 16.47% ขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ 155,196 ล้านบาท ลดลง 9.8% ส่งผลทำให้ครึ่งปีแรก 2562 ตัวเลขดังกล่าวปรับตัวลดลงหนักเช่นเดียวกัน

ตารางที่ 2 อัตราขยายตัวการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล QoQ และ YoY

ประเภท		Q1/61	Q2/61	Q3/61	Q4/61	Q1/62	Q2/62
หน่วย	QoQ	-12.3%	18.4%	-2.5%	15.3%	-14.8%	-15.3%
	YoY	42.4%	25.9%	5.0%	16.7%	13.5%	-18.9%
ร้อยละ	QoQ	-12.5%	30.4%	-7.8%	30.2%	-23.8%	-8.7%
	YoY	39.4%	40.3%	14.6%	36.9%	19.3%	-16.5%

ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โดยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่(กทม.-ปริณทล) 47,637 หน่วย ลดลง 14.6% ด้านตัวเลขการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย(กทม.-ปริณทล) 254,315 ล้านบาท ลดลง 16.5% ขณะที่สินเชื่อที่อยู่อาศัยทั่วไปปล่อยใหม่ทั่วประเทศ 314,068 ล้านบาท ลดลง 3.4%

จากผลกระทบดังกล่าวทำให้ภาครัฐออกมาตรการอื่นมาช่วยเหลือไม่ว่าจะเป็น ลดหย่อนภาษีไม่เกิน 2 แสนบาท สำหรับผู้ซื้อบ้านหลังแรกราคาไม่เกิน 5 ล้านบาท จนถึงสิ้นปี 2562 ตามมาด้วยมาตรการลดต้นทุนให้กับทั้งฝั่งผู้ซื้อและผู้ประกอบการลดค่าธรรมเนียมการโอน จาก 2% เหลือ 0.01% และค่าธรรมเนียม

จดจำนองจาก 1% เหลือ 0.01% เช่นกัน ซึ่งระบุสำหรับที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์เฮ้าส์ และ คอนโดมิเนียมราคาไม่เกิน 1 ล้านบาท และกำหนดระยะเวลาถึง 31 พ.ค. 2563

รวมไปถึงธนาคารแห่งประเทศไทยยอมผ่อนปรนมาตรการ LTV เพื่อลดผลกระทบผู้กู้ร่วม โดยหากไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่อยู่อาศัยจะยังไม่นับเป็นผู้กู้ในครั้งนั้น เพื่อช่วยบรรเทาผลกระทบบของผู้กู้ร่วมให้ได้รับสินเชื่อตามความเหมาะสมมากขึ้น อย่างไรก็ตามมาตรการช่วยเหลือดังกล่าวยังไม่เพียงพอที่จะจุดตลาดอสังหาริมทรัพย์ ด้วยปัจจัยภายนอกที่ควบคุมไม่ได้อย่างภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว กำลังซื้อในประเทศลดลง จึงทำให้เห็นปรากฏการณ์ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ปรับตัวอย่างหนัก ทั้งเลื่อนออกโครงการใหม่ในครึ่งปีหลังและเซ็นโครงการเกาออกมาให้มากที่สุด รวมทั้งการปรับลดเป้าหมายยอดขายและการเติบโตในปีนี้ลดลงเพื่อสะท้อนตลาด (ข้อมูลประกอบจาก : BANGKOKBIZNEWS กรุงเทพธุรกิจ)

3.1.2 ความเสี่ยงจากกลยุทธ์ด้านราคาของคู่แข่ง

กลยุทธ์สงครามราคา (Price War) ของคู่แข่งที่มีมาก จากอุปทานสะสมที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ในขณะที่โครงการส่วนใหญ่อยู่ในช่วงเปิดตัวและอยู่ในระหว่างก่อสร้าง เนื่องจากมีการเร่งโอนไปเมื่อปลายปี 2561 และต้นปี 2562 จะเห็นได้จากการที่ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา ราคาคอนโดในกรุงเทพฯ เฉลี่ยโดยรวมปรับเพิ่มสูงขึ้นกว่า 40% แต่การปรับขึ้นของราคามีอัตราช้าลงเรื่อยๆ โดยในช่วง 5 ปีและ 3 ปีที่ผ่านมา มีราคาปรับเพิ่มขึ้นประมาณ 30% และ 10% ตามลำดับ ส่วนในปี 2561 ที่ผ่านมาราคาปรับขึ้นมาประมาณ 5%

จากปัจจัยดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการเกิดการจัดกลยุทธ์สงครามราคา เพื่อกระตุ้นกำลังซื้อ เพื่อชิงส่วนแบ่งทางการตลาดที่มีอยู่อย่างจำกัด ทั้งนี้ ปี 2562 ถือเป็นปีที่มีการแข่งขันสูงเกินกว่าตลาดช่วงปกติ เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีสต็อกติดมือจำนวนมาก ประกอบกับในตลาดรวมก็มีสต็อกที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องจัดกลยุทธ์ด้านราคาออกมาใช้ ประมาณ 3-5% ที่จะให้ผู้ประกอบการลดเพิ่มลูกค้าได้

ผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น กรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ออกแบบและก่อสร้าง สมาหอการค้าแห่งประเทศไทย เห็นว่าการใช้กลยุทธ์สงครามราคา เข้ามาเป็นตัวกระตุ้น เป็นสิ่งที่ไม่ควรทำ เนื่องจากการทำสงครามราคา เป็นการทำลายตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบและในระยะยาวไม่ส่งผลดีกับธุรกิจโดยรวม

ทั้งนี้ สิ่งที่ผู้ประกอบการควรปรับตัวตามภาวะดังกล่าว คือการพัฒนาสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการแท้จริง และพัฒนาทางเลือกให้กับลูกค้าในหลากหลายด้าน โดยเฉพาะโครงการที่ขายได้แล้ว 65% ควรนำส่วนที่เหลือจากกำไรเข้าไปพัฒนาบางส่วนที่เพิ่มคุณค่าให้กับลูกค้าต่อไป (ข้อมูลประกอบจาก : DDPROPERTY)

3.1.3 ความเสี่ยงจากต้นทุนราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2562 มีค่าดัชนีเท่ากับ 236.9 จุด ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 229.7 จุด และปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.8 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 217.8 จุด จะเห็นได้ชัดว่าเป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ชะลอตัวลง หลังจากมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็นตัวเลขสองหลักติดต่อกันถึงเก้าไตรมาสตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2560 ถึงไตรมาส 1 ปี 2562

ตารางที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่ กรุงเทพฯ-ปริมณฑล ไตรมาส 2 ปี 2562

ที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา	Q1/2561	Q2/2561	Q3/2561	Q4/2561	Q1/2562	Q2/2562
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	189.0	217.8	219.2	223.2	229.7	236.9
QoQ	12.3%	15.2%	0.6%	1.8%	2.9%	3.1%
YoY	16.0%	32.3%	31.6%	32.6%	21.5%	8.8%

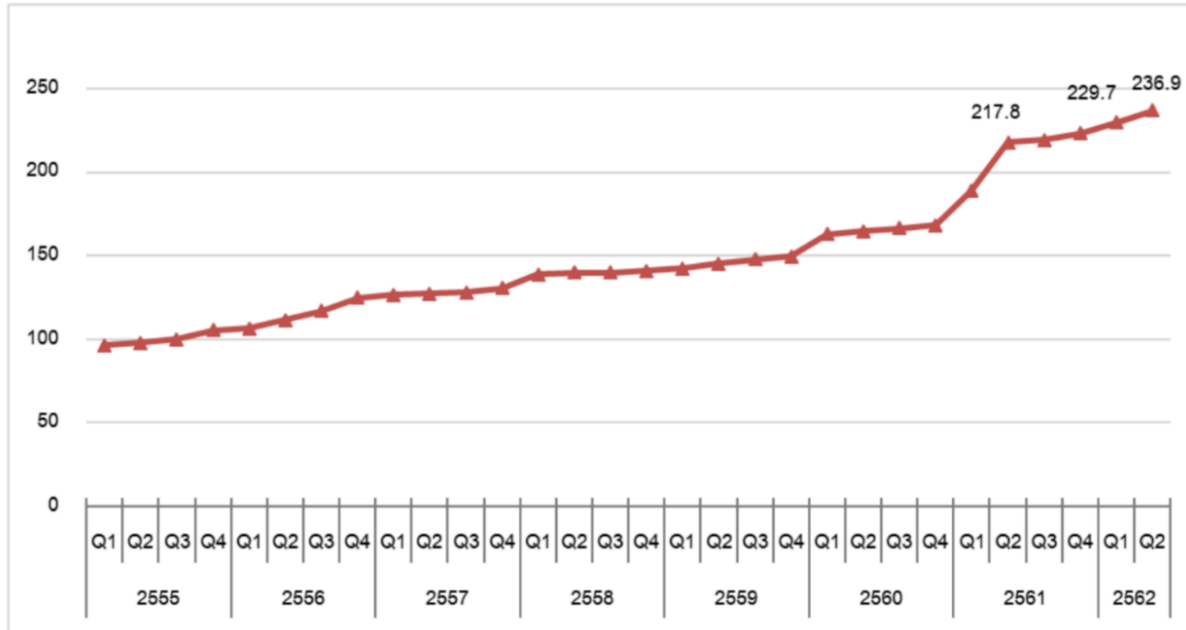
ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลส่งเสริมทรัพย์สิน ธนาคารอาคารสงเคราะห์

โดย 5 อันดับทำเลที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาที่มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุด ไตรมาส 2 ปี 2562 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน (YoY) ได้แก่ (1) จังหวัดนครปฐม มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นมากที่สุดร้อยละ 62.6 ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ อำเภอสสามพราน อำเภอพุทธมณฑล และอำเภอเมืองนครปฐม เนื่องจากมีแผนโครงการรถไฟฟ้าในอนาคตสายสีน้ำเงินหัวลำโพง-บางแค ส่วนต่อขยายไปพุทธมณฑลสาย 4 ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้เพิ่มขึ้น (2) จังหวัดสมุทรสาคร มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.3 ราคาที่ดินปรับเพิ่มสูงขึ้นส่วนใหญ่อยู่ในบริเวณ อำเภอเมืองสมุทรสาครและอำเภอกระทุ่มแบนเนื่องจากการก่อสร้างมอเตอร์เวย์กรุงเทพฯ-วังมะนาวเชื่อมต่อจากทางด่วนพิเศษช่วงพระราม 2 ส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้เพิ่มขึ้น (3) เขตบางกรวย-บางใหญ่-บางบัวทอง-ไทรน้อย มีการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.8 (4) เขตบางเขน-สายไหม-ดอนเมือง-หลักสี่ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 40.5 และ (5) เมืองสมุทรปราการ-พระประแดง-พระสมุทรเจดีย์ มีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นร้อยละ 29.3 เนื่องจากมีโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียว (แบริ่ง-สมุทรปราการ) ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการเมื่อวันที่ 6 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านมา จึงส่งผลให้ราคาที่ดินในบริเวณนี้เพิ่มขึ้น

ทำเล 5 อันดับแรกข้างต้นได้สะท้อนให้เห็นแนวโน้มความต้องการที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยได้ขยายตัวไปในพื้นที่จังหวัดปริมณฑล และชานเมืองมากขึ้นซึ่งเป็นที่เลที่ยังมีฐานราคาต่ำ และมีแผนโครงการรถไฟฟ้าที่จะเปิดให้บริการในอนาคต จึงมีอัตราการเปลี่ยนแปลงของราคาเพิ่มขึ้นสูงกว่าบริเวณในกลางเมืองเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

แผนภูมิที่ 1 ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในกรุงเทพฯ - ปริมณฑล



ที่มา : กรมที่ดิน

รวบรวมและประมวลผลโดย : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

จากปัจจัยดังกล่าว ผู้ประกอบการจึงมีมาตรการรองรับในการที่ราคาที่ดินปรับตัวเพิ่มสูงขึ้น โดยการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งแนวราบและอาคารชุด พฤติกรรมความต้องการของผู้บริโภค ความเป็นไปได้ทางด้านการเงิน และความเป็นไปได้ของโครงการในทุกด้านอย่างละเอียดถี่ถ้วน ก่อนการตัดสินใจซื้อที่ดินเพื่อทำการพัฒนา (ข้อมูลประกอบจาก : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

3.1.4 ความเสี่ยงจากสงครามการค้าระหว่างประเทศที่กระทบกับลูกค้าต่างชาติ

ในช่วง 6 เดือนหลังของปี 2562 ผู้บริหารบริษัทจดทะเบียน (CEO Survey) : Economic Outlook คาดการณ์ว่าเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปี 2562 จะเติบโตลดลงจากการสำรวจครั้งก่อน โดยคาดว่าในปี 2562 เศรษฐกิจไทยจะเติบโตในช่วง 2-3% ขณะที่ในการสำรวจครั้งก่อน CEO ส่วนใหญ่ หรือ 74% ของ CEO คาดว่าในปี 2562 เศรษฐกิจไทยจะเติบโตในช่วง 3-4% โดยเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งหลังของปีจะได้รับแรงสนับสนุนจากปัจจัยภายในประเทศเป็นสำคัญ ทั้งนโยบายการคลังและการใช้จ่ายภาครัฐ เสถียรภาพการเมืองไทย และการท่องเที่ยว

ขณะที่ปัจจัยเสี่ยงสำคัญต่อการเติบโตทางเศรษฐกิจของไทยเป็นปัจจัยที่มีความเชื่อมโยงกับต่างประเทศ โดยเฉพาะสถานการณ์เศรษฐกิจโลก สงครามการค้า ค่าเงินบาทหรือการส่งออกที่ได้รับผลกระทบจากทิศทางการค้า โดย 85% ของ CEO คาดว่าสงครามการค้าจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจไทย

ส่วนแนวโน้มการลงทุนในช่วง 12 เดือนข้างหน้า CEO คาดว่าจะรักษาระดับการลงทุนในระดับเดิม โดยรอดูความชัดเจนของสถานการณ์ทางเศรษฐกิจและเพิ่มความระมัดระวังในการลงทุน อย่างไรก็ตาม พบว่า 50% ของ CEO วางแผนในการขยายการลงทุนในต่างประเทศ เป้าหมายหลักในการลงทุนต่างประเทศยังคงเป็นประเทศในกลุ่มเพื่อนบ้านในอาเซียน ทั้งในกลุ่มประเทศกัมพูชา ลาว เมียนมา และเวียดนาม (CLMV) และอินโดนีเซีย ฟิลิปปินส์

นอกจากนี้ CEO ส่วนใหญ่มีความกังวลใจมากขึ้นเกี่ยวกับกำลังซื้อภายในประเทศ ซึ่งเป็นแรงขับเคลื่อนเศรษฐกิจหลักในปัจจุบัน และมีความวิตกกังวลเพิ่มขึ้นมากสำหรับสถานการณ์เศรษฐกิจของคู่ค้าต่างประเทศ โดยขยับมาเป็นอันดับ 2 จากอันดับ 8 ขณะที่ปัญหาขาดแคลนแรงงานมีฝีมือลดลงไปอยู่อันดับ 3 (ข้อมูลประกอบจาก : ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

มาตรการรองรับความเสี่ยง

เป็นช่วงที่ตลาดอาคารชุดมีการแข่งขันสูง มากกว่าตลาดแนวราบ เนื่องจากอุปสงค์ส่วนใหญ่ในปีนี้เป็นเพื่อการอยู่อาศัยจริงมากกว่าการเก็งกำไร ดังนั้น บริษัทฯจึงมีมาตรการรองรับความเสี่ยงโดยนอกจากการพัฒนาโครงการอาคารชุด บริษัทฯยังมีการมุ่งเน้นพัฒนาโครงการแนวราบเพิ่มขึ้น เพื่อให้ตอบโจทย์ความต้องการที่แท้จริงของกลุ่มเป้าหมาย ด้วยการศึกษาค้นคว้าความต้องการ พฤติกรรม ของกลุ่มเป้าหมาย และพัฒนาผลิตภัณฑ์อย่างต่อเนื่อง เพื่อนำไปพัฒนาต่อยอดเพิ่มมูลค่าโครงการในอนาคต โดยการจับกลุ่มเป้าหมายนั้นต้องมีการวิเคราะห์แนวโน้มของอุปสงค์ในตลาด จับกลุ่มที่มีกำลังซื้อจริง นอกจากนั้นยังมีการศึกษาเรื่องของตำแหน่งที่ตั้งที่ดินที่เหมาะสมและมีศักยภาพเหนือคู่แข่ง

ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories)

3.1.5 ความเสี่ยงจากการจัดหาผู้เช่าและความสำเร็จของโครงการในอนาคต

ในเดือนธันวาคม ปี 2562 บริษัทฯ มีโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายพื้นที่เช่าจำนวน 1 โครงการ จำนวน 10 ยูนิต ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง มูลค่าโครงการรวมประมาณ 300 ล้านบาท ซึ่งในปัจจุบันบริษัทฯ มีลูกค้าที่ทำสัญญาเช่าแล้วจำนวน 4 ราย คิดเป็นร้อยละ 40 ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด และมีโครงการในอนาคตจำนวน 1 โครงการ มูลค่าโครงการประมาณ 175 ล้านบาท ซึ่งบริษัทฯ ได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการแล้วและยังอยู่ในระหว่างพิจารณาเพื่อพัฒนาที่ดินดังกล่าว โดยบริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงจากการไม่มีผู้เช่าโรงงานตามเป้าหมายที่ได้วางไว้ อันจะส่งผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทฯ ในอนาคต รวมถึงส่งผลให้บริษัทฯ มีภาระค่าใช้จ่ายบางส่วนจากโรงงานที่สร้างแล้วเสร็จและภาระต้นทุนการก่อสร้างสำหรับโครงการในอนาคตอีกด้วย

อย่างไรก็ตาม เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงจากการดำเนินการจัดหาผู้เช่าและความเสี่ยงจากภาระค่าใช้จ่ายดังกล่าวนี้ บริษัทฯ ได้แบ่งการก่อสร้างโครงการเป็น 2 เฟส โดยสำหรับการก่อสร้างโครงการที่ 1 ที่แล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการให้เช่าพื้นที่เช่าจำนวน 10 ยูนิต นั้น บริษัทฯ ได้ทำการก่อสร้างเป็น 2 เฟส โดยจำนวน 5 ยูนิตแรกได้เริ่มก่อสร้างและแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม ปี 2555 และเดือนมีนาคม ปี 2556 ตามลำดับ ซึ่งหลังจากเปิดให้บริการไม่นาน บริษัทฯ ก็ได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้าและทำ

สัญญาเช่าหลังจากเปิดให้บริการภายในปีเดียวกัน เมื่อบริษัทฯ ได้รับการตอบรับที่ดีและเห็นโอกาสทางธุรกิจเพิ่มเติม บริษัทฯ จึงดำเนินการก่อสร้างโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพิ่มเติมอีกจำนวน 5 ยูนิตในพื้นที่เดียวกัน โดยได้เริ่มก่อสร้างในเดือนธันวาคม ปี 2556 และแล้วเสร็จพร้อมเปิดให้บริการในเดือนกรกฎาคม ปี 2557 ทำให้บริษัทฯ ไม่ได้มีการระงับการก่อสร้างเพิ่มจำนวนทั้ง 10 ยูนิตในตั้งแต่แรก นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังอยู่ในระหว่างการพัฒนาที่ดินสำหรับโครงการที่ 2 ซึ่งตั้งอยู่บริเวณอื่น แต่อยู่ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้เช่นเดียวกัน และจะเริ่มต้นพัฒนาและก่อสร้างเมื่อบริษัทฯ ได้รับการติดต่อจากลูกค้าแล้ว และมีจำนวนผู้เช่าในโครงการเดิมที่ได้พัฒนาแล้วเสร็จตั้งแต่ร้อยละ 75 ขึ้นไปเท่านั้น

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีความมั่นใจว่าจากการเปิดเสรีทางการค้า การลงทุน และธุรกิจบริการภายในกรอบ AEC รวมถึงสถานการณ์ทางการเมืองของประเทศที่มีความชัดเจนมากยิ่งขึ้น จะส่งผลให้เกิดการขยายฐานการผลิตและการลงทุนในประเทศมากยิ่งขึ้น เนื่องจากความต้องการแลกเปลี่ยนสินค้าและทรัพยากรต่างๆ ระหว่างประเทศในภูมิภาคอาเซียนมีการขยายตัวมากขึ้น ซึ่งเป็นโอกาสที่จะทำให้บริษัทฯ สามารถเพิ่มจำนวนลูกค้าได้มากขึ้นจากกลุ่มผู้ประกอบการที่ต้องการโรงงาน แต่ยังไม่ต้องการลงทุนสร้างโรงงานเอง ทั้งลูกค้าในประเทศและต่างประเทศอีกเป็นจำนวนมาก

3.1.6 ความเสี่ยงจากสัญญาเช่าระยะสั้น

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีลูกค้าที่ใช้บริการเช่ากับบริษัทฯ จำนวน 4 ราย ซึ่งสัญญาบริการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ กับลูกค้าทั้ง 4 รายนั้น เป็นสัญญาระยะสั้นมีอายุไม่เกิน 3 ปี โดยให้ทางเลือกในการต่อสัญญา บริษัทฯ จึงมีความเสี่ยงจากการที่ลูกค้าไม่ต้องการต่อสัญญาเช่าดังกล่าว

อย่างไรก็ดี โดยทั่วไปเมื่อลูกค้าเริ่มทำการดำเนินธุรกิจหรือผลิตสินค้าแล้วนั้น มักจะไม่ย้ายฐานการผลิตหรือเปลี่ยนแปลงสถานที่เช่า เนื่องจากก่อนการตัดสินใจเช่าโรงงานนั้น ลูกค้าจะพิจารณาฐานลูกค้าหรือแหล่งการกระจายสินค้าของตน การอยู่ใกล้กับแหล่งวัตถุดิบที่สำคัญ รวมถึงธุรกิจของโรงงานอุตสาหกรรมที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ เป็นกลุ่มลูกค้าขนาดกลางและขนาดย่อมในอุตสาหกรรมเบาที่มีการผลิตเพื่อสนับสนุนการประกอบธุรกิจของอุตสาหกรรมหนักที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง ซึ่งหากแหล่งวัตถุดิบหรือฐานการผลิตอุตสาหกรรมสนับสนุนยังอยู่ในบริเวณใกล้เคียงแล้วนั้น จึงมีโอกาสน้อยที่ลูกค้าของบริษัทฯ จะย้ายฐานการประกอบธุรกิจไปยังสถานที่อื่น นอกจากนี้ การตัดสินใจย้ายสถานที่ประกอบธุรกิจยังก่อให้เกิดต้นทุนในการโยกย้ายวัสดุอุปกรณ์และสินค้า และค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมในโรงงานในพื้นที่ใหม่อีกด้วย ทั้งนี้ บริษัทฯ มีการออกแบบโรงงานสำเร็จรูปของบริษัทฯ ที่มีมาตรฐาน มีรูปแบบที่ทันสมัย มีความโดดเด่นด้านพื้นที่ใช้สอยที่ออกแบบมาให้สามารถจัดวางโครงสร้างได้อย่างเหมาะสม มีความยืดหยุ่นซึ่งทำให้ลูกค้าสามารถออกแบบการวางโครงสร้างใช้งานได้อย่างอิสระ คัดค้าน และใช้ระยะเวลาอันสั้นในการจัดตั้งโรงงาน นอกจากนี้บริษัทฯ ยังเน้นการสร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับลูกค้า มีบริการให้คำปรึกษาและช่วยเหลือในด้านต่างๆ เพื่อการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีในระยะยาว เพื่อเป็นการลดความเสี่ยงในการไม่ต่อสัญญาเช่ากับบริษัทฯ อีกด้วย

3.1.7 ความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในเขตพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมในจังหวัดระยอง

ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่พัฒนาแล้วเสร็จและเปิดให้บริการจำนวน 1 โครงการ ก่อสร้างบนเนื้อที่โดยประมาณ 26 ไร่ ตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ในพื้นที่ตำบลมาบยางพร อำเภอปลวกแดง จังหวัดระยอง และมีโครงการในอนาคตที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่ดินอีก 1 โครงการในบริเวณใกล้เคียงในนิคมอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง มีพื้นที่โดยรอบเป็นที่ตั้งของกลุ่มนิคมอุตสาหกรรม เขตอุตสาหกรรม และสวนอุตสาหกรรมหลายแห่ง ได้แก่

นิคมอุตสาหกรรมอีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) เขตประกอบการอุตสาหกรรม จี.เค. แลนด์ และเขตประกอบการอุตสาหกรรมสยามอีสเทิร์น อินดัสเทรียลพาร์ค เป็นต้น ซึ่งมีผู้ประกอบการรายอื่นที่ให้บริการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเช่นเดียวกันกับบริษัท หลายราย ซึ่งมีขนาดใหญ่ มีชื่อเสียงและมีประสบการณ์การดำเนินธุรกิจมายาวนานกว่าบริษัท ทั้งนี้ หากพื้นที่ในบริเวณจังหวัดระยองมีภาวะอุปทานล้นตลาด จะทำให้บริษัท มีความเสี่ยงจากการกระจุกตัวของโครงการในแถบพื้นที่จังหวัดระยอง และทำให้การแข่งขันในธุรกิจสูงขึ้น

อย่างไรก็ตาม ก่อนดำเนินการพัฒนาโครงการ บริษัท ได้ศึกษาความเป็นไปได้และพิจารณาศักยภาพของการพัฒนาโครงการอย่างละเอียด มีการวางแผนงานอย่างรอบคอบ ตั้งแต่การจัดซื้อจัดเช่าที่ดิน การกำหนดรูปแบบและแนวคิดของโครงการที่นำเสนอ ทำเลที่ตั้งของโครงการ การกำหนดค่าเช่าและค่าบริการกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและความต้องการ ผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากการลงทุน โอกาสการได้รับสิทธิประโยชน์และการส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน รวมถึงอุปสงค์และอุปทานของธุรกิจและการแข่งขันโดยรอบพื้นที่ดังกล่าวอย่างรอบคอบ เพื่อให้การพัฒนาโครงการสำเร็จตามที่ได้วางแผนไว้ สร้างผลตอบแทนที่ดีและต่อเนื่องให้กับบริษัท และผู้ถือหุ้นของบริษัท นอกจากนี้ แม้ว่ากลุ่มบริษัทอมตะ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ในบริษัท อมตะ ซิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง มีการเปิดเผยข้อมูลในการเสนอขายทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะซัมมิทโกรท โดยมีนโยบายให้อมตะซัมมิทโกรท พิจารณาซื้อหรือเช่าที่ดินเพื่อพัฒนาโรงงานและคลังสินค้าให้เช่าภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะนครและนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้เท่านั้น ซึ่งอาจส่งผลด้านข้อจำกัดการจัดหาที่ดินเพิ่มเติมจากบุคคลภายนอกในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ดังกล่าว รวมถึงบริษัท หากบริษัท ต้องการซื้อที่ดินเพิ่มเติมเพื่อพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในอนาคต อย่างไรก็ตาม บริษัท มิได้จำกัดการพิจารณาพัฒนาโครงการแต่เพียงในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยองหรือเฉพาะแต่ในจังหวัดระยองเท่านั้น บริษัท ยังมีการศึกษาและพิจารณาการขยายการลงทุนไปยังพื้นที่นิคมหรือเขตอุตสาหกรรมอื่นๆ ที่บริษัท เล็งเห็นถึงศักยภาพในการพัฒนา มีโอกาสการเติบโตและการขยายฐานลูกค้า และสร้างผลตอบแทนที่ดีของโครงการในอนาคตอยู่เสมอ เช่น สวนอุตสาหกรรมโรจนะ-ปราจีนบุรี จังหวัดปราจีนบุรี นิคมอุตสาหกรรมเหมราชชลบุรี หรือนิคมอุตสาหกรรมปิ่นทอง เป็นต้น

3.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน

3.2.1 ความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีหนี้สินรวมจำนวน 4,663.86 ล้านบาท โดยเป็นหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) จำนวน 4,206.68 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 90 ของหนี้สินรวม และหนี้สินที่ไม่มีภาระดอกเบี้ย (Non-Interest Bearing Debt) จำนวน 457.18 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 10 ของหนี้สินรวม ทั้งนี้ หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยดังกล่าว ประกอบด้วยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยลอยตัว แปรผันตามการประกาศของธนาคารพาณิชย์ ดังนั้น หากอัตราดอกเบี้ยดังกล่าวปรับตัวสูงขึ้นอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัท ในอนาคต และหุ้นกู้ ซึ่งมีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยแบบคงที่ ซึ่งภาระหนี้สินส่วนใหญ่ของบริษัท ณ สิ้นปี 2562 มาจากการออกหุ้นกู้

3.2.1 ความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีหนี้สินรวม จำนวน 4,663.86 ล้านบาท และบริษัท มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,740.45 ล้านบาท ทั้งนี้ สัญญาเงินกู้จากสถาบันการเงินได้กำหนดการดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่

สำคัญ กล่าวคือ บริษัท และบริษัทย่อย ต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ไม่เกินกว่า 2.5 และ 3 เท่า ซึ่งเป็นไปตามแต่ละข้อกำหนดของแต่ละสถาบันการเงิน ทั้งนี้อาจมีความเสี่ยงจากการผิดเงื่อนไขในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน หากบริษัท ไม่สามารถดำรงสถานะตามเงื่อนไขดังกล่าวหรือมีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างเงินทุนและโครงสร้างผู้ถือหุ้น และอาจมีผลทำให้สถาบันการเงินดังกล่าวเรียกชำระเงินกู้คืนก่อนกำหนด อันจะทำให้บริษัท สูญเสียสภาพคล่องและต้องจัดหาเงินทุนเพื่อชำระภาระคงค้างเงินกู้ที่มีทั้งหมด

ทั้งนี้ หากคำนวณอัตราส่วนหนี้สินต่อทุน (D/E ratio) และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (Interest Bearing Debt) ของบริษัท ไม่เป็นไปตามเงื่อนไขของสถาบันการเงิน ทางบริษัท จะดำเนินการขอผ่อนปรนการผิดเงื่อนไขดังกล่าวกับทางสถาบันการเงินเพื่อมิให้กระทบต่อสภาพคล่องของบริษัท

3.3 ความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อสิทธิหรือการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

3.3.1 ความเสี่ยงจากบริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ มากกว่าร้อยละ 25

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท ชีวทัศน์ จำกัด ถือหุ้นในบริษัท จำนวน 862,419,161 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 67.64 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท จึงทำให้ผู้ถือหุ้นใหญ่สามารถควบคุมมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นได้เกือบทั้งหมดไม่ว่าจะเป็นเรื่องการแต่งตั้งกรรมการ หรือการขอมติในเรื่องอื่นที่ต้องใช้เสียงส่วนใหญ่ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ยกเว้นเรื่องกฎหมายหรือข้อบังคับบริษัทกำหนดต้องให้ได้รับเสียง 3 ใน 4 ของที่ประชุมผู้ถือหุ้น ดังนั้น ผู้ถือหุ้นรายอื่นจึงอาจไม่สามารถรวบรวมคะแนนเสียงเพื่อตรวจสอบและถ่วงดุลเรื่องที่ผู้ถือหุ้นใหญ่ได้เสนอ

3.4 ความเสี่ยงอื่นๆ

3.4.1 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและกฎระเบียบ นโยบายของหน่วยงานราชการหรือหน่วยงานอื่นที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ เป็นปัจจัยซึ่งมีอิทธิพลต่อธุรกิจและการดำเนินงานของบริษัท การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจจะส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการพัฒนาสหกรณ์ทรัพย์ของบริษัท ซึ่งหากบริษัท ไม่ได้ทำการติดตามและศึกษากฎระเบียบอย่างครบถ้วนและให้เป็นปัจจุบันแล้วนั้น อาจทำให้บริษัท ปฏิบัติไม่สอดคล้องกับกฎระเบียบที่ได้มีการปรับปรุงใหม่ และอาจมีผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายของบริษัท เพื่อแก้ไขดังกล่าวให้การปฏิบัติเป็นไปอย่างถูกต้อง การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ อาทิ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้แก่ การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน การกำหนดพื้นที่ส่วนกลาง การส่งมอบและโอนกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดให้แก่นิติบุคคลโครงการ การกำหนดระเบียบชุมชน การประเมินและจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม การประเมินและจัดทำรายงานผลการตรวจสอบสภาพอาคารสูง เป็นต้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น

กฎหมายที่มีบทบาทสำคัญกับธุรกิจสหกรณ์ทรัพย์ 2 ฉบับที่จะประกาศใช้ ได้แก่ ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ที่ยังไม่แน่ชัด และคาดว่ากฎหมายใหม่นี้จะมีผลบังคับใช้ภายในปี 2562 ความไม่ชัดเจนนี้อาจทำให้นักลงทุนชะลอการลงทุน เนื่องจากยังยืนยันไม่ได้ว่าจะเป็นการเพิ่มภาระเล็กน้อยเพียงใด นอกจากนี้ การเสีย

ภาษีเงินได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่จะเรียกเก็บจากราคาซื้อขายจากเดิมคิดจากราคาประเมินที่ดิน จะทำให้ต้นทุนเพิ่มขึ้นและส่งผลกระทบต่อผลตอบแทนลดลง อาจจะมีผลกระทบให้ตลาดการลงทุนไม่คึกคัก ขณะที่ผลตอบแทนการลงทุนลดลงเหลือประมาณร้อยละ 5 จากที่เคยได้ผลตอบแทนร้อยละ 6-8 เพราะราคาคอนโดมิเนียมปรับตัวสูงขึ้นเร็วมาก ทำให้ผลตอบแทนจากการเช่าลดลง การลงทุนสำหรับนักลงทุนรายย่อยในปีนี้อาจยังไม่สดใสนัก

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำการศึกษาและมีการติดตามการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับกฎระเบียบต่างๆ และนโยบายของหน่วยงานราชการที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่องอย่างละเอียด และได้ศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการโดยพิจารณาตามข้อกำหนด ข้อบังคับ และกฎหมายต่างๆ เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการปรับเปลี่ยนการดำเนินการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้นดังกล่าว ควบคู่ไปกับการศึกษาสถานะตลาดอย่างสม่ำเสมอ ซึ่งจากการเตรียมความพร้อมดังกล่าว บริษัทฯ จึงมั่นใจว่า บริษัทฯ สามารถปรับเปลี่ยนได้ทันต่อเหตุการณ์ และบริษัทฯ จะไม่ได้รับผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบดังกล่าว

3.4.2 ความเสี่ยงจากการพึ่งพิงผู้บริหาร

ทั้งนี้ นายบุญ ชุน เกียรติ ซึ่งปัจจุบันดำรงตำแหน่งกรรมการผู้จัดการนั้น ได้รักษาการตำแหน่งผู้บริหารสูงสุดในตำแหน่งอื่นๆ ดังนั้น บริษัทฯ จึงอาจมีความเสี่ยงจากการพึ่งพิง นายบุญ ชุน เกียรติ ในการบริหารงานในหลายส่วนงานของบริษัทฯ ซึ่งอาจส่งผลกระทบทางลบกับบริษัทฯ ในด้านความต่อเนื่องและผลของการดำเนินงานของธุรกิจหากบริษัทฯ สูญเสียผู้บริหารดังกล่าวโดยยังไม่สามารถสรรหาผู้บริหารที่เหมาะสมมาทดแทนได้ทัน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ เล็งเห็นความเสี่ยงดังกล่าวที่มีต่อธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งปัจจุบันบริษัทฯ อยู่ระหว่างการสรรหาและพิจารณาคุณสมบัติของบุคคลที่จะมาดำรงตำแหน่งผู้บริหารในแต่ละสายงานและจะเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนเพื่อพิจารณาคุณสมบัติของบุคลากรและกำหนดคำตอบแทนที่เหมาะสม จูงใจ และแข่งขันได้ในอุตสาหกรรมสำหรับแต่ละสายงานต่อไป

3.4.3 ความเสี่ยงกรณีราคาหุ้นของบริษัทฯ อาจมีความผันผวน ซึ่งก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ

ราคาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ อาจมีความผันผวนของช่วงราคาซื้อขายเนื่องจากปัจจัยหลายประการ ซึ่งเป็นสิ่งที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ ซึ่งรวมถึง

- สภาพภาวะการลงทุนในตลาดหลักทรัพย์อื่นๆ หรือในตลาดหลักทรัพย์ หรือในอุตสาหกรรมพัฒนาอสังหาริมทรัพย์หรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้อง
- ทิศนะคดีที่มีต่อโอกาสของธุรกิจและผลประกอบการของบริษัทฯ รวมถึงภาวะอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์โดยทั่วไป
- ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการทางการเงินและผลการดำเนินงานที่แท้จริงกับผลประกอบการทางการเงินและผลการดำเนินงานที่ผู้ลงทุนและนักวิเคราะห์ได้คาดหวัง
- บทวิจยของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์หรือการเปลี่ยนแปลงคำแนะนำของนักวิเคราะห์หลักทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงของการประเมินมูลค่าตลาดและราคาหุ้นของบริษัทฯจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งดำเนินธุรกิจคล้ายคลึงกับบริษัทฯ
- การเปรียบเทียบเหตุการณ์ในทางลบที่เกิดขึ้นกับบริษัทฯจดทะเบียนอื่นในตลาดหลักทรัพย์ฯ ซึ่งประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับบริษัทฯ กับผลการดำเนินงานที่เหตุการณ์นั้นอาจเกิดขึ้นกับบริษัทฯ เช่นกัน

- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้องและมีผลกระทบกับการดำเนินธุรกิจ
- ข้อพิพาททางกฎหมายและการสอบสวนของหน่วยงานของรัฐ
- สภาวะหรือเหตุการณ์ทางเศรษฐกิจและการเมือง

ทั้งนี้ ปัจจัยต่างๆ เหล่านี้รวมถึงปัจจัยอื่นๆ อาจส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ อันทำให้ราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ มีความผันผวน ซึ่งอาจทำให้ราคาซื้อขายหุ้นสามัญของบริษัทฯ ในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีความผันผวนรวมถึงอาจทำให้เกิดข้อจำกัดหรือขัดขวางมิให้ผู้ลงทุนสามารถขายหุ้นของบริษัทฯ ได้ และอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อสภาพคล่องของหุ้นของบริษัทฯ

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์หลักของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อยประกอบด้วยที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	5,680.33	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงินจำนวน 11 โครงการ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	277.70	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับ สถาบันการเงิน
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	20.15	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	13.01	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	5,991.19		

4.1.1 ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 5,680.33 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภท สินทรัพย์	วันที่ ประเมิน	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ วันที่ ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าปรับ เพิ่ม/ลด (ล้านบาท)	ราคา ประเมินที่ ปรับปรุง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้าน บาท)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	เจ้าของ กรรมสิ ทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการชีวาทัยฮอลล์มาร์ค งาม วงศ์วาน ¹	อาคารชุด พักอาศัย	n/a	n/a	n/a	-	-	9.12	บริษัท ย่อย	ไม่มี
โครงการชีวารมย์ รังสิต ดอน เมือง ¹	บ้านเดี่ยว และ บ้านแฝด	17 ม.ค.63	27.28	13.38	-	13.38	13.38	บริษัทฯ	ไม่มี
โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 ¹	อาคารชุด พักอาศัย	n/a	n/a	n/a	-	-	102.19	บริษัทฯ	ไม่มี
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก ¹	อาคารชุด พักอาศัย	14 ม.ค.63	317.94	200.67	-	200.67	200.67	บริษัทฯ	ไม่มี
โครงการชีวาลัย ปิ่นเกล้า-สาร ³	บ้านเดี่ยว	19 ธ.ค.61	502.30	502.12	274.21	776.51	776.33	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 507.00 ล้านบาท
โครงการชีวโสม วงแหวน-ลำ ลูกกา ³	ทาวน์โฮม	19 ธ.ค.61	262.50	251.22	26.72	289.22	277.94	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 315 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ประเภท สินทรัพย์	วันที่ ประเมิน	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ วันที่ ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าปรับ เพิ่ม/ลด (ล้านบาท)	ราคา ประเมินที่ ปรับปรุง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้าน บาท)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ ²	อาคารชุด พักอาศัย	21 ธ.ค.61	345.80 (เฉพาะ ที่ดิน)	343.11	119.84	465.64	462.95	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 457 ล้านบาท
โครงการชีวโฮม สุขสวัสดิ์- ประชาอุทิศ ³	ทาวนโฮม	19 ธ.ค.61	290.10	242.81	79.23	369.33	322.04	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 387 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย เกษตรนวมินทร์	อาคารชุด พักอาศัย	n/a	n/a	n/a	-	-	648.20	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 814 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญ 13	อาคารชุด พักอาศัย	n/a	n/a	n/a	-	-	210.30	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 197 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค โชคชัย 4	อาคารชุด พักอาศัย	n/a	n/a	n/a	-	-	499.43	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 885 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้า	อาคารชุด พักอาศัย	n/a	n/a	n/a	-	-	460.78	บริษัทฯ	ไม่มี

ชื่อโครงการ	ประเภท สินทรัพย์	วันที่ ประเมิน	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ วันที่ ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าปรับ เพิ่ม/ลด (ล้านบาท)	ราคา ประเมินที่ ปรับปรุง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้าน บาท)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการชีวมวล นครอินทร์	บ้านเดี่ยว	n/a	n/a	n/a	-	-	783.62	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 702 ล้านบาท
โครงการชีวา บีช โฮม เอกชัย - บางบอน	โฮมออฟ ฟิศ	n/a	n/a	n/a	-	-	389.82	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 265.00 ล้านบาท
โครงการชีวาโฮม กรุงเทพ - ปทุม	ทาวน์โฮม	n/a	n/a	n/a	-	-	255.57	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 419.00 ล้านบาท
โครงการชีวาโฮม รังสิต - ปทุม	ทาวน์โฮม	n/a	n/a	n/a	-	-	267.99	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืม กับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 418.00 ล้านบาท
รวม			1,745.92	1,553.31	500.00	2,114.75	5,680.33		

หมายเหตุ

1. โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์
2. มูลค่าสินทรัพย์ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparison Approach) ประเมินโดยบริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
3. มูลค่าสินทรัพย์ประเมินโดยวิธีมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) ประเมินโดยบริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 277.70 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ราคา ประเมิน (ล้าน บาท)	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โรงงานสำเร็จรูปให้ เช่า โครงการ 1 ¹	41,892.00	196.92	369.72	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงิน กู้ยืมกับสถาบันการเงินใน วงเงินจำนวน 200.00 ล้าน บาท
ที่ดินเปล่า โครงการ 2 ²	21,312.00	38.70	47.95	บริษัทฯ	ไม่มี
ห้องชุดให้เช่า ³	768.81	42.08	59.97	บริษัทฯ	ไม่มี
รวม		277.70			

หมายเหตุ

1. มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) และวิธีเปรียบเทียบตามราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2561 โดยบริษัท ยูเค แวลูเอชั่น แอนด์ เอเจนซี่ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ประเมินหลักคือ นายณัฏฐ์ ตั้งติดธรรม
2. มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบตามราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 4 เมษายน 2561 โดยบริษัท อัลทิมา แอปพร้าล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ประเมินหลักคือ นายรัชชัย ดีดีสวัสดิ์เวทย์
3. มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) และวิธีเปรียบเทียบตามราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2561 โดยบริษัท โปรสเปค แอปพร้าล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ประเมินหลักคือ นายสินธุศักดิ์ พรหมสินธุ์

4.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ สำนักงาน และสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 20.15 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5.72	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและ อุปกรณ์สำนักงาน	8.50	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	5.93	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	20.15		

4.1.4 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้แก่คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในการเงินรวมจำนวน 13.01 ล้านบาท โดยบริษัทฯ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่มีภาระผูกพันใดๆ

4.1.5 การลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทมีที่ดินที่ซื้อมาเพื่อพัฒนาโครงการใหม่จำนวน 4 แปลง มีมูลค่ารวม 1,308.22 ล้านบาท ดังนี้

ประเภท	โครงการ	วันที่โอนกรรมสิทธิ์	มูลค่ารวม
ที่ดินเปล่า	ชีวาทัย ปิ่นเกล้า	22 ก.พ. 62	412,078,720.00
ที่ดินเปล่า	ชีวามย์ นครินทร์	25 ก.พ. 62	527,257,847.00
ที่ดินเปล่า	ชีวาโฮม กรุงเทพ - ปทุม	18 มิ.ย.62	161,492,500.00
ที่ดินเปล่า	ชีวาโฮม รังสิต - ปทุม	9 ส.ค.62	207,389,401.00
รวม			1,308,218,468.00

บริษัทมีนโยบายเพื่อลดความเสี่ยงจากข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยก่อนที่บริษัทจะซื้อที่ดิน บริษัทมีหน่วยงาน และกระบวนการในการศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการ ทั้งทางด้านการตลาด การก่อสร้าง การออกแบบ ข้อกำหนดทางกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งทางการเงิน โดยเมื่อพิจารณาแล้วเห็นว่าเหมาะสมและมีความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการตามแนวทางและกลยุทธ์ของบริษัท บริษัทจึงจะดำเนินการซื้อที่ดิน ทั้งนี้ บริษัทมีนโยบายไม่สะสมที่ดิน เพื่อโอกาสในการพัฒนาในระยะยาว โดยที่ดินทุกแปลงที่บริษัทจัดซื้อมีความเหมาะสมตามกลยุทธ์ของบริษัททั้งขนาด ราคาและทำเลที่ตั้ง (Strategic Location)

4.1.6 การประเมินทรัพย์สิน

การประเมินทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ทรัพย์สินสำนักงาน ทรัพย์สินเพื่อขายและทรัพย์สินเพื่อการพัฒนา ในปี 2562 บริษัทได้มอบหมายให้บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ ได้แก่ บริษัท โปรสเปค แอปเพรชัล จำกัด บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียวเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด และ บริษัท ยูเค แวลูเอชัน แอนด์ เอเจนซี จำกัด

4.1.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำกัด และ บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัดบริษัทร่วมค้าจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท ชีวาทัย ฮัพ ชูน จำกัด และ บริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด และบริษัทร่วมจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ บันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าดังกล่าวตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทและบริษัทย่อย โดยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 135.59 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนที่ชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงิน ลงทุน (ล้านบาท)
บริษัทย่อย				
บริษัท ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำกัด	100.00	100.00	100.00	68.59
บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด	135.00	135.00	100.00	-
บริษัทร่วมค้า	14.00			
บริษัท ชีวาทัย ฮัพชูน จำกัด	50.00	14.00	50.00	7.00
บริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด		50.00	70.00	35.00
บริษัทร่วม				
บริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด	100.00	100.00	25.00	25.00

สิทธิและประโยชน์จากการได้รับการส่งเสริมการลงทุน

บริษัทฯ ได้รับการส่งเสริมการลงทุนตามพระราชบัญญัติส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 จากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

บัตรส่งเสริมเลขที่	1251(2)/2557
วันที่ให้การส่งเสริม	25 กุมภาพันธ์ 2557
ประเภทที่ได้รับการส่งเสริม	ประเภท 7.8 กิจการพัฒนาสำหรับกิจการอุตสาหกรรม
สินค้าที่ได้รับการส่งเสริม	อาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 5 หน่วย พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 8,410 ตารางเมตร

สิทธิและประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการ คู่สมรส และบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร ■ ให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรได้ทำงานเฉพาะหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ ■ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน มีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ■ ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ■ ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติมีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะ ■ ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ■ ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก ร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาปกติ ■ ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้
เงื่อนไขเฉพาะโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ■ จะต้องเปิดดำเนินการภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 36 เดือน นับแต่วันที่ออกบัตรส่งเสริม ■ จะต้องเพิ่มทุนจดทะเบียนไม่น้อยกว่า 40 ล้านบาท รวมกับทุนจดทะเบียนเดิมเป็นไม่น้อยกว่า 240 ล้านบาท โดยจะต้องชำระเต็มมูลค่าก่อนวันเปิดดำเนินการ ■ บุคคลผู้มีสัญชาติไทยจะต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ■ จะต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมในเรื่องชนิดการให้บริการ ขนาดของกิจการ แบบแปลนแผนผัง การปลูกสร้างอาคาร โรงงาน ■ จะต้องมีขนาดการลงทุนไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท ■ จะต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายงานผลภายใน 120 วัน ■ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับการยกเว้นมีมูลค่าไม่เกิน 20,965,000 บาท ทั้งนี้จะปรับเปลี่ยนตามจำนวนเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนที่แท้จริงในวันเปิดดำเนินการ

	<ul style="list-style-type: none"> ■ จะต้องดำเนินการให้ได้ใบรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ ■ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องก่อนเปิดดำเนินการ ■ จะต้องตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง ทั้งนี้ ภายในระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ จะย้ายโรงงานไปตั้งในท้องที่อื่นมิได้
--	--

บัตรส่งเสริมเลขที่	58-2088-0-00-1-0
วันที่ให้การส่งเสริม	25 สิงหาคม 2558
ประเภทที่ได้รับการส่งเสริม	ประเภท 7.8 กิจการพัฒนาศูนย์บริการการอุตสาหกรรม
สินค้าที่ได้รับการส่งเสริม	อาคารสำหรับโรงงานอุตสาหกรรมจำนวน 5 หน่วย พื้นที่ใช้สอยรวมประมาณ 8,710 ตารางเมตร
สิทธิและประโยชน์	<ul style="list-style-type: none"> ■ ได้รับอนุญาตนำคนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการ คู่สมรส และบุคคลซึ่งอยู่ในอุปการะของบุคคลทั้งสองประเภทนี้เข้ามาในราชอาณาจักรได้ตามจำนวนและกำหนดระยะเวลาให้อยู่ในราชอาณาจักรเท่าที่คณะกรรมการพิจารณาเห็นสมควร ■ ให้คนต่างด้าวซึ่งเป็นช่างฝีมือหรือผู้ชำนาญการที่ได้รับอนุญาตให้อยู่ในราชอาณาจักรได้ทำงานเฉพาะหน้าที่การทำงานที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ ■ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้จากการประกอบกิจการที่ได้รับการส่งเสริมรวมกันไม่เกินร้อยละ 100 ของเงินลงทุนไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียน มีกำหนดเวลา 8 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ■ ได้รับยกเว้นไม่ต้องนำเงินปันผลจากกิจการที่ได้รับการส่งเสริมซึ่งได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลไปรวมคำนวณเพื่อเสียภาษีเงินได้ตลอดระยะเวลาที่ผู้ได้รับการส่งเสริมได้รับยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคล ■ ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติมีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะ ■ ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ■ ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวก ร้อยละ 25 ของเงินลงทุน นอกเหนือไปจากการหักค่าเสื่อมราคาปกติ ■ ได้รับอนุญาตให้นำหรือส่งเงินออกนอกราชอาณาจักรเป็นเงินตราต่างประเทศได้

เงื่อนไขเฉพาะโครงการ	<ul style="list-style-type: none"> ■ จะต้องเปิดดำเนินการภายในกำหนดเวลาไม่เกิน 36 เดือน นับแต่วันที่ออกบัตรส่งเสริม ■ จะต้องมีการจดทะเบียนเรียกชำระแล้วไม่น้อยกว่า 240 ล้านบาท ■ บุคคลผู้มีสัญชาติไทยจะต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ■ จะต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการได้รับการส่งเสริมในเรื่องชนิดการให้บริการ ขนาดของกิจการ แบบแปลนแผนผัง การปลูกสร้างอาคารโรงงาน ■ จะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท ■ จะต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายงานผลภายใน 120 วัน ■ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับการยกเว้นมีมูลค่าไม่เกิน 21,350,000 บาท ทั้งนี้จะปรับเปลี่ยนตามจำนวนเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนที่แท้จริงในวันเปิดดำเนินการ ■ จะต้องดำเนินการให้ได้รับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9000 หรือ ISO 14000 หรือมาตรฐานสากลอื่นที่เทียบเท่าภายใน 2 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ ■ จะต้องได้รับความเห็นชอบจากหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องก่อนเปิดดำเนินการ ■ จะต้องตั้งโรงงานในนิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ จังหวัดระยอง ทั้งนี้ ภายในระยะเวลา 15 ปี นับแต่วันที่เปิดดำเนินการ จะย้ายโรงงานไปตั้งในท้องที่อื่นมิได้
----------------------	--

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า

- ธุรกิจหลัก หมายถึง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจนิติบุคคลอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจร้านอาหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจสปอร์ตคลับที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจประเภทโรงงานสำเร็จรูปและโกดังสินค้าให้เช่า หรือธุรกิจอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากจะพิจารณาว่าธุรกิจใดเป็นธุรกิจหลักหรือไม่ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ โดยมีนโยบายที่จะลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตและให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- บริษัทฯ จะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ ดังกล่าว จำนวนตัวแทนที่ส่งเข้าเป็นกรรมการ จะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือหากไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการโดยมีเหตุผลอันสมควร
- การลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมจะต้องสอดคล้องและเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547

- การลงทุนร่วมกันกับพันธมิตรทางการเงิน (Financial Investor) หรือพันธมิตรกลยุทธ์ (Strategic Investor) บริษัท จะต้องเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทร่วมลงทุนนั้นๆ ตามสัดส่วนการถือหุ้นและการลงทุน โดยกำหนดไว้ว่ามูลค่าเงินลงทุนในธุรกิจหลักทั้งหมดจะต้องไม่เกินกว่าตามที่กฎหมาย หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่เป็นธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 2 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัท คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการบริษัท ต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัท จะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการให้ความช่วยเหลือทางการเงินจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 2 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัท คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการบริษัท ต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัท จะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้
- บริษัท จะเปิดเผยการลงทุนในธุรกิจใดๆ ทั้งในกิจการที่เป็นธุรกิจหลักหรือไม่ใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือเช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กิจการที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก โดยระบุถึงประเภทธุรกิจ และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท ในเรื่องความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง มูลค่าเงินลงทุน และสัดส่วนเงินลงทุนต่อทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วของบริษัทในแบบ 56-1 และรายงานประจำปี ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นประจำปี

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ

6. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อบริษัท	: บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	: CHEWA
ประเภทของกิจการ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขที่จดทะเบียนบริษัท	: 0107558000181
ทุนจดทะเบียนที่ออกและเรียกชำระแล้ว	: 1,275,027,883 บาท มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
สำนักงานใหญ่	: 1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์	: (02) 679 8870 - 4
แฟกซ์	: (02) 679 8875
โฮมเพจ	: www.chewathai.com
เลขานุการบริษัท	: นางสาวชนิสรา ยิ่งนอก โทรศัพท์ (02) 679 8870 – 4 ต่อ 135 อีเมลล์ companysecretary@chewathai.com
นักลงทุนสัมพันธ์	: นางสาวจิตราภรณ์ ยะแก้ว โทรศัพท์ (02) 679 8870 – 4 ต่อ 137 อีเมลล์ ir@chewathai.com

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหลักทรัพย์ ที่ตั้ง	: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด : อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์	: (02) 009 9000
โทรสาร	: (02) 009 9991

ผู้สอบบัญชี	: นางสาวรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่	: 3516
ชื่อบริษัท	: บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ที่อยู่	: ชั้น 33 อาคารเลครัชดา 193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	: (02) 264 9090
โทรสาร	: (02) 264 0789-90

ที่ปรึกษาด้านกฎหมาย	: บริษัท กู๊ดนั้ แอนด์ พาร์ทเนอร์ จำกัด
ที่อยู่	: 127 อาคารเกษร ทาวเวอร์ ชั้น 23 ห้อง ซี,เอฟ ถนนราชดำริห์ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	: (02) 838 1750
โทรสาร	: (02) 838 1795

ผู้ตรวจสอบภายในของบริษัท : บริษัท ตรวจสอบภายในธรรมนิติ จำกัด
ที่อยู่ : 178 อาคารธรรมนิติ ชั้น 5 ซ.เพิ่มทรัพย์ (ประชาชื่น20)
ถนนประชาชื่น แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ กรุงเทพมหานคร 10800
โทรศัพท์ : (02) 596 0500
โทรสาร : (02) 596 0539

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จาก www.sec.or.th หรือ www.chewathai.com