

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 ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย 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 เพื่อชดเชยรายได้ในส่วนที่อยู่ระหว่างการพัฒนาของโครงการคอนโดมิเนียมที่ต้องใช้ระยะเวลาในการพัฒนานานกว่าที่บริษัทฯ 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 2563 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 โดยพิจารณาจากแนวโน้มสถานะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ 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 จนถึงการจัดตกแต่งภายในทุกขั้นตอนได้อย่างใกล้ชิดและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดการขายแล้ว 8 โครงการ ได้แก่ (1) ชีวาทัย ราชปรารภ (2) เดอะ สุรวงศ์ (3) ชีวาทัย รามคำแหง (4) ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต (5) ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน (6) ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ (7) ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ (8) ชีวามย์ รังสิต-ดอนเมือง

โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายจำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 3 โครงการ (1) ชีวาทัย เพชรเกษม 27 (2) ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก (3) ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13 และโครงการแนวราบ จำนวน 6 โครงการ (4) ชีวโสม กรุงเทพ - ปทุม (5) ชีวโสม วงแหวน - ลำลูกกา (6) ชีวโสม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ (7) ชีวา บิซ โสม เอกชัย-บางบอน (8) ชีวามย์ นครอินทร์ (9) ชีววัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร

โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 9 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 5 โครงการ (1) ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 (2) ชีวาทัย ปิ่นเกล้า (3) ชีวาทัย เกษตร - นวมินทร์ (4) ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ (5) ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต ลำสาลี และ โครงการแนวราบ จำนวน 4 โครงการ (6) ชีวโสม 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) โครงการชีวาทัย เกษตร-นวมินทร์ (2) โครงการฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย 4 (3) โครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้า และโครงการแนวราบ จำนวน 4 โครงการ (4) โครงการ ชีวโสม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ (5) โครงการ ชีววัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร (6) โครงการชีวา บิซ โสม เอกชัย-บางบอน (7) โครงการชีวามย์ นครอินทร์

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

เมื่อเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) เพื่อขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานในราคา 460 ล้านบาท

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย นโยบาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

วิสัยทัศน์และพันธกิจ

วิสัยทัศน์

บริษัทฯ มุ่งมั่นจะเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในใจของผู้บริโภค ด้วยความไม่หยุดยั้งที่จะสร้างสรรค์และส่งมอบผลิตภัณฑ์ตลอดจนการบริการให้อยู่เหนือความพึงพอใจของลูกค้า

พันธกิจ

- 1) ดูแลใส่ใจลูกค้าให้เปรียบเสมือนหุ้นส่วนชีวิต
- 2) ข้าราชการและมุ่งมั่นพัฒนาขีดความสามารถของทรัพยากรบุคคลในองค์กรอย่างต่อเนื่อง
- 3) ส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีอย่างยั่งยืนกับคู่ค้า 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) และโครงการจัดสรรบ้านและที่ดินทาวน์โฮม 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 บริษัทฯ ได้รับ 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: โครงการชีวามย์ รังสิต ดอนเมือง นับเป็นอีกก้าวสำเร็จของชีวาทัยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์ผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างดีเยี่ยมด้วยการออกแบบโดยคำนึงถึงความสะดวก สบาย และการใช้ประโยชน์ภายในพื้นที่ได้สูงสุดของผู้อยู่อาศัย โดยในปี 2563 บริษัทฯ ได้รับรางวัล “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 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ 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"> บริษัท เปิดตัวโครงการเดอะ สุรวงศ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเป็นโครงการประเภทอาคารเดี่ยว (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 52 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนสุรวงศ์ เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร ภายใต้บริษัท ชีวทัศน์ ฮับ ชู่น จำกัด
ปี 2553	
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท 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 เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 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 โรจัน รัช 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

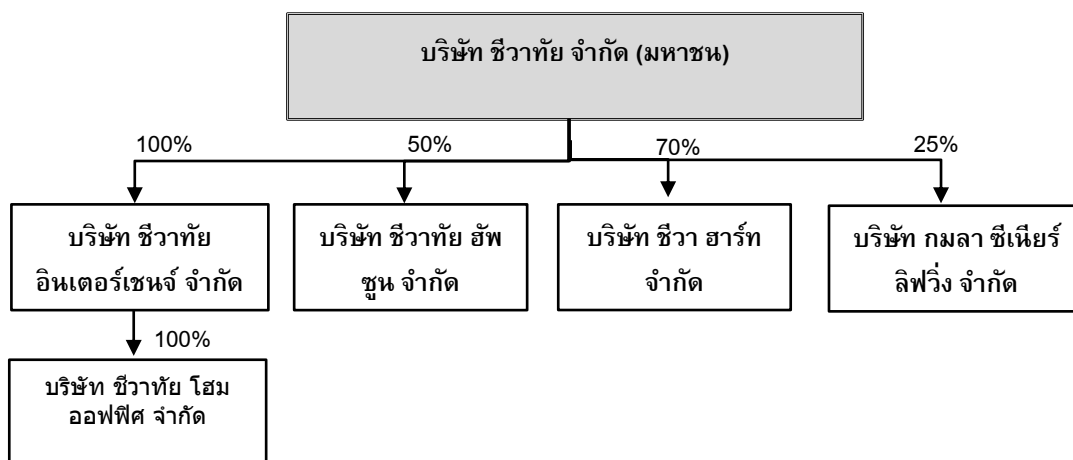
เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	<p>บริษัท ชีวาทัย จำกัด และ TEE Development Pte Ltd จำนวน 240 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 317 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก</p> <ul style="list-style-type: none"> บริษัทฯ 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 เอควิ 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 เริ่มเปิดตัวโครงการชีวาทย์ เพชรเกษม 27 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) สูง 26 ชั้น จำนวน 652 ห้อง ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม 27 แขวงบางหว้า เขตภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินเพื่อพัฒนาเป็นคอนโดมิเนียมโครงการชีวาทย์ 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 ภายใต้ชื่อโครงการชีวามย์ 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 ล้วนพิชญพงศ์ 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 คอนโดมีเนียมแบบอาคารเดี่ยว (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
ปี 2563	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทออกหุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 379,200 หุ้น อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 6.75% ครบกำหนดวันที่ 15 มกราคม 2565
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> ออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ชุด <ul style="list-style-type: none"> ชุดที่ 1 หุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 250,000,000 หุ้น อายุ 1 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 7.50% ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 16 กรกฎาคม 2564 ชุดที่ 2 หุ้นกู้ประเภทมีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 667,500,000 หุ้น อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 7% ครบกำหนดวันที่ 16 กรกฎาคม 2565 บริษัทเปิดตัวโครงการ ชีวโฮม รังสิต-ปทุม ทาวน์โฮม 2 ชั้น บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 385 ยูนิต
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> บริษัท ได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001: 2015 สำหรับการขายคอนโดมีเนียมบ้านและบริการอสังหาริมทรัพย์การเช่าโรงงานและสิ่งอำนวยความสะดวกในการผลิต บริษัทได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) เพื่อขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานในราคา 460 ล้านบาท
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 4001:2015 สำหรับการขายคอนโดมีเนียม

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ



ทั้งนี้ รายละเอียดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ มีดังนี้

บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (“ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่นแนล”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2554 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 100 ล้านบาท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี ถนนพระรามที่ 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่นแนล ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียม โดยปัจจุบัน ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่นแนล มีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาจำนวน 2 โครงการ ดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการชีวาทัย อินเตอร์เนชั่นแนล ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) ตั้งอยู่บนถนนประชาธิปไตยสาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร ติดกับโครงการรถไฟฟ้าสถานีเตาปูน ซึ่งเป็นสถานีเชื่อมต่อของรถไฟฟ้าสายสีน้ำเงินและสายสีม่วง และดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการฮอลล์มาร์คงามวงศ์วาน ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร ตั้งอยู่บนถนนงามวงศ์วานอำเภอเมือง จังหวัดนนทบุรี

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

บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด

บริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“ชีวาทัย ฮัท ซูน”) จัดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2551 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 54 ล้านบาท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี ถนนพระรามที่ 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร ชีวาทัย ฮัท ซูน ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมอาคารเตี้ย (Low Rise) โดยปัจจุบัน ชีวาทัย ฮัท ซูน มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ในระหว่างการขายจำนวน 1 โครงการ ดำเนินการภายใต้ชื่อโครงการเดอะ สุรวงศ์ ตั้งอยู่บนถนนสุรวงศ์ เขตบางรัก จังหวัด

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 ถนนพระราม 4 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 ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด

บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้เข้าซื้อกิจการจากบริษัท ไทยคอร์ป แคปปิตอล จำกัด เมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2562 เนื่องจากดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โฮมออฟฟิศ และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อจากเดิมเป็น บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2562 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 135 ล้านบาท ตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด

ทั้งนี้ บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด ถือหุ้นใน ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด จำนวน 1,350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ ชีวาทัย 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 และยังคงมุ่งเน้นทำเลที่มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี 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 สามารถแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ ได้ดังนี้

**CHEWATHAI
RESIDENCE**

โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม ระดับ Luxury

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

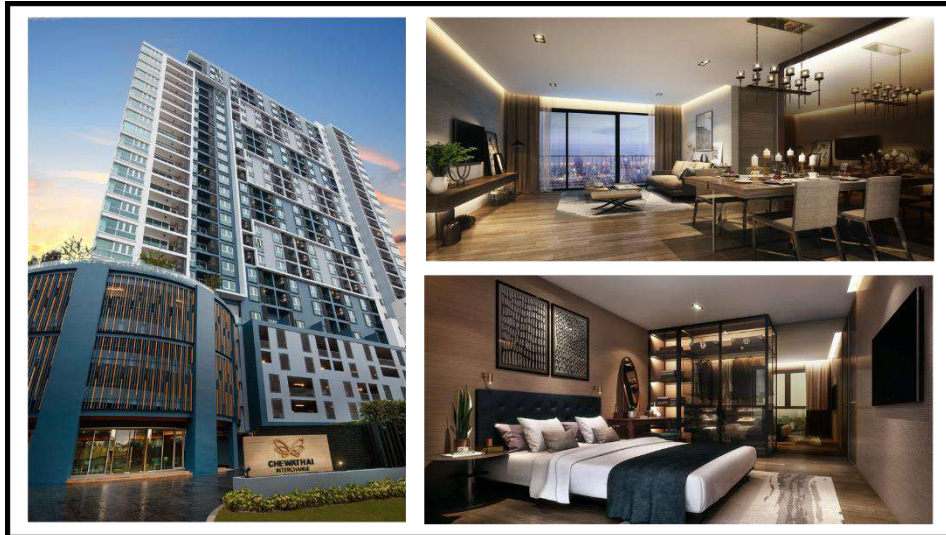


ชื่อโครงการ	เดอะ สุรวงศ์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย ฮัฟ ซูน จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุรวงศ์ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	0-2-40 ไร่
พื้นที่ขาย	2,774 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 8 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (Low Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	350 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	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%



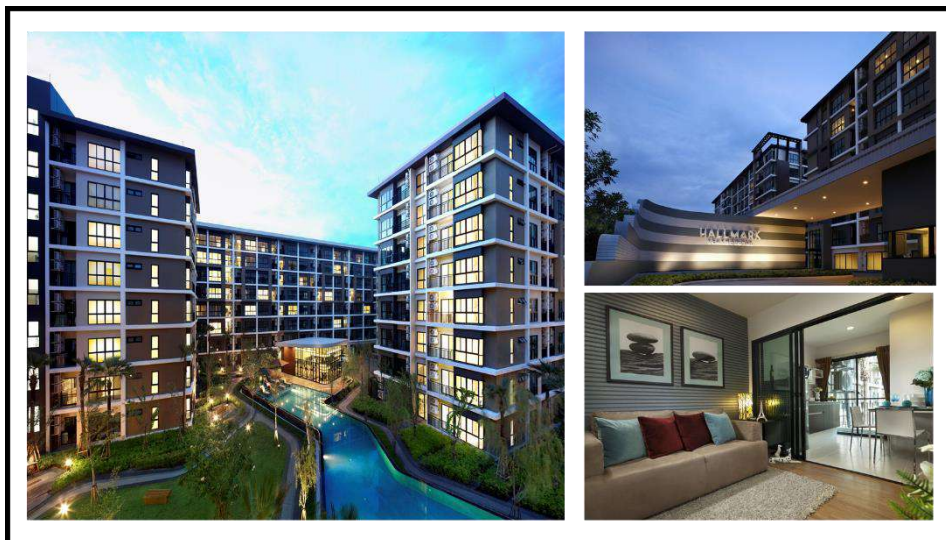
ชื่อโครงการ	ชีวาทัย อินเตอร์เชนจ์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เชนจ์ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประชากรราษฎร์สาย 2 แขวงบางซื่อ เขตบางซื่อ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	1-3-12.5 ไร่
พื้นที่ขาย	10,353 ตร.ม.
ชนิดของโครงการ	อาคารพักอาศัย ขนาด 26 ชั้น จำนวน 1 อาคาร (High Rise)
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	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 หน่วย
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 จังหวัดกรุงเทพมหานคร
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	98%



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	94%



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	100%
ความคืบหน้าการขาย	43%

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	93%
ความคืบหน้าการขาย	57%

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	100%
ความคืบหน้าการขาย	36%

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	เฟส 1 78%
ความคืบหน้าการขาย	เฟส 1 59%

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	1%
ความคืบหน้าการขาย	34%



ชื่อโครงการ	Otium Phuket
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลกมลา อำเภอกะห้ จังหวัดภูเก็ต
พื้นที่โครงการ	50 – 2 – 75 ไร่
พื้นที่ขาย	26,256 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	Senior Living Village
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	4,408 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	อยู่ในระหว่างการพัฒนา

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 ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ก็เป็นอีกหนึ่งโครงการที่เพิ่มในไลน์กลุ่มผลิตภัณฑ์แนวราบให้ครอบคลุมทุกเซ็กเมนต์ เพื่อตอบสนองลูกค้ากลุ่มเป้าหมายแบบครบวงจร

โครงการแนวราบของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ ได้ดังนี้

CHEWAWAN

โครงการ ชีวาวลัย

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


CHEWA HEART

โครงการ ฮาร์ท

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : ทาวน์โฮม แบบ HIGH-END

ระดับราคา : 12 - 30 ล้านบาท

CHEWA HOME

โครงการ ชีวโฮม

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	อาร์ท สุขุมวิท 62/1
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย 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	100%
ความคืบหน้าการขาย	11%



ชื่อโครงการ	ฮาร์ท สุขุมวิท 36
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 36 แขวงคลองตัน เขตคลองเตย จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	0 – 3 – 70 ไร่
พื้นที่ขาย	2,777 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาว์นโฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	270 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	8 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	85%
ความคืบหน้าการขาย	0%



ชื่อโครงการ	ชีวาวัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนพุทธมณฑลสาย 1 แขวงบางระมาด เขตตลิ่งชัน จังหวัดกรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	26 – 3 – 20 ไร่
พื้นที่ขาย	26,000 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,200 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	52 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	72%
ความคืบหน้าการขาย	27%



ชื่อโครงการ	ชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนไฮวาระชาราษฎร์ 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	60%
ความคืบหน้าการขาย	30%



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 79%
ความคืบหน้าการขาย	28%



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 3 96%
ความคืบหน้าการขาย	17%



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	70%
ความคืบหน้าการขาย	43%



ชื่อโครงการ	ชีวาโฮม กรุงเทพ-ปทุม
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลบางเตือ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	32-1-19 ไร่
พื้นที่ขาย	30,123 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	903 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวน์โฮม จำนวน 333 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	เฟส 1 96%
ความคืบหน้าการขาย	48% ของเฟส 1



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	เฟส 1 95%
ความคืบหน้าการขาย	56% ของเฟส 1

การตลาดและการแข่งขัน

กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทตระหนักถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ ซึ่งไม่เพียงแต่กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเท่านั้น เนื่องจากแต่ละโครงการมีเอกลักษณ์ที่แตกต่างกันออกไปตามทำเลที่ตั้ง และฟังก์ชันการใช้งาน ซึ่งนำไปสู่การกำหนดราคาให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายของโครงการนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทได้ศึกษาความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัยและติดตามความนิยมอย่างใกล้ชิด เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างลงตัวที่สุด ซึ่งอยู่ภายใต้ความสะดวกสบายและคุณภาพที่คุ้มค่า

กลยุทธ์การตลาด

กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

การสรรหาที่ดินหรือทำเลที่ตั้ง เพื่อพัฒนาโครงการแต่ละโครงการนั้น บริษัทให้ความสำคัญเป็นอันดับต้นๆ โดยมีการออกสำรวจโครงการย่านนั้น เพื่อศึกษาสภาวะตลาดและความต้องการของผู้บริโภคอย่างละเอียด เน้นทำเลที่มีศักยภาพใกล้เคียงชุมชน มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ใกล้ทางด่วน และตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลทั้งปัจจุบันและเส้นทางในอนาคต นอกจากนี้บริษัทมีการพิจารณาครอบคลุมไปถึงสภาพแวดล้อมในชุมชนและระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด เพื่อให้ลูกค้าหรือผู้อยู่อาศัยที่ได้ตัดสินใจซื้อหรือลงทุนในโครงการของบริษัทมีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น

กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทมีแนวความคิดในการออกแบบโครงการที่แตกต่างกันไป โดยพิจารณาจากปัจจัยหลายประการให้สอดคล้องกับทุกๆ ขบวนการ เริ่มตั้งแต่ทำเลที่ตั้ง ข้อมูลอ้างอิงจากการขายและการตลาด โดยเฉพาะลักษณะโครงการ จำนวนยูนิต เพื่อกำหนดให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้นๆ ทั้งนี้บริษัท ยังนำเทคโนโลยีที่มีฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลายเข้ามามีส่วนช่วยอำนวยความสะดวกและรักษาความปลอดภัยให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น รวมถึงการเลือกใช้เครื่องตกแต่งหรือเฟอร์นิเจอร์ที่มีคุณภาพเหนือมาตรฐาน นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการออกแบบผังโครงการโดยคำนึงถึงการใช้ประโยชน์สูงสุดจากการใช้พื้นที่ส่วนกลาง 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 ของสินค้าและบริการ ซึ่งอยู่ภายใต้การให้บริการแบบ Service mind เพื่อลดข้อร้องเรียนจากลูกค้าให้ได้มากที่สุด
- บริษัทมีช่องทางให้ลูกค้าแจ้งถึงข้อเสนอนะ ปัญหา และข้อร้องเรียน เกี่ยวกับสินค้าหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสม เพื่อที่บริษัทจะได้ปรับปรุงหรือแก้ไขปัญหาลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว และยังนำข้อเสนอแนะไปพัฒนาสินค้าและการให้บริการต่อไปในอนาคต

- บริษัทมีการจัดตั้ง ฝ่ายชีวาแคร์ เพื่อให้บริการลูกค้าหลังการขาย โดยมีช่องทางในการแจ้งซ่อม บริการงานซ่อม และติดตามงานซ่อม ให้กับลูกบ้านชีวาทัย เพื่ออำนวยความสะดวกสบายและความรวดเร็วในการติดตามงาน
- บริษัทจัดตั้งโครงการ ชีวาทัย โซไซตี้ วิซ่า ออลล์สมาร์ท เพย์ มอบิลิตีพิเศษให้สำหรับลูกค้าชีวาทัยเท่านั้น อาทิ ส่วนลดพิเศษจากร้านอาหาร สถานันเสริมความงาม 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% โดยพุ่งเป้าไปยังกลุ่มอสังหาฯ สัญญาที่ 2 สัญญาที่ 3 และที่อยู่อาศัยที่มีราคาเกิน 10 ล้านบาท ทำให้ต้องมีการวางแผนการเงินตัวหนี้ที่สูงขึ้น ส่วนกลุ่มบ้านหลังแรกไม่มีผลกระทบ ซึ่งได้เริ่มมีผลตั้งแต่วันที่ 1 เม.ย. 2562 ดังนั้น ช่วงไตรมาสที่ 2/2562 จากข้อมูลศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ระบุที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จใหม่ (กทผ.-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 การชะลอตัวทั้งในด้านการอุปสงค์และอุปทาน 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

จากปัจจัยดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการเกิดการจุกจุกยวบยาบของราคาส่งและต้นทุนกำลังซื้อ เพื่อชิงส่วนแบ่งทางการตลาดที่มีอยู่อย่างจำกัด ทั้งนี้ ปี 2562 ถือเป็นปีที่มีการแข่งขันสูงเกินกว่าตลาดช่วงปกติ เนื่องจากผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีสต็อกติดมือจำนวนมาก ประกอบกับในตลาดรวมก็มีสต็อกที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการเร่งระบายสินค้าคงเหลือโดยใช้กลยุทธ์การแข่งขันทางด้านราคาออกมาใช้ประมาณ 3-5% ที่จะให้ผู้ประกอบการลดเพิ่มลูกค้าได้

ทั้งนี้ ตลาดอสังหาริมทรัพย์และบริษัทก็เผชิญกับความท้าทายเป็นอย่างมากจากสถานการณ์เดียวกัน จึงทำให้บริษัทตั้งเป้าหมายการขยายตัวการเปิดขายโครงการอย่างระมัดระวังและอาจปรับแผนการกลยุทธ์ในเชิงรับมากยิ่งขึ้นให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในตลาดที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้บริษัทได้พัฒนาและเติบโตไปอย่างช้าๆและมั่นคงในระยะยาว ทั้งนี้บริษัทยังมุ่งเน้นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งคอนโดและบ้านอย่างต่อเนื่อง โดยที่ตั้งเป้าหมายลงทุนทั้ง

มีสัดส่วนที่สมดุลกัน รวมถึงการขยายพื้นที่การเปิดโครงการใหม่ เพื่อรองรับความต้องการของตลาดในทุกระดับ และ
คุ้มค่าต่อการลงทุน พร้อมทั้งยังพิจารณาที่จะขยายการลงทุนไปยังหัวเมืองใหญ่ๆ ของประเทศไทยอีกด้วยในระยะยาว

สถานะการก่อสร้าง การขาย และการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 งามคำแหง	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 อินเทอร์เน็ต	ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต	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 โฮลล์สแมร์ค แอ่งวัดมะขาม	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 โฮลล์สแมร์ค งามวงศ์วาน	ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต	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	297	1,620	18	74	พฤศจิกายน ปี 2560	291	1,588	6	32
ชีวาทัย เพชรเกษม 27	บริษัท	4-0-36	17,989	กันยายน ปี 2559	สิงหาคม ปี 2561	100	652	1,564	627	1,494	11	41	สิงหาคม ปี 2561	626	1,492	1	3
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	บริษัทผู้พัฒนา	พื้นที่	พื้นที่ขาย	การก่อสร้าง			การขาย						การโอนกรรมสิทธิ์				

	โครงการ	โครงการ (ไ้-งาน- ตร.ว)	(ตร.ม.)	เดือน/ปี ที่เริ่ม ก่อสร้าง	เดือน/ปี ที่ ก่อสร้างเสร็จ หรือคาดว่าจะ แล้วเสร็จ	ความ คืบหน้า ของ โครงการ (ร้อยละ)	จำนวนห้องทั้งหมด		จำนวนห้องที่ขายแล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอ ขาย		เดือน/ปี ที่โอน กรรมสิทธิ์ หรือคาดว่าจะ เริ่มโอน กรรมสิทธิ์	จำนวนห้องที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอ โอนกรรมสิทธิ์	
							หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.		หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.
ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทอง หล่อ	บริษัท	1-0-89	5,439	ธันวาคม ปี 2561	มกราคม ปี 2564	93	130	1,000	74	560	56	440	มกราคม ปี 2564	-	-	74	560
ชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา	บริษัท	32-0-67	34,717	มีนาคม ปี 2561	ธันวาคม ปี 2561	60	274	700	82	243	192	457	มกราคม ปี 2562	80	238	2	5
ชีวาวัลย์ปิ่นเกล้า-สาทร	บริษัท	26-3-20	26,000	เมษายน ปี 2560	พฤษภาคม ปี 2562	72	52	1,200	14	322	38	872	มิถุนายน ปี 2562	10	222	4	100
ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13	บริษัท	1-1-76	5,201	มกราคม ปี 2562	กุมภาพันธ์ ปี 2563	100	184	430	76	179	108	251	กุมภาพันธ์ ปี 2563	74	175	2	5
ชีวาโฮม สุขสวัสดิ์-ประชา อุทิศ	บริษัท	31-2-87	38,852	กุมภาพันธ์ ปี 2561	เมษายน ปี 2562	79 ของเฟส 2	359	890	102	279	257	611	เมษายน ปี 2562	100	273	2	6
ชีวาทัย เกษตร-นวมินทร์	บริษัท	5-0-44	19,223	มกราคม ปี 2562	ตุลาคม ปี 2563	100	654	1,700	232	660	417	1,040	ตุลาคม ปี 2563	147	412	85	248
ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 เฟส 1	บริษัท	4-1-15.6	13,892	มีนาคม ปี 2563	มีนาคม ปี 2564	78	435	1,100	256	613	174	487	มีนาคม ปี 2564	-	-	256	613
ชีวาทัย ปิ่นเกล้า	บริษัท	40-0-72	17,859	มิถุนายน ปี 2563	มีนาคม ปี 2565	1	593	1,587	197	567	391	1,020	มีนาคม ปี 2565	-	-	197	567
ชีวารมย์ นครินทร์	บริษัท	40-3-43	37,714	มีนาคม ปี 2562	ตุลาคม ปี 2562	17	139	1,593	23	268	116	1,325	พฤศจิกายน ปี 2562	23	268	-	-

ชื่อโครงการ	บริษัทผู้พัฒนาโครงการ	พื้นที่โครงการ (ไร่-งาน-ตร.วา)	พื้นที่ขาย (ตร.ม.)	การก่อสร้าง			การขาย						การโอนกรรมสิทธิ์				
				เดือนปี ที่เริ่มก่อสร้าง	เดือนปี ที่ก่อสร้างเสร็จหรือคาดว่าจะแล้วเสร็จ	ความคืบหน้าของโครงการ (ร้อยละ)	จำนวนห้องทั้งหมด		จำนวนห้องที่ขายแล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอขาย		เดือนปี ที่โอนกรรมสิทธิ์หรือคาดว่าจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์	จำนวนห้องที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องคงเหลือรอโอนกรรมสิทธิ์	
							หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.	หน่วย	ลบ.		หน่วย	ลบ.		
ชีวา บิซ โฮม	บริษัท ชีวาทัยโฮม ออฟฟิศ จำกัด	16-1-99	15,927	พฤษภาคมปี 2562	พฤษภาคมปี 2562	70	120	765	24	138	96	627	พฤษภาคมปี 2562	19	113	5	25
ชีวาโฮม กรุงเทพ - ปทุม	บริษัท	32-1-19	30,123	มิถุนายนปี 2562	มีนาคมปี 2563	96 ของเฟส 1	333	903	38	98	295	805	มีนาคมปี 2563	36	93	2	5
ชีวาโฮม รังสิต - ปทุม	บริษัท	40-3-59	36,775	มกราคมปี 2562	มิถุนายนปี 2563	95 ของเฟส 1	385	1,093	21	61	364	1,032	กรกฎาคมปี 2563	18	52	3	8
ชีวา ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1	ชีวาฮาร์ท จำกัด	0-2-9.38	1,750	ธันวาคมปี 2561	มีนาคมปี 2563	100	9	160	1	16	8	144	มีนาคมปี 2563	1	16	-	-
ชีวา ฮาร์ท สุขุมวิท 36	ชีวาฮาร์ท จำกัด	0-3-70	2,777	มีนาคมปี 2562	พฤศจิกายนปี 2563	85	8	270	-	-	8	270	มีนาคมปี 2563	-	-	-	-

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 ฮาร์ต จำกัด เป็นบริษัทร่วมซึ่งบริษัท ถือหุ้นในสัดส่วน ร้อยละ 70

2. ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories)

บริษัทมีการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่มีคุณภาพตามมาตรฐานระดับสากล เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้ประกอบการโดยเฉพาะผู้ประกอบการธุรกิจอุตสาหกรรมขนาดเล็กและขนาดกลาง ที่ปัจจุบันมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ ทั้งบริษัทในประเทศไทยเองและบริษัทหรือนักลงทุนชาวต่างชาติที่เข้ามาตั้งฐานการผลิตหรือการลงทุนในประเทศไทยที่ไม่ต้องการถือกรรมสิทธิ์โรงงาน และสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการใช้โรงงานเพื่อประกอบกิจการแต่ยังไม่มีความต้องการหรือไม่มีความพร้อมที่จะลงทุนในระยะยาว รวมถึงผู้ประกอบการที่ต้องการลดต้นทุนในการดำเนินงาน ลดระยะเวลาการลงทุน และลดความเสี่ยงหรือปัจจัยอื่นๆ ที่อาจเกิดขึ้นจากการลงทุนสร้างโรงงานได้

รายละเอียดโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า	
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง 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%

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) เพื่อขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่) ให้แก่ AIMIRT ในราคา 460 ล้านบาท โดยบริษัทฯรับรู้รายการดังกล่าวในส่วนของการก่อหรือขาดทุนสำหรับปีปัจจุบัน

แผนการพัฒนาโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า เฟส 2	
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอลวกแดง จังหวัดระยอง
พื้นที่โครงการ	13-1-28 ไร่
พื้นที่เช่า	8,905 ตร.ม.
จำนวนยูนิตที่ให้เช่า	4 ยูนิต
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	165 ล้านบาท

ค่าเช่าเฉลี่ยต่อตารางเมตร	220 บาท
ชนิดของโครงการ	<p>โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า เฟส 2</p> <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 และ เมื่อเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) เพื่อขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานในราคา 460 ล้านบาท

การตลาดและการแข่งขัน

ลักษณะลูกค้าและกลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

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

นอกจากนี้ กลุ่มลูกค้าเป้าหมายที่สำคัญอีกกลุ่มหนึ่งของบริษัท คือ กลุ่มผู้ประกอบการต่างชาติที่เข้ามาลงทุนหรือร่วมลงทุนในประเทศไทยทั้งชั่วคราวและถาวร ซึ่งจะเลือกการเช่าโรงงานสำเร็จรูปแทนการลงทุนก่อสร้างโรงงานแบบถาวร เนื่องจากลดความเสี่ยงจากการจัดหาผู้รับเหมา และข้อจำกัดด้านกฎหมายการถือครองที่ดินของชาวต่างชาติ รวมถึงความไม่แน่นอนทางการเมืองของประเทศที่อาจส่งผลกระทบต่อเปลี่ยนแปลงนโยบายการค้าและการลงทุนของต่างชาติ หรือแม้แต่มাত্রการการส่งเสริมใดๆ ของภาครัฐ ซึ่งธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัท สามารถสร้างความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจของผู้ประกอบการจากข้อจำกัดต่างๆ เหล่านั้นได้อย่างชัดเจน ซึ่งจะช่วยเพิ่มโอกาสการดำเนินธุรกิจในประเทศไทยของชาวต่างชาติให้ประสบความสำเร็จมากยิ่งขึ้น

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 ซึ่งค่าบริการสาธารณูปโภคนี้จะชำระให้กับบริษัทผู้พัฒนาโครงการ

บริการให้คำปรึกษาสำหรับผู้เช่า

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

สรุปภาวะธุรกิจสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ใน 2563

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัยทั้งปี 2563 ตลาดที่อยู่อาศัยโดยรวม 2 ไตรมาสแรกของปี 2563 มีการหดตัวเป็นอย่างมาก ทั้งจากการชะลอตัวของ ความต้องการซื้อที่อยู่อาศัย (Demand) ซึ่งได้รับผลกระทบจากวิกฤต COVID-19 และภาวะเศรษฐกิจที่หดตัว รวมถึงผลของมาตรการปิดเมืองเพื่อควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เข้มงวดทั้งในและต่างประเทศ ส่งผลให้ กิจกรรมทางเศรษฐกิจหลายภาคส่วนต้องหยุดดำเนินการชั่วคราว โดย GDP ในไตรมาส 2 ติดลบถึง -12.2% ทำให้ครึ่งแรกของปี 2563 GDP ติดลบ -6.9% ซึ่งเป็นผลมาจากการล็อกดาวน์ประเทศตั้งแต่ปลายเดือนมีนาคม 2563 แม้ว่าจะได้มีการผ่อนคลายภายในไตรมาสในเดือนเมษายน โดยเริ่มครั้งแรกในวันที่ 3 พฤษภาคม 2563 และทยอยผ่อนคลายในทุก 14 วัน ในระยะที่ 2 - 5 ซึ่งมีผลในวันที่ 1 กรกฎาคม 2563 แต่ตลาดที่อยู่อาศัยก็ยังได้รับผลกระทบในช่วงแรกหลังการล็อกดาวน์

อย่างไรก็ตามตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2563 เป็นต้นมา ภาวะเศรษฐกิจของประเทศเริ่มมีทิศทางปรับตัวดีขึ้นจากการทยอยผ่อนคลายมาตรการปิดเมือง ส่งผลให้กิจกรรม ทางเศรษฐกิจทยอยกลับมาดำเนินการได้มากขึ้น ช่วยให้ตลาดที่อยู่อาศัยค่อยๆ กลับมาฟื้นตัวได้ ในช่วง ไตรมาส 3 และไตรมาส 4 แต่ถึงอย่างไรก็ตามการ แพร่ระบาดของ COVID-19 รอบใหม่จะส่งผลต่อการขายและการโอนช่วงปลายปี 2563 และ ช่วงต้นปี 2564

สถานการณ์ด้านอุปทานตลาดที่อยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล

ในไตรมาส 2 ปี 2563 ผู้ประกอบการได้เปิดขายโครงการที่อยู่อาศัย ใหม่จำนวน 49 โครงการ ลดลงร้อยละ -53.3 มีหน่วยในผังรวม 9,231 หน่วย ลดลงร้อยละ -58.9 และมีมูลค่าโครงการรวม 154,427 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -50.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งมีการเปิดขายโครงการใหม่ 107 โครงการ 22,468 หน่วย มูลค่ารวม

119,982 ล้านบาท (ดูตารางที่ 1) บ้านจัดสรรที่เปิดขายใหม่ ไตรมาส 2 ปี 2563 มีจำนวน 44 โครงการ ลดลงร้อยละ -41.3 มีหน่วยในผังรวม 6,338 หน่วย ลดลงร้อยละ -33.6 มูลค่า 37,042 หน่วย ลดลงร้อยละ -25.1 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 75 โครงการ 9,539 หน่วย มูลค่า 49,480 ล้านบาท ซึ่งจำนวนหน่วยส่วนใหญ่ ร้อยละ 54.0 เป็นทาวน์เฮ้าส์ และเปิดขายมากที่สุดในระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท รองลงมาร้อยละ 36.1 เป็นบ้านเดี่ยว เปิดขายในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับ บ้านแฝดเปิดขายร้อยละ 9.2 และขายในระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาทมากที่สุด ส่วนอาคารพาณิชย์พักอาศัยเปิดขายใหม่เพียง ร้อยละ 0.7 โดยเปิดขายในระดับราคามากกว่า 10.00 ล้านบาท มากที่สุด

อาคารชุดที่เปิดขายใหม่ในไตรมาส 2 ปี 2563 มีจำนวนเพียง 5 โครงการ ลดลงร้อยละ -83.3 มีหน่วยในผังรวมเพียง 2,893 หน่วย ลดลงร้อยละ -77.6 มูลค่า 21,915 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -68.9 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2562 ซึ่งมีจำนวน 30 โครงการ 12,929 หน่วย มูลค่า 70,502 ล้านบาท จำนวนหน่วยที่เปิดขายส่วนใหญ่ ร้อยละ 68.7 จะเป็นห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน และเปิดขายในระดับ ราคา 2.01 – 3.00 ล้านบาทมากที่สุด รองลงมาร้อยละ 18.2 เป็นห้องชุดแบบสตูดิโอ ขายในระดับราคา 1.01 – 2.00 ล้านบาท มากที่สุด ส่วนห้องชุดประเภท 2 ห้องนอน มีสัดส่วนร้อยละ 12.5 และขายในระดับราคา 3.01 – 5.00 ล้านบาทมากที่สุด สำหรับ ห้องชุดแบบ 3 ห้องนอนขึ้นไป มีสัดส่วนเพียงร้อยละ 0.6 และขาย ในระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไปมากที่สุด

ในช่วงครึ่งแรกปี 2563 (เดือนมกราคม - มิถุนายน) มีการเปิดขาย โครงการที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนรวม 126 โครงการ ลดลงร้อยละ -40.3 มีหน่วยในผังรวม 26,301 หน่วย ลดลงร้อยละ -37.1 และมีมูลค่าโครงการรวม 159,470 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -23.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2562 ที่มีจำนวน 211 โครงการ 41,837 หน่วย และมีมูลค่า 207,560 ล้านบาท

โครงการบ้านจัดสรรเปิดขายใหม่ในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 มีจำนวนรวม 97 โครงการ ลดลงร้อยละ -34.5 มีหน่วยในผังรวม 16,218 หน่วย ลดลงร้อยละ -6.1 มูลค่ารวม 88,645 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -4.4 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2562 ส่วนโครงการ อาคารชุด มีจำนวนรวม 29 โครงการ ลดลงร้อยละ -54.0 มีหน่วย ในผังรวม 10,083 หน่วย ลดลงร้อยละ -59.0 มูลค่ารวม 70,825 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -38.3 เมื่อเทียบกับช่วงครึ่งแรกปี 2562 ทั้งนี้ การเปิดขายโครงการอาคารชุดที่ลดลงมากกว่าโครงการ บ้านจัดสรร มีผลต่อเนื่องมาตั้งแต่ปี 2562 หลังการประกาศ มาตรการ Macroprudential ของธนาคารแห่งประเทศไทย จนถึง การล็อกดาวน์ทางเศรษฐกิจและการระงับการเดินทางเข้า-ออก ประเทศเนื่องจากการแพร่ระบาดของเชื้อ COVID-19 ส่งผล ต่อกำลังซื้ออาคารชุดของชาวต่างชาติลดลง โดยเฉพาะชาวจีน

การโอนกรรมสิทธิ์

สำหรับภาพรวมของตลาดอสังหาริมทรัพย์ พบว่า หน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ในภาพรวมประเทศในไตรมาส 2 ปี 2563 ลดลงจากปีก่อนประมาณ -6.1% แต่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์จะลดลงกลับเพิ่มสูงกว่าปีก่อน 5.1% ขณะที่ผลการสำรวจตลาดที่อยู่อาศัยในพื้นที่ 26 จังหวัด ในครึ่งปีแรกปี 2563 มีหน่วยเปิดขายใหม่ 42,780 หน่วย และมีมูลค่า 188,995 ล้านบาท ยอดขายได้ใหม่ต่ำกว่าช่วงเดียวกันของปีก่อน -19.3% โดยมียอดการขาย 53,845 หน่วย มีมูลค่าประมาณ 227,095 ล้านบาท โดยมีอัตราการดูดซับในครึ่งแรกของปี 2563 ลดลงจากเดิมร้อยละ 3.3 ต่อเดือน เป็น

ร้อยละ 2.6 ต่อเดือน ทำให้มีปริมาณที่อยู่อาศัยที่เหลือขายมีปริมาณ 293,331 หน่วย มีมูลค่า 1.3 ล้านล้านบาท ซึ่งสูงกว่าหน่วยและมูลค่าขายในครั้งแรกของปี 2562 ประมาณร้อยละ 8.2 และ 5.8 ตามลำดับ

นอกจากนี้การดำเนินงานในครึ่งปีหลัง ธนาคารฯ ยังคงเดินหน้าปล่อยสินเชื่ออย่างต่อเนื่อง ด้วยการจัดทำผลิตภัณฑ์สินเชื่อ อัตราดอกเบี้ยต่ำ เพื่อสร้างโอกาสให้ประชาชนได้มีที่อยู่อาศัยเป็นของตนเอง และการดูแลลูกค้าหลังสิ้นสุดระยะเวลา มาตรการช่วยเหลือตามโครงการ “ขอส. ช่วยคนไทย ร่วมสร้างชาติ” โดยเฉพาะในกลุ่มลูกค้าที่พักชำระเงินต้น และพักชำระดอกเบี้ย ซึ่งเจ้าหน้าที่ธนาคารฯ จะทยอยติดต่อลูกค้าเพื่อนำข้อมูลมาใช้ในการประเมินความสามารถ ในการชำระหนี้ในอนาคตและหาแนวทางช่วยเหลือให้ลูกค้ากลับมามีสถานะบัญชีปกติให้มากที่สุดต่อไป

สถานการณ์ด้านราคาที่ดินและราคา

ในช่วงไตรมาส 2 ปี 2563 ราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนา และราคาที่อยู่อาศัยมีการปรับเพิ่มขึ้นทุกประเภท เมื่อเทียบกับ ช่วงเวลาเดียวกันของปี 2563

ดัชนีราคาที่ดินเปล่าก่อนการพัฒนาในพื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมาณ

ในไตรมาส 2 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 308.6 จุด เพิ่มขึ้น ร้อยละ 30.3 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนี เท่ากับ 236.9 จุด และปรับเพิ่มขึ้นจากไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ 5.2 ราคาที่ดินที่ปรับขึ้นส่วนใหญ่ เป็นทำเลที่ดินบริเวณ ปลายสายรถไฟฟ้าที่เป็นส่วนต่อขยายและมีแผนจะก่อสร้างซึ่งยัง มีฐานราคาต่ำ จึงทำให้อัตราการขยายตัวของราคาที่ดินเพิ่มขึ้นมาก โดยภาพรวมทั้งปี 2563 มีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 5-15 % ต่อปี

ดัชนีราคาห้องชุดใหม่ที่อยู่ระหว่างการขาย

พื้นที่กรุงเทพฯ - ปริมาณ 2 จังหวัด (นนทบุรีและสมุทรปราการ) ในไตรมาส 2 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 153.2 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับ ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมีค่าดัชนีเท่ากับ 150.5 จุด แต่ปรับตัวลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ -0.1 เป็นการ ปรับตัวลดลงจากไตรมาสก่อนหน้าเป็นไตรมาสที่สอง ซึ่งเป็น ผลจากการแข่งขันจัดรายการส่งเสริมการขายโดยเฉพาะการให้ ส่วนลดเงินสด เพื่อเร่งระบายหน่วยสร้างเสร็จเหลือขายของ ผู้ประกอบการ ดัชนีราคาบ้านจัดสรรใหม่ที่อยู่ระหว่างการขายในพื้นที่ กรุงเทพฯ - ปริมาณ 3 จังหวัด (นนทบุรี ปทุมธานี และ สมุทรปราการ) ในไตรมาส 2 ปี 2563 มีค่าดัชนีเท่ากับ 128.3 จุด เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.9 เมื่อเทียบกับ ช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนซึ่งมี ค่าดัชนีเท่ากับ 125.9 จุด แต่ปรับตัวลดลงจากไตรมาส 1 ปี 2563 ร้อยละ -0.1 ลดลงเป็นไตรมาสแรก นับตั้งแต่ปี 2555 ซึ่งได้มีการเริ่ม จัดทำดัชนีราคาบ้านจัดสรร โดยเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และมาตรการล็อกดาวน์ประเทศเพื่อควบคุม การแพร่ระบาดของโรค ทำให้มีการปิดกิจการและลดการจ้างแรงงานในหลายธุรกิจ ส่งผลต่อกำลังซื้อที่อยู่อาศัยเป็นอย่างมาก ซึ่งราคาทั้งบ้านเดี่ยวและ ราคาทาวน์เฮ้าส์ ของไตรมาส 2 มีการปรับตัวลดลง ร้อยละ 0.1 จากไตรมาส 1

โดยรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยทั้งปี 2563 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย(ทั้งประเทศ) คาดว่าจะมีจำนวนหน่วยลดลง จากตัวเลขครึ่งปีแรกซึ่งทิศทางของตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2563 ที่เป็นปีที่เหนื่อยสำหรับทุกฝ่าย โดยเห็นการปรับกลยุทธ์ของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้น โดยเฉพาะบริษัทขนาดใหญ่ที่ได้ปรับตัวกับสถานการณ์ได้อย่างดี เช่น การขายผ่านตลาดออนไลน์อย่างจริงจัง โดยนำสินค้าที่เหลือขายจากโครงการเดิมหรือสินค้าที่หยุดทั้งดาวน์ มาจัดโปรโมชั่นทั้งลดราคา หรือการผ่อนให้ฟรีในปีแรก หรือการจ่ายค่าส่วนกลางให้ฟรี เพื่อ

สร้างแรงจูงใจ ในส่วนของผู้บริโภคที่มีอัตราการเติบโตของการเข้าชมโครงการผ่านออนไลน์ เฉพาะบ้านเดี่ยว นอกจากนี้ผู้ประกอบการได้หันมาพัฒนาบ้านแนวราบมากขึ้น รวมถึงการขยายโครงการไปสู่ภูมิภาคมากขึ้นอีกด้วย

3. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อการดำเนินงานและผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงสามารถสรุปได้ ดังนี้

ความเสี่ยงจากกลยุทธ์ด้านราคาของคู่แข่ง

ปี 2563 เป็นปีที่มีการแข่งขันด้านราคาขายค่อนข้างสูง เนื่องจากสถานการณ์โควิดและภาวะเศรษฐกิจ ที่กระทบทั่วโลก ทำให้กระทบถึงธุรกิจด้านอาหารมีทรัพย์สินสร้างผลกระทบให้ยอดขายและโอเวอร์มาร์เก็ตลดลง ทั้งคอนโดและบ้าน มีการแข่งขันด้านราคาค่อนข้างสูง อีกทั้งความสามารถในการซื้อที่อยู่อาศัยของผู้บริโภค มีแนวโน้มลดลงตามภาวะเศรษฐกิจ ส่งผลให้ผู้ประกอบการต้องปรับลดราคาลงและเน้นพัฒนาที่อยู่อาศัยในราคาที่ถูกลงเพื่อให้ผู้ซื้อสามารถเข้าถึงได้มากขึ้น การที่ผู้ประกอบการส่วนใหญ่หันมาเน้นเจาะตลาดแนวราบมากขึ้นส่งผลให้ภาวะการแข่งขันในตลาดแนวราบมีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้นโดยเฉพาะในตลาดระดับราคาปานกลาง อย่างเช่น ทาวน์เฮาส์ อีกทั้งผู้ประกอบการยังมีการแข่งขันด้านโปรโมชั่นอย่างต่อเนื่องเพื่อระบายสินค้า ทำให้ตลาด อสังหา ปี 2563 มีการลดราคาสินค้า และเจาะกลุ่มดีมานด์ ซึ่งบริษัทได้มีการวิเคราะห์และการจัดการด้านราคาจากคณะกรรมการเพื่อให้สอดคล้องกับสินค้าและสภาพเศรษฐกิจ

ความเสี่ยงจากสถานการณ์โควิด

ตลาดที่อยู่อาศัยในยุคโควิด-19 ในปี 2563 เป็นปีที่ตลาดอสังหาฯ ทั้งผู้ประกอบการ และเริ่มชะลอตัวตามสภาพเศรษฐกิจ ภาวะหนี้ครัวเรือนที่ยังคงอยู่ในระดับสูง รวมทั้งมาตรการควบคุมสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย หรือ LTV ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ส่งผลต่อการซื้อขายในตลาดอย่างมาก และเมื่อเจอกับวิกฤติโควิด-19 ยิ่งส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั้งระบบ รวมถึงทำให้ตลาดอสังหาฯ มีชะลอตัวอย่างมากในช่วงครึ่งปีแรกค่อนข้างมาก เนื่องจากตลาดได้ชะลอการซื้อลง และถึงแม้ว่าสถานการณ์จะเริ่มดีขึ้น หลังการล็อกดาวน์ แต่สถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ในประเทศรอบใหม่ ก็เป็นสิ่งที่หลายฝ่ายยังกังวล ซึ่ง มีผลกระทบต่อตลาดอสังหาฯ และเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ เพราะจะทำให้ผู้บริโภคชะลอการซื้อลงเนื่องจากยังไม่มั่นใจว่าวัคซีนจะนำมาใช้ได้เมื่อไหร่ เพราะหากยังไม่สามารถระบุได้ชัดเจนว่าวัคซีนจะใช้ได้จริงก็จะทำให้ธุรกิจมีความเสี่ยงจากสภาวะเศรษฐกิจถดถอยและผู้บริโภคชะลอการซื้อเนื่องจากไม่มั่นใจในภาวะเศรษฐกิจ

ความเสี่ยงจากยอดกู้ซื้ออสังหาริมทรัพย์ไม่ผ่าน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน มีการชะลอตัวลงและทางธนาคารต่างๆ ได้ออกมาตรการสินเชื่อเพื่อช่วยเหลือ และมีอัตราดอกเบี้ยค่อนข้างต่ำแล้วก็ตามแต่ความเสี่ยงของการปฏิเสธสินเชื่อก็เป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินธุรกิจ

จากสถิติปี 2563 มีอัตราการปฏิเสธสินเชื่ออยู่ที่ 50-60% สำหรับกลุ่มที่อยู่อาศัย ราคา 2-3 ล้านบาท, กลุ่มราคา 5-7 ล้านบาทกู้ไม่ผ่าน 30-40% ขณะที่กลุ่มที่อยู่อาศัยตลาดบน ราคา 10 ล้านบาทขึ้นไป มียอดปฏิเสธสินเชื่อน้อยที่สุดเพียง 10-15%

นอกจากนี้ ยังมีความเสี่ยงจากการเลิกจ้างพนักงานที่เพิ่มขึ้นจากอัตราการว่างงานเฉลี่ยที่ 1.9% หรือ 7.4 แสนคน ในปี 2563 คาดว่าจะแตะระดับ 2-3% หรือ 2 ล้านคน ในปี 2564 ตามการคาดการณ์ของสภาพัฒน์ ซึ่งเป็นผลมาจากมาตรการหยุดพักชำระหนี้ (debt holiday) ที่สถาบันการเงินผ่อนปรนให้กับผู้ประกอบการที่หมดอายุไปเมื่อเดือนตุลาคม 2563 ที่ผ่านมา ซึ่งมาตรการของธนาคารค่อนข้างเข้มงวดจึงทำให้การปล่อยกู้ซื้อง่ายทำได้ค่อนข้างยากซึ่งมีผลกระทบกับยอดขายในธุรกิจมากพอสมควร

ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

เนื่องจากสถานการณ์โควิดและภาวะเศรษฐกิจของโลกและภายในประเทศ ทำให้ผู้บริโภคปรับเปลี่ยนพฤติกรรมการซื้อที่อยู่อาศัยจาก คอนโดมีเนียมมาเป็นการซื้อที่อยู่อาศัยในแนวราบมากขึ้น ทำให้ การแข่งขันในการจัดซื้อที่ดินและราคาที่ดินที่ปรับสูงขึ้นมากส่งผลให้ต้นทุนค่าที่ดินกลายเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญใน การพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีการแข่งขันซื้อที่ดินของผู้ประกอบการค่อนข้างมาก โดยเฉพาะที่ดินที่มีศักยภาพ เช่น ตามแนวรถไฟฟ้า ตามแหล่งชุมชนหรือ ส่วนขยายของเมืองใหม่นั้น ส่งผลให้ราคาที่ดินยังคงปรับราคาขึ้นสูงถึงแม้ในภาวะโควิดก็ตามทำให้ราคาขายอสังหาริมทรัพย์ปรับขึ้นสูงขึ้นตามไปด้วย ส่งผลให้ การพัฒนาโครงการจะต้องคำนึงถึงต้นทุนและวิเคราะห์ สินค้าให้ละเอียดและตรงกลุ่มเป้าหมายมากยิ่งขึ้นเพื่อให้เหมาะสมกับราคาขายและเป็นที่ต้องการของผู้บริโภค บริษัทมีนโยบายสร้างการเติบโตอย่างต่อเนื่อง จึงให้ความสำคัญอย่างมากกับการจัดหาที่ดินเพื่อการพัฒนา โครงการโดยจะมีการจัดทำแผนการจัดซื้อที่ดินล่วงหน้าเพื่อให้สอดคล้องกับการพัฒนาโครงการในระยะเวลา 1-3 ปี ซึ่งบริษัทได้จัดให้มีระบบการลงทะเบียนสำหรับผู้ที่ต้องการขายที่ดินซึ่งสามารถส่งรายละเอียดที่ดินผ่านระบบออนไลน์ของบริษัทได้และ ทางบริษัทมีการดำเนินการวิจัยทางการตลาด ศักยภาพที่ดิน และสภาพแวดล้อมโดยมีการวางแผนเพื่อศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการอย่างละเอียดรอบคอบและเหมาะสมครอบคลุมเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภคและเจาะกลุ่มลูกค้าที่เป็นเรียลติมีตามพื้นที่ที่บริษัทจะเข้าไปพัฒนาโครงการ โดยจัดซื้อที่ดินตามแผนกลยุทธ์ที่วางไว้ ทำให้โครงการต่างๆที่บริษัทได้จัดหาที่ดินและพัฒนาโครงการนั้น มีการตอบรับจากผู้บริโภคที่ดี ซึ่งปัจจุบันได้จัดงบต้นทุนการซื้อที่ดินให้สอดคล้องกับแผนงบประมาณรายได้และทางบริษัทได้จัดหาที่ดินที่มีศักยภาพตามพื้นที่ต่างๆทั้งในกรุงเทพและปริมณฑลที่เป็นส่วนขยายตัวของเมืองซึ่งได้ผลตอบรับที่ดี

สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนา (Covid-19)

โควิด-19 ส่งผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจเป็นอย่างมาก บริษัทจึงมีมาตรการรวมถึงแนวทางการจัดการผลกระทบและการดูแลผู้มีส่วนได้เสียของบริษัท ให้สามารถกลับมาดำเนินการได้ตามปกติเท่าที่จะเป็นไปได้

- เมื่อเกิดเหตุการณ์ภาวะวิกฤตขึ้น บริษัทเร่งออกมาตราการหรือประกาศที่สอดคล้องตามที่ศูนย์บริหารสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) (“ศูนย์ฯ”) ประชาสัมพันธ์และเผยแพร่ข้อมูลทั้งแก่ภาครัฐและภาคเอกชนที่เกี่ยวข้อง รวมถึงเกาะติดสถานการณ์โดยเฉพาะคำสั่ง ประกาศ ข้อกำหนดต่างๆ แห่งพรก. การบริหารราชการในสถานการณ์ฉุกเฉิน
- จากการติดตามสื่อประชาสัมพันธ์และการเผยแพร่ข้อมูล การดำเนินการป้องกัน ให้ความช่วยเหลือ และ แก้ไขปัญหาของศูนย์ฯ บริษัทได้ประเมินสถานการณ์ที่เกิดขึ้น โดยออกมาตราการหรือนโยบายในการรับมือและตอบสนองต่อเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นฉับพลัน ได้แก่

- ด้านธุรกิจ บริษัทบริหารจัดการ Stock เนื่องจากความสามารถในการขายต่ำลง กำลังซื้อสินทรัพย์ชะลอตัว โดยเฉพาะคอนโดมิเนียมราคาสูง รวมถึงการชะลอการขายธุรกิจ
- ด้านการผลิต สถานการณ์ไม่ได้กระทบจนทำให้เกิดการหยุดชะงักของกระบวนการผลิตของบริษัท เพราะไม่ใช่ช่วงที่บริษัทต้องใช้แรงงานในการผลิตเพิ่มขึ้นจากที่มีอยู่และไม่ใช่วินิจฉัยโครงการใหม่
- ด้าน Supply Chain บริษัทได้ร่วมมือกับ Supplier เพื่อจัดเตรียมวัสดุก่อสร้างเพื่อรองรับการจัดซื้อจัดจ้างไว้ จึงไม่กระทบกระบวนการ Input เข้าสู่ขั้นตอนการผลิตมากนัก
- ด้าน Financial บริษัทเน้นการบริหาร Cash flow สำหรับใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจให้เดินตามปกติให้นานที่สุดในช่วงวิกฤต ยอดขายชะลอตัวในขณะที่มีต้นทุนการผลิตหรือค่าใช้จ่ายคงที่ต่างๆ รออยู่
- ด้านการกำกับดูแลกิจการ เช่น การจัดการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 เพื่อรักษามาตรฐานการจัดประชุมและส่งเสริมสิทธิของผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุม
- การบริหารจัดการภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ฝ่ายจัดการได้มอบหมายให้หน่วยงานรับผิดชอบโดยตรงในแต่ละกระบวนการเพื่อให้มั่นใจว่ากระบวนการต่างๆ ดำเนินไปได้อย่างต่อเนื่อง ประกอบด้วย
 - ฝ่ายทุนมนุษย์ ผู้รับผิดชอบหลัก โดยประสานงานผ่านหน่วยงานต่างๆ เพื่อสนับสนุนให้มีนโยบายในการปฏิบัติที่สอดคล้องกับมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดของ Covid-19 ประกาศมาตรการป้องกันการแพร่ระบาดจากสถานการณ์ Covid-19 จำนวน 8 ฉบับ เพื่อกำหนดแนวปฏิบัติที่สอดคล้องกับมาตรการของกรมควบคุมโรค เพื่อดูแลพนักงานตั้งแต่ช่วงแรกของการระบาด โดยมีสาระสำคัญดังนี้
 - ห้ามการเดินทางออกนอกราชอาณาจักรไทย
 - การคัดกรอง การปฏิบัติตัวตามแบบ New normal รวมถึงการเตรียมอุปกรณ์ป้องกันต่างๆ เช่น การสวมหน้ากากอนามัย , การล้างมือด้วยเจลแอลกอฮอล์ , การล้างมือให้สะอาดตามหลักการ , การเว้นระยะห่างทางสังคม , การทำความสะอาดสถานที่ทำงานและการพ่นฆ่าเชื้อโรค เป็นต้น
 - การให้ความรู้ และ การควบคุมการเผยแพร่การส่งต่อข้อมูลข่าวสารต่างๆ
 - การปรับเปลี่ยนสถานที่ทำงาน
 - ข้อปฏิบัติเมื่อพบว่ามีพนักงานติดเชื้อ Covid-19 หรือ พบว่ามีผู้ติดเชื้อในเขตพื้นที่สำนักงาน หรือ โครงการต่างๆ ของบริษัท
 - กรรมการผู้จัดการมีนโยบายให้สวัสดิการประกันภัย Covid-19 ให้กับพนักงานเพื่อคุ้มครองความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้น
 - หนึ่ง มาตรการดังกล่าวได้ครอบคลุมไปถึงแนวปฏิบัติที่พนักงานปฏิบัติต่อบุคคลภายนอกที่มาติดต่อกับบริษัท รวมไปถึงการปฏิบัติต่อลูกค้า ลูกบ้านของบริษัทด้วยเช่นกัน
 - ฝ่ายเทคโนโลยีและสารสนเทศ มีการจัดเตรียมทรัพยากรในการอำนวยความสะดวกในการปฏิบัติงาน Work from Home แบบ New normal เช่น การประชุมผ่านทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ (e-meeting) ที่กฎหมายรองรับตามข้อกำหนดของสำนักงานพัฒนาธุรกรรมทางอิเล็กทรอนิกส์ (สพธอ.) หรือ ETDA กระทรวงดิจิทัลเพื่อเศรษฐกิจและสังคมแนะนำ
 - ฝ่ายการตลาดและขาย เพิ่มช่องทางในการขายและให้บริการผ่าน Online booking เพราะการใช้ชีวิตแบบ New normal ตามมาตรการ Social Distance ในการกักตัวอยู่ที่บ้าน ส่งผลให้ลูกค้าที่มีกำลังซื้อบางรายอาจไม่สะดวกเข้าชมห้องตัวอย่างด้วยตัวเอง บริษัทจึงจัดให้มีการปรึกษากับพนักงานขาย Online และ ชมห้อง

ตัวอย่างแบบ 360 องศาบนเว็บไซต์บริษัทของทุกโครงการ เมื่อตัดสินใจซื้อได้แล้วจึงเข้ามาทำสัญญาจะช่วยให้ความสะดวกในช่วงวิกฤต Covid-19 ได้เป็นอย่างดี

- ฝ่ายบัญชีการเงิน ได้มีการบริหารสภาพคล่องทางการเงิน โดยเน้นการเก็บเงินสดรักษาสภาพคล่องของบริษัทให้นานที่สุด , ปรับแผนการตลาดเพื่อลดค่าใช้จ่าย , ลดค่าใช้จ่ายที่ไม่จำเป็นหรือยืดระยะเวลาการจ่ายออกไป , ประชุมหารือร่วมกับ Supplier เพื่อขยายระยะเวลาการชำระหนี้ เป็นต้น
- ฝ่ายนักลงทุนสัมพันธ์ ใช้เวทีกิจกรรมนักลงทุนสัมพันธ์ เช่น กิจกรรม Opportunity Day (บริษัทจดทะเบียนพบผู้ลงทุน) เพื่อประชาสัมพันธ์ให้นักลงทุน ผู้ถือหุ้น ลูกค้าที่สนใจ รับทราบช่องทางการขาย Online รับทราบมาตรการในการปรับตัวของบริษัทในการดำเนินธุรกิจในช่วงวิกฤต
- บริษัทดูแลพนักงานโดยมีแนวปฏิบัติที่เป็นไปตามมาตรฐาน อีกทั้งยังดูแลไปจนถึงครอบครัวของพนักงาน โดยบริษัทมีนโยบาย Chewa Market ซึ่งเป็นช่องทางให้พนักงานรวมถึงครอบครัวให้สามารถขายสินค้า Online ให้กับพนักงานในบริษัท ทั้งที่เป็นสินค้าอุปโภคบริโภคต่างๆ เพื่อช่วยในการเพิ่มรายได้ในช่วงวิกฤต และ สนับสนุนการใช้ชีวิตแบบ New normal ในการเว้นระยะห่างทางสังคม
- บริษัทดูแลลูกค้ากรณีที่มีปัญหาจากผลกระทบ Covid-19 ไม่สามารถผ่อนชำระได้ตามสัญญา ซึ่งลูกค้าสามารถปรึกษาโดยตรงกับบริษัทได้
- บริษัทดูแลผู้ถือหุ้นในการจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 โดยมีมาตรการป้องกันควบคุมโรคไวรัส COVID-19 สำหรับการจัดการประชุมให้สอดคล้องกับคำแนะนำของกรมควบคุมโรค กระทรวงสาธารณสุขอย่างเคร่งครัด และ การสนับสนุนในการมอบฉันทะให้กรรมการอิสระแทนการเข้าประชุมด้วยตนเอง
- การจัดประชุมในรูปแบบ Online ทั้งการประชุมภายในของพนักงาน ผู้บริหาร กรรมการบริษัท รวมถึงการประชุมร่วมกับบุคคลภายนอก เช่น Supplier , ผู้รับเหมา เป็นต้น
- บริษัทมีส่วนร่วมในการช่วยเหลือชุมชน สังคม เช่น การฉีดพ่นฆ่าเชื้อ Covid-19 ให้แก่ลูกบ้านทุกโครงการ , การร่วมมือกับคู่ค้าเพื่อแก้ไขปัญหาการขาดแคลนหน้ากากอนามัยให้กับโรงพยาบาลโดยการมอบ Face Shield ป้องกัน Covid-19 ให้กับบุคลากรทางการแพทย์เพื่อร่วมสร้างความปลอดภัยในการปฏิบัติงานประจำวัน , ร่วมมือกับคู่ค้าในการทำความสะดวกพ่นฆ่าเชื้อโรคในรถยนต์ให้กับลูกค้าและลูกบ้านเพื่อสร้างความมั่นใจในการใช้ชีวิตประจำวัน เป็นต้น
- บริษัทพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบโจทย์การใช้ชีวิตวิถีใหม่ ออกแบบโดยให้มีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้งานเพื่อรองรับ New normal , Work from home รวมถึง Co-Living การ share ที่พักร่วมกันแต่มีการแบ่งสัดส่วนพื้นที่ส่วนตัว ความสามารถควบคุมค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภคได้ตามสัดส่วน
- บริษัทเพิ่มช่องทางการขายและให้บริการ Online booking เพื่อตอบสนองการใช้ชีวิตวิถีใหม่

4. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์หลักของบริษัท และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อยประกอบด้วยที่ดิน และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	6,066.22	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันจำนวน 14 โครงการ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	78.48	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงิน
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	36.66	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	11.93	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	6,193.29		

4.1.1 ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 6,066.22 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภท สินทรัพย์	วันที่ ประเมิน	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าปรับ เพิ่ม/ลด (ล้านบาท)	ราคา ประเมินที่ ปรับปรุง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้าน บาท)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 ¹	อาคารชุด พักอาศัย	n/a	n/a	-	-	29.10	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก ¹	อาคารชุด พักอาศัย	14 ม.ค.63	317.94	(97.29)	220.65	103.91	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันหุ้นกู้
โครงการชีวาลัย ปิ่นเกล้า-สาทร ⁴	บ้านเดี่ยว	13 ม.ค. 64	672.46	-	672.46	599.47	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 507.00 ล้านบาท
โครงการชีวโสม วงแหวน-ลำ ลูกกา ³	ทาวน์โฮม	19 ธ.ค.61	262.50	5.09	267.59	256.82	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 315 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ ²	อาคารชุด พักอาศัย	21 ธ.ค.61	345.80 (เฉพาะ ที่ดิน)	349.41	695.21	697.66	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 457 ล้านบาท
โครงการชีวโสม สุขสวัสดิ์- ประชาอุทิศ ³	ทาวน์โฮม	19 ธ.ค.61	290.10	45.69	335.79	288.69	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 387 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย เกษตรนวมิ นทร์ ¹	อาคารชุด พักอาศัย	n/a	n/a	-	-	993.52	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 814 ล้านบาท

ชื่อโครงการ	ประเภท สินทรัพย์	วันที่ ประเมิน	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	มูลค่าปรับ เพิ่ม/ลด (ล้านบาท)	ราคา ประเมินที่ ปรับปรุง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้าน บาท)	มูลค่าสุทธิ ตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญ 13 ⁵	อาคารชุด พักอาศัย	21 ม.ค. 64	225.03	-	175.25	175.25	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 197 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค โชคชัย ⁴	อาคารชุด พักอาศัย	n/a	n/a	n/a	-	742.31	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 885 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้า	อาคารชุด พักอาศัย	n/a	n/a	n/a	-	493.96	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินวงเงิน 300 ล้านบาท
โครงการชีวารมย์ นครินทร์	บ้านเดี่ยว	n/a	n/a	n/a	-	683.46	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 702 ล้านบาท
โครงการชีวา บีช โฮม เอกชัย - บางบอน ⁵	โฮมออฟ ฟิศ	25 ม.ค. 64	378.10	-	378.10	362.32	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 265 ล้านบาท
โครงการชีวาโฮม กรุงเทพ - ปทุม	ทาวน์โฮม	n/a	n/a	n/a	-	269.16	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 419 ล้านบาท
โครงการชีวาโฮม รังสิต - ปทุม	ทาวน์โฮม	n/a	n/a	n/a	-	370.59	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบัน การเงินในวงเงินจำนวน 418 ล้านบาท
รวม			2,584.7	378.32	2,603.22	6,066.22		

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. มูลค่าสินทรัพย์ประเมินโดยวิธีมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) ประเมินโดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
5. มูลค่าสินทรัพย์ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparison Approach) ประเมินโดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

4.1.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯ ได้แก่ ที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 78.48 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินเปล่า โครงการ 2 ¹	21,312.00	38.70	48.48	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
ห้องชุดให้เช่า ²	768.81	39.78	59.97	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกัน กับสถาบันการเงิน
รวม		78.48			

หมายเหตุ

1. มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบตามราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2563 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
2. มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) และวิธีเปรียบเทียบตามราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 20 มกราคม 2564 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

4.1.3 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน และสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 36.66 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	5.40	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและ อุปกรณ์สำนักงาน	9.95	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	21.31	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	36.66		

4.1.4 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้แก่คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 11.93 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่มีภาระผูกพันใดๆ

4.1.5 การลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทไม่มีที่ดินที่ซื้อมาเพื่อพัฒนาโครงการใหม่

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

4.1.6 การประเมินทรัพย์สิน

การประเมินทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วยทรัพย์สินเพื่อการลงทุน ทรัพย์สินสำนักงาน ทรัพย์สินเพื่อขายและทรัพย์สินเพื่อการพัฒนา ในปี 2563 บริษัทได้มอบหมายให้บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ คือ บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

4.1.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชันแนล จำกัด และบริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด บริษัทร่วมค้าจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท ชีวาทัย ฮัฟ ซูน จำกัด และ บริษัท ชีวาทัย ฮาร์ท จำกัด และบริษัทร่วมจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าดังกล่าวตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทและบริษัทย่อย โดยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 135.59 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนที่ชำระ แล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงิน ลงทุน (ล้านบาท)
บริษัทย่อย				
บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	100.00	100.00	100.00	68.59
บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด	135.00	135.00	100.00	-
บริษัทร่วมค้า				
บริษัท ชีวาทัย ฮัทซุน จำกัด	14.00	14.00	50.00	7.00
บริษัท ชีว ฮาร์ท จำกัด	50.00	50.00	70.00	35.00
บริษัทร่วม				
บริษัท กมลลา 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 กิจการพัฒนาศูนย์บริการอุตสาหกรรม
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

	<ul style="list-style-type: none"> ■ ได้รับลดหย่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับกำไรสุทธิที่ได้รับจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 50 ของอัตราปกติมีกำหนด 5 ปี นับจากวันที่พ้นกำหนดระยะ ■ ได้รับอนุญาตให้หักค่าขนส่ง ค่าไฟฟ้า และค่าประปา 2 เท่าของค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นระยะเวลา 10 ปี นับแต่วันที่เริ่มมีรายได้จากการประกอบกิจการนั้น ■ ได้รับอนุญาตให้หักเงินลงทุนในการติดตั้งหรือก่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกร้อยละ 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 ■ จะต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการได้รับการส่งเสริมในเรื่องชนิดการให้บริการ ขนาดของกิจการ แบบแปลนแผนผัง การปลูกสร้างอาคารโรงงาน ■ จะต้องมีการลงทุนไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท ■ จะต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายงานผลภายใน 120 วัน ■ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับการยกเว้นมีมูลค่าไม่เกิน 20,965,000 บาท ทั้งนี้จะปรับเปลี่ยนตามจำนวนเงินลงทุนโดยไม่รวมค่าที่ดินและทุนหมุนเวียนที่แท้จริงในวันเปิดดำเนินการ ■ จะต้องดำเนินการให้ได้ไปรับรองระบบคุณภาพตามมาตรฐาน 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 กิจการพัฒนาสำหรับกิจการอุตสาหกรรม
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 ของอัตราปกติที่กำหนด 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 ■ จะต้องมีทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วไม่น้อยกว่า 240 ล้านบาท ■ บุคคลผู้มีสัญชาติไทยจะต้องถือหุ้นรวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียน ■ จะต้องดำเนินการตามสาระสำคัญของโครงการที่ได้รับการส่งเสริมในเรื่องชนิดการให้บริการ ขนาดของกิจการ แบบแปลนแผนผัง การปลูกสร้างอาคารโรงงาน ■ จะต้องมีขนาดการลงทุนไม่น้อยกว่า 1 ล้านบาท ■ จะต้องยื่นแบบขอใช้สิทธิและประโยชน์ยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลและรายงานผลภายใน 120 วัน ■ ภาษีเงินได้นิติบุคคลที่ได้รับการยกเว้นมีมูลค่าไม่เกิน 21,350,000 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
--	--

ในไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า เอไอเอ็ม อินดัสเทรียล โกรท (“AIMIRT”) เพื่อขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงาน (ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักของส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่) ให้แก่ AIMIRT ในราคา 460 ล้านบาท โดยบริษัทฯ รับรู้รายการดังกล่าวในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนสำหรับปีปัจจุบัน

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า

- ธุรกิจหลัก หมายถึง ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เช่น ธุรกิจเป็นนายหน้าอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจนิติบุคคลอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจร้านอาหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจสปอร์ตคลับที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งธุรกิจประเภทโรงงานสำเร็จรูปและโกดังสินค้าให้เช่า หรือธุรกิจอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น หากจะพิจารณาว่าธุรกิจใดเป็นธุรกิจหลักหรือไม่นั้นให้อยู่ในดุลพินิจของคณะกรรมการบริษัท
- บริษัทฯ ได้มีการกำหนดนโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ โดยมีนโยบายที่จะลงทุนในกิจการที่สอดคล้องกับการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีศักยภาพในการเจริญเติบโตและให้ผลตอบแทนที่เหมาะสม
- บริษัทฯ จะส่งตัวแทนของบริษัทฯ เข้าเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ ดังกล่าว จำนวนตัวแทนที่ส่งเข้าเป็นกรรมการ จะเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น หรือหากไม่เป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้น จะต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการโดยมีเหตุผลการสมควร
- การลงทุนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมจะต้องสอดคล้องและเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน เรื่องหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่มีนัยสำคัญที่เข้าข่ายเป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ และประกาศคณะกรรมการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องการเปิดเผยข้อมูลและการปฏิบัติการของบริษัทจดทะเบียนในการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ พ.ศ. 2547
- การลงทุนร่วมกันกับพันธมิตรทางการเงิน (Financial Investor) หรือพันธมิตรกลยุทธ์ (Strategic Investor) บริษัทฯ จะต้องเป็นผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทร่วมลงทุนนั้นๆ ตามสัดส่วนการถือหุ้นและการลงทุน โดยกำหนดไว้ว่ามูลค่าเงินลงทุนในธุรกิจหลักทั้งหมดจะต้องไม่เกินกว่าตามที่กฎหมาย หรือประกาศที่เกี่ยวข้องกำหนด
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่เป็นธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปี ในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ จะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอแผนงาน 2 ปี รวมทั้งประมาณการ

- ทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการบริษัท ต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทฯ จะต้องดำเนินการจัดหาจัดจ้างมาให้
- การลงทุนในธุรกิจใดๆ ไม่ว่าจะเป็นการลงทุนใหม่ หรือลงทุนเพิ่มในธุรกิจเดิมในกิจการที่ใช้ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือ เช่าระยะยาวเกิน 1 ปีในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการช่วยเหลือทางการเงินจะต้องผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท โดยฝ่ายจัดการจะต้องนำเสนอ แผนงาน 2 ปี รวมทั้งประมาณการทางการเงิน และผลตอบแทนหรือผลประโยชน์ที่บริษัทฯ คาดว่าจะได้รับ และหากคณะกรรมการบริษัทต้องการความเห็นจากผู้เชี่ยวชาญภายนอก บริษัทฯ จะต้องดำเนินการจัดหา จัดจ้างมาให้
 - บริษัทฯ จะเปิดเผยการลงทุนในธุรกิจใดๆ ทั้งในกิจการที่เป็นธุรกิจหลักหรือไม่ใช่ธุรกิจหลัก ซึ่งรวมถึงการจัดซื้อ ขาย โอน หรือเช่าระยะยาวเกิน 1 ปีในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ใดๆ และการให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่กิจการที่ไม่ใช่ธุรกิจหลัก โดยระบุถึงประเภทธุรกิจ และความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัทในเรื่องความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง มูลค่าเงินลงทุน และสัดส่วนเงินลงทุนต่อทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้วของบริษัทในแบบ 56-1 และรายงานประจำปี ที่จัดส่งให้แก่ผู้ถือหุ้นประจำปี



5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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 163 อีเมลล์ companysecretary@chewathai.com
นักลงทุนสัมพันธ์	: นางสาวจิตราภรณ์ ยะแก้ว : Call Center 1260 กด 3 : 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