



หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ  
ควบคู่กับ  
ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ครั้งที่ 2 (CHEWA-W2)

ของ

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

สำหรับการเสนอขาย

หุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของ บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)  
ที่มีรายชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2565 (Record Date)  
จำนวนไม่เกิน 300,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ  
มูลค่าการเสนอขายรวมไม่เกิน 300,000,000 บาท

**ระยะเวลาของซื้อ**

ระหว่างวันที่ 9 – 13 และ 16 มกราคม 2566 (รวม 6 วันทำการ)

ในระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น.

หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB)

ระหว่างวันที่ 9 – 16 มกราคม 2566 (รวม 8 วันทำการ) ตลอด 24 ชั่วโมง

(ยกเว้นวันที่ 16 มกราคม 2566 ระบบจะปิดการจองเวลา 16.00 น.)

**สถานที่รับจองซื้อและรับชำระค่าของซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ**

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)

1168/80 อาคารลูมฟินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิซิตี้ ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB)

### คำชี้แจงสำคัญที่ควรทราบ

โดยการรับหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อ (“หนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อ”) หุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและนำเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ตามสัดส่วนการถือหุ้น (“หุ้นกู้แปลงสภาพ”) ควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (CHEWA-W2) (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2”) ที่ออกและจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่จองซื้อและได้รับจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น ผู้ถือหุ้นยอมรับและตกลงกับคำชี้แจงและเงื่อนไขต่างๆ ตามรายละเอียดที่ระบุด้านล่างนี้

การเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นในครั้งนี้ เป็นการเสนอขายหลักทรัพย์ในประเทศไทยตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม) และจะเกิดขึ้นในประเทศไทยเท่านั้น หุ้นกู้แปลงสภาพ ใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 เหล่านี้ (ก) มิได้จดทะเบียนและไม่ถูกจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ของประเทศไทย หรือหน่วยงานกำกับดูแลหลักทรัพย์ในประเทศอื่นใดนอกจากประเทศไทย หรือภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา หรือหน่วยงานกำกับดูแลหลักทรัพย์ในประเทศอื่นใดนอกจากประเทศไทย หรือภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์ของประเทศสหรัฐอเมริกา ค.ศ. 1933 (U.S. Securities Act of 1993) (“พ.ร.บ. หลักทรัพย์ของสหรัฐฯ”) หรือภายใต้กฎหมายของประเทศอื่นใดนอกจากประเทศไทย และ (ข) จะมิได้เป็นการเสนอขายหรือขายหลักทรัพย์ในประเทศสหรัฐอเมริกา เว้นแต่ได้จดทะเบียนภายใต้ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ของสหรัฐฯ หรือเป็นไปตามข้อยกเว้นจากการจดทะเบียนใดๆ ทั้งนี้ บริษัทไม่มีความประสงค์ที่จะดำเนินการจดทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 ภายใต้ พ.ร.บ. หลักทรัพย์ของสหรัฐฯ หรือเสนอขายหลักทรัพย์ใด ๆ ในประเทศสหรัฐอเมริกา

ห้ามมิให้ผู้ถือหุ้นเผยแพร่ ดีพีเอ็มพี หรือแจกจ่ายหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน โดยหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อฉบับนี้ ไม่เป็นการเสนอขาย หรือชักชวนให้จองซื้อหรือซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทในประเทศสหรัฐอเมริกาหรือประเทศอื่นใด และมิได้เป็นการชักชวนให้มีการส่งมอบเงิน หลักทรัพย์ หรือค่าตอบแทนอื่นใด และบริษัทจะปฏิเสธการส่งมอบเงิน หลักทรัพย์ หรือค่าตอบแทนอื่นใด ซึ่งตอบกลับหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อ หรือข้อมูลที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ บริษัทขอให้ผู้ถือหุ้นที่ได้รับหนังสือแจ้งสิทธิการจองซื้อ ตรวจสอบข้อจำกัดเกี่ยวกับการลงทุนในหลักทรัพย์และการเสนอขายหลักทรัพย์ในประเทศ ซึ่งผู้ถือหุ้นมีภูมิลำเนาหรือถือสัญชาติด้วยตนเอง บริษัทจะไม่รับผิดชอบในกรณีที่บุคคลใดฝ่าฝืนข้อจำกัดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นรับรองว่าผู้ถือหุ้นไม่ถูกจำกัดภายใต้กฎหมายของประเทศใดๆ ในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 ของบริษัทในครั้งนี้ โดยผู้ถือหุ้นไม่เป็นการกระทำที่ฝ่าฝืนกฎหมายที่ใช้บังคับในประเทศที่เกี่ยวข้องนั้น

**ส่วนที่ 1 ข้อมูลการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (CHEWA-W2) (“หุ้นกู้แปลงสภาพควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิ”)**

### 1. วัตถุประสงค์ของการออกหุ้นกู้แปลงสภาพในครั้งนี้

บริษัทจะออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพจำนวนรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 300,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วย หุ้นกู้แปลงสภาพ คิดเป็นมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 300,000,000 บาท โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพมาใช้เพื่อเป็นเงินลงทุนเพิ่มเติมในโครงการที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน จำนวนไม่เกิน 300,000,000 บาท โดยมีรายละเอียดดังนี้

- โครงการคอนโด ซีวาทัย ปิ่นเกล้า เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 100.00 ล้านบาท เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคในโครงการ
- โครงการคอนโด ซีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 200.00 ล้านบาท เพื่อนำไปเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภค ในการขยายโครงการเฟสที่ 2

ทั้งนี้ การลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจที่ดำเนินการอยู่ในปัจจุบัน ตลอดจนธุรกิจในอนาคต ซึ่งเป็นไปตามเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจของบริษัท โดยจะนำมาซึ่งรายได้ผลตอบแทนที่เพิ่มขึ้นและส่งผลการดำเนินงานของบริษัทปรับตัวดีขึ้น

### 2. การประชุมคณะกรรมการและการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่มีมติให้จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ

การออกเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ได้รับความเห็นชอบจากการประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2565 เมื่อวันที่ 15 กุมภาพันธ์ 2565 และได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2565

### 3. รายละเอียดของหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทควบคู่กับใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2

ตามที่ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ของบริษัท เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2565 ได้มีมติให้ออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 300,000 หน่วย มูลค่า 1,000 บาท ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ คิดเป็นมูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายรวมทั้งสิ้นไม่เกิน 300,000,000 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ (Record Date) ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2565 และกำหนดวันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 9 – 13 และ 16 มกราคม 2566 (รวม 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 9 – 16 มกราคม 2566 (รวม 8 วันทำการ) ตลอด 24 ชั่วโมง (ยกเว้นวันที่ 16 มกราคม 2566 ระบบจะปิดการจองเวลา 16.00 น.) ซึ่งมีรายละเอียดการเสนอขายและจัดสรรดังนี้

#### 3.1 หุ้นกู้แปลงสภาพ

**ชื่อหุ้นกู้แปลงสภาพ** : หุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน (“**หุ้นกู้แปลงสภาพ**”)

- วิธีการเสนอขายและจัดสรร** : บริษัทจะเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพทั้งจำนวนแก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยจะจัดสรรในสัดส่วน 4,251 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 4,251 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ (แต่สามารถจองซื้อเกินสิทธิของตนได้) และผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรสามารถจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิ น้อยกว่าสิทธิ หรือมากกว่าสิทธิของตนได้ หรือละสิทธิไม่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อตามสิทธิจนครบถ้วนก่อน ในกรณีที่มีหุ้นกู้แปลงสภาพเหลือจากการจัดสรรตามสิทธิที่ผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพเกินสิทธิของตนจนกว่าจะไม่มีหุ้นกู้แปลงสภาพให้จัดสรร
- นอกจากนี้ บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจพิจารณาไม่เสนอขายหรือไม่จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ ชำงต้นให้ผู้ถือหุ้นเดิมรายใด ๆ หากการเสนอขายหรือจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าว อาจเป็นผลให้ (ก) เป็นการกระทำการขัดต่อกฎหมายหรือระเบียบข้อบังคับใดๆ ของ ประเทศไทยหรือต่างประเทศ หรือข้อบังคับของบริษัท หรือ (ข) เป็นผลให้บริษัทมีหน้าที่ต้องปฏิบัติหรือต้องดำเนินการใดๆ เพิ่มเติม นอกเหนือจากที่ต้องดำเนินการตามกฎระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทยหรือ (ค) ไม่เป็นไปตามวิธีการ หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่กำหนดในการจัดสรรของบริษัท
- อย่างไรก็ตาม บริษัทมีสิทธิใช้ดุลยพินิจในการเสนอขายและจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพดังกล่าวไว้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมบางรายที่ไม่อยู่ในประเทศไทยโดยอาศัยข้อยกเว้นที่มีอยู่ภายใต้กฎหมายต่างประเทศ
- วันจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ** : วันที่ 9 – 13 และ 16 มกราคม 2566 (รวม 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 9 – 16 มกราคม 2566 (รวม 8 วันทำการ) ตลอด 24 ชั่วโมง (ยกเว้นวันที่ 16 มกราคม 2566 ระบบจะปิดการจองเวลา 16.00 น.)
- วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ** : 17 มกราคม 2566
- อายุของหุ้นกู้แปลงสภาพ** : 2 ปี นับจากวันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
- วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพ** : 17 มกราคม 2568

- อัตราดอกเบี้ย** : ร้อยละ 6.00 ต่อปี
- การชำระดอกเบี้ย** : ปีละ 4 ครั้ง โดยชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือนของทุกปี นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ได้แก่ วันที่ 17 เมษายน 17 กรกฎาคม 17 ตุลาคม และ 17 มกราคม
- ข้อจำกัดในการโอนหุ้นกู้แปลงสภาพ** : -ไม่มี-
- นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ** : ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน)
- ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ** : บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด
- การจัดอันดับความน่าเชื่อถือ** : ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพไม่มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือของหุ้นกู้แปลงสภาพและผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ
- ราคาแปลงสภาพ** : 1.20 บาทต่อหุ้น หรือ ราคาอื่นที่เกิดจากการปรับราคาแปลงสภาพ และ/หรือ อัตราแปลงสภาพ ตามเงื่อนไขที่จะได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป
- อัตราส่วนการแปลงสภาพ** : 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ: 833 หุ้น (หรืออัตราอื่นที่เกิดจากการปรับราคาแปลงสภาพ และ/หรืออัตราแปลงสภาพตามเงื่อนไขที่จะกำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิต่อไป)
- ทั้งนี้ เศษของหุ้นที่เหลือบริษัทจะชำระคืนเป็นเงินสดแก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ
- จำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพ** : ไม่เกิน 300,000 หน่วย
- มูลค่าหุ้นกู้แปลงสภาพ** : 1,000 บาทต่อหน่วย
- มูลค่าเสนอขาย** : ไม่เกิน 300,000,000 บาท
- จำนวนหุ้นที่รองรับการใช้สิทธิหุ้นกู้แปลงสภาพ** : จำนวนไม่เกิน 250,000,000 หุ้น (มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท)
- หมายเหตุ:** ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2565 มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท เพื่อรองรับการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพ
- การจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ** : จัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) ซึ่งผู้ถือหุ้นที่จะมีสิทธิได้รับจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพจะต้องเป็นผู้ถือหุ้นที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2565 (Record Date) โดยบริษัทจะจัดสรรและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในอัตราส่วน 4.251 หุ้นเดิม ต่อ 1 หน่วยหุ้นกู้แปลงสภาพ (กรณีมีเศษจากการคำนวณให้ตัดทิ้งทุกกรณี) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 4,251 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสิทธิได้ (แต่สามารถจองซื้อเกินสิทธิของตนได้)

**วันแปลงสภาพ**

: สามารถใช้สิทธิแปลงสภาพได้หลังจาก 1 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยเริ่มแปลงสภาพได้ในวันที่ 17 กรกฎาคม 2567 หรือวันที่ทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมีวันหยุดทำการ และวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งถือเป็นวันแปลงสภาพครั้งสุดท้าย ซึ่งได้แก่วันที่ 17 มกราคม 2568 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “วันใช้สิทธิแปลงสภาพ”)

**การใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ**

: ในการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพนั้น ให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อแสดงความเป็นเจ้าของหรือผู้รับโอนคนสุดท้าย ที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพยื่นใบหุ้นกู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ประสงค์จะใช้สิทธิ พร้อมกับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (เอกสารแนบท้าย 3 และ 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) โดยมีข้อความครบถ้วนสมบูรณ์ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ณ สำนักงานใหญ่ของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งแรก โดยวันแรกของการใช้สิทธิแปลงสภาพคือ วันที่ 17 กรกฎาคม 2567 หรือวันที่ทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมีวันหยุดทำการ (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 10 – 16 กรกฎาคม 2567 เฉพาะวันทำการ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น.) และไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย/วันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพกำหนดการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย/วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งวันสุดท้ายของการแปลงสภาพ คือ วันที่ 17 มกราคม 2568 (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 25 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 16 มกราคม 2568 เฉพาะวันทำการ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น.)

ทั้งนี้ การใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพโดยการส่งทางไปรษณีย์จะกระทำมิได้ และผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพหรือผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ (แล้วแต่กรณี) จะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าภาษี และอากรแสตมป์ใด ๆ ตามที่กฎหมายกำหนดให้บุคคลดังกล่าวมีหน้าที่ในการชำระค่าภาษี และอากรแสตมป์ใด ๆ เกี่ยวกับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (ถ้ามี)

**ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ**

: บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2” หรือ “CHEWA-W2”) ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่

(Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นที่แปลงสภาพ ต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ

### 3.2 ใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 (CHEWA-W2)

- ประเภทหลักทรัพย์** : ใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 (CHEWA-W2)
- จำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่จัดสรร** : ไม่เกิน 300,000,000 หน่วย
- จำนวนหุ้นสามัญที่จัดสรรไว้เพื่อรองรับการใช้สิทธิ** : ไม่เกิน 300,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท
- ชนิดของหลักทรัพย์** : ใบสำคัญแสดงสิทธิชนิดระบุชื่อผู้ถือและโอนเปลี่ยนมือได้
- อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ** : 1 ปีนับตั้งแต่วันที่ออกใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 ทั้งนี้ บริษัทจะไม่ขยายอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2
- ลักษณะการจัดสรร** : เป็นการจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นที่แปลงสภาพ ต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ ครั้งที่ 2 (CHEWA-W2)
- ราคาเสนอขายต่อหน่วย** : ไม่คิดมูลค่า (ราคาเสนอขายต่อหน่วยเท่ากับศูนย์บาท)
- ราคาใช้สิทธิ** : 1.20 บาทต่อหุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับราคาใช้สิทธิตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ) ทั้งนี้ หากมีการปรับราคาการใช้สิทธิจะต้องไม่ต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัท ณ ขณะนั้น
- อัตราการใช้สิทธิ** : ใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 1 หน่วย ต่อหุ้นสามัญ 1 หุ้น (เว้นแต่จะมีการปรับอัตราการใช้สิทธิตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดในข้อกำหนดสิทธิ)
- วันกำหนดการใช้สิทธิและระยะเวลาการใช้สิทธิ** : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 สามารถใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 ได้ในทุก 6 เดือน ภายหลังจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2
- ระยะเวลาการแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิ** : ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 ที่ประสงค์จะใช้สิทธิในการซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ จะต้องแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของบริษัทฯ ระหว่างเวลา 9.00 - 16.00 น. ภายในระยะเวลา 5 วันก่อนวันที่ทำการใช้สิทธิในแต่ละครั้ง (ระยะเวลาแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิสำหรับการใช้สิทธิ) สำหรับการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย กำหนดให้มีระยะเวลาแจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิครั้งสุดท้ายไม่

น้อยกว่า 15 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย (ระยะเวลาแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย)

### เงื่อนไขการปรับสิทธิ

บริษัทจะดำเนินการปรับราคาใช้สิทธิและอัตราการใช้สิทธิ เมื่อเกิดเหตุการณ์ใด เหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ เพื่อรักษาผลประโยชน์ตอบแทนของผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ให้ด้อยไปกว่าเดิม

- (1) เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นของบริษัท อันเป็นผลมาจากการรวมหุ้นหรือแบ่งแยกหุ้น
- (2) เมื่อบริษัทเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ใด ๆ ในราคาที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท
- (3) เมื่อบริษัทเสนอขายหลักทรัพย์ที่ออกใหม่ประเภทหุ้นกู้ แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นใด ๆ โดยกำหนดราคาหรือจำนวนราคาของหุ้นที่ออกใหม่ เพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพหรือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นนั้นต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาดของหุ้นสามัญของบริษัท
- (4) เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลทั้งหมดหรือบางส่วนเป็นหุ้นที่ออกใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้น
- (5) เมื่อบริษัทจ่ายเงินปันผลเป็นเงินซึ่งเกินกว่าอัตราที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
- (6) เมื่อมีกรณีอื่นใดในลักษณะเดียวกับ (1) - (5) ที่ทำให้ผลประโยชน์ตอบแทนใด ๆ ที่ผู้ถือใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นจะได้รับเมื่อมีการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิด้อยไปกว่าเดิม

ทั้งนี้ มอบหมายให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารหรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯ หรือคณะกรรมการบริหาร หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหารเป็นผู้พิจารณากำหนดเงื่อนไข และรายละเอียดอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับ หรือการเปลี่ยนแปลงอัตราการใช้สิทธิ และราคาใช้สิทธิ

### ตลาดรองของใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัทจะนำใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 ที่ออกในครั้งนี้อย่างเป็นปกติเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”)

### ตลาดรองของหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัทจะนำหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิในครั้งนี้อย่างเป็นปกติเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

### นายทะเบียนใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

### เงื่อนไขอื่น ๆ

ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือคณะกรรมการบริหาร และ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร หรือบุคคลที่คณะกรรมการบริษัทฯ คณะกรรมการบริหาร หรือ



ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มอบหมาย เป็นผู้มีอำนาจในการกำหนดและเปลี่ยนแปลงหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และรายละเอียดต่างๆ ในการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 ได้ทุกประการตามที่เห็นสมควรและภายใต้ขอบอำนาจที่กฎหมายกำหนด อาทิ การจัดสรรและวันออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 เป็นต้น รวมทั้งมีอำนาจดำเนินการต่าง ๆ อันจำเป็นและสมควรอันเนื่องเกี่ยวกับการออกเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 ได้ทุกประการ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการติดต่อจัดทำ ลงนาม สลักหลัง รับรอง หรือส่งมอบซึ่งเอกสารต่าง ๆ ที่จำเป็นหรือเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 และการนำใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 เข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ ตลอดจนดำเนินการขออนุญาตต่อหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอื่นและการแต่งตั้งผู้รับมอบอำนาจ ช่าง เป็นต้น

4. **วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ**

กำหนดให้วันที่ 28 พฤศจิกายน 2565 เป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ CHEWA-W2 (Record Date)

5. **กำหนดวันจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ**

5.1 **ระยะเวลาจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ**

วันที่ 9 – 13 และ 16 มกราคม 2566 (รวมทั้งสิ้น 6 วันทำการ) ระหว่างเวลา 9.00 – 16.00 น. หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 9 – 16 มกราคม 2566 (รวม 8 วันทำการ) ตลอด 24 ชั่วโมง (ยกเว้นวันที่ 16 มกราคม 2566 ระบบจะปิดการจองเวลา 16.00 น.)

5.2 **วิธีการจองซื้อและสถานที่ติดต่อจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ**

ผู้ถือหุ้นเดิมที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิหรือผู้รับมอบอำนาจสามารถยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อและชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพได้ที่ **บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)** บริษัทขอสงวนสิทธิ์ที่จะอนุญาตให้ทำการจองซื้อด้วยวิธีการอื่นตามความเหมาะสม ตั้งแต่เวลา 9.00 – 16.00 น. หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 9 – 16 มกราคม 2566 (รวม 8 วันทำการ) ตลอด 24 ชั่วโมง (ยกเว้นวันที่ 16 มกราคม 2566 ระบบจะปิดการจองเวลา 16.00 น.) ตามที่อยู่ ดังนี้

**บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)**

ที่อยู่ : 1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี ถนนพระรามสี่  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

หมายเลขโทรศัพท์ : 0-2679-8870-3

หมายเลขโทรสาร : 0-2679-8874

สำหรับผู้ถือหุ้นในต่างจังหวัด ผู้ถือหุ้นสามารถติดต่อบริษัทหลักทรัพย์ที่ท่านมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ โดยทางบริษัทหลักทรัพย์ของท่านจะให้คำแนะนำ และ/หรือ รวบรวมใบจองซื้อและเอกสารประกอบการจองซื้อให้กับบริษัทของบริษัทต่อไป นอกจากการจองซื้อหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิที่สำนักงานบริษัทดังกล่าวแล้ว ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิแต่ละรายสามารถจองซื้อหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสภาพผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) บนเว็บไซต์ <https://investor.chewathai.com/th> ตามที่ระบุในหัวข้อ 5.3 วิธีการจองซื้อและการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ในเอกสารฉบับนี้

**5.3 วิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ**

ผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสภาพได้หลายครั้ง โดยแต่ละครั้งจะต้องชำระเงินเต็มจำนวนที่จองซื้อในแต่ละครั้ง ตั้งแต่เวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 9 – 13 และ 16 มกราคม 2566 (รวมทั้งสิ้น 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 9 – 16 มกราคม 2566 (รวม 8 วันทำการ) ตลอด 24 ชั่วโมง (ยกเว้นวันที่ 16 มกราคม 2566 ระบบจะปิดการจองเวลา 16.00 น.) โดยมีวิธีการดังนี้

5.3.1 ชำระเงินสดได้ที่สถานที่รับจองซื้อ โดยผู้จองซื้อสามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น ณ สถานที่รับจองซื้อ ตั้งแต่เวลา 9.00 – 16.00 น. วันที่ 9 – 13 และ 16 มกราคม 2566 (รวมทั้งสิ้น 6 วันทำการ) หรือจองซื้อผ่านระบบออนไลน์ (E-SUB) ระหว่างวันที่ 9 – 16 มกราคม 2566 (รวม 8 วันทำการ) ตลอด 24 ชั่วโมง (ยกเว้นวันที่ 16 มกราคม 2566 ระบบจะปิดการจองเวลา 16.00 น.)

5.3.2 ชำระเงินโดยการโอนเงินเข้าบัญชีบริษัท

**ชื่อบัญชี** “บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)”

**ธนาคาร** กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขา ถนนสาทร

**ประเภทบัญชี** ออมทรัพย์

**บัญชีเลขที่** 038-2-95055-0

(ก) ผู้จองซื้อจะต้องส่งเอกสารหลักฐานการจองซื้อพร้อมต้นฉบับใบนำฝากเงินค่าจองซื้อหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสภาพ ส่งมาที่บริษัท **ภายในวันที่ 16 มกราคม 2566** ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นที่เปลี่ยนแปลงสภาพ

- (ข) กรณีผู้จองซื้อทำรายการจองซื้อผ่านระบบเว็บไซต์ <https://investor.chewathai.com/th> ผู้จองซื้อจะต้องเลือกวิธีการชำระเงินเป็น “โอนเงิน” พร้อมกับแนบหลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นในระบบจากนั้นตรวจสอบข้อมูลการจองซื้อแล้วบันทึก และ/หรือ พิมพ์หลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ **ภายในวันที่ 16 มกราคม 2566** ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งผู้จองซื้อสามารถจองผ่านระบบเว็บไซต์ได้ตลอด 24 ชั่วโมง (ยกเว้นวันที่ 16 มกราคม 2566 ระบบจะปิดการจองเวลา 16.00 น.) ภายในวันที่เปิดรับจองซื้อ

### 5.3.3 ชำระด้วยเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์

- (ก) ชีตคร่อมส่งจ่ายเฉพาะในนาม “บัญชี บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)” ซึ่งสามารถเรียกเก็บเงินได้จาก **สำนักหักเงินในกรุงเทพมหานคร ภายใน 1 วันทำการ** โดยจัดส่งมาพร้อมกับใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ และใบรับรองการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ สถานที่จองซื้อ **ภายในเวลา 16.00 น. ของระยะเวลาจองซื้อ** โปรดลงวันที่ในเช็ค/แคชเชียร์เช็ค ตามวันที่จองซื้อ แต่ไม่เกินวันที่ **13 มกราคม 2566 พร้อมทั้งระบุชื่อ-นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลังของเช็ค/แคชเชียร์เช็ค** ในกรณีที่ลูกค้าไม่ได้ระบุชื่อ-นามสกุล และ เบอร์โทรติดต่อในด้านหลังของเช็ค/ แคชเชียร์เช็ค หรือทางบริษัทไม่สามารถติดต่อลูกค้าได้ ในกรณีไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้บริษัทขอสงวนสิทธิในการรับการจองซื้อหุ้นดังกล่าว
- (ข) ดราฟท์ ประเภทเรียกเก็บเงินได้ทั่วราชอาณาจักร โดยส่งจ่าย ในนาม “**บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)**”
- (ค) กรณีสละเลขทะเบียนผู้ถือหุ้น (ดูจากใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ (สิ่งที่ส่งมาด้วยลำดับที่ 2)) ชื่อ-นามสกุล และหมายเลขโทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลังของเช็ค แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์
- (ง) กำหนดเวลารับจองซื้อ กรณีชำระด้วยเช็คบุคคล แคชเชียร์เช็ค หรือดราฟท์ ระหว่างวันที่ 9 – 13 มกราคม 2566 เวลา 9.00 น. – 16.00 น.
- (จ) กรณีผู้จองซื้อทำรายการจองซื้อผ่านระบบเว็บไซต์ <https://investor.chewathai.com/th> ผู้จองซื้อจะต้องเลือกวิธีการชำระเงินเป็น “เช็ค/แคชเชียร์เช็ค/ดราฟท์” พร้อมกับแนบหลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในระบบจากนั้นตรวจสอบข้อมูลการจองซื้อแล้วทำการบันทึก และ/หรือ พิมพ์หลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ **ภายในวันที่ 16 มกราคม 2566** ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ และผู้จองซื้อ

สามารถจองผ่านระบบเว็บไซต์ได้ตลอด 24 ชั่วโมง (ยกเว้นวันที่ 16 มกราคม 2566 ระบบจะปิดการจองเวลา 16.00 น.) ภายในวันที่เปิดรับจองซื้อ

5.3.4 ชำระเงินผ่านระบบ Internet Banking เข้าบัญชีบริษัท

<b>ชื่อบัญชี</b>	“บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)”
<b>ธนาคาร</b>	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) สาขา ถนนสาทร
<b>ประเภทบัญชี</b>	ออมทรัพย์
<b>บัญชีเลขที่</b>	038-2-95055-0

- (ก) ผู้จองซื้อจะต้องส่งเอกสารหลักฐานการจองซื้อ พร้อมเอกสารการชำระค่าจองซื้อผ่านระบบ Internet Banking ส่งมาที่บริษัท ภายในวันที่ 16 มกราคม 2566 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ
- (ข) กรณีผู้จองซื้อทำรายการการจองซื้อผ่านระบบเว็บไซต์ <https://investor.chewathai.com/th> ผู้จองซื้อจะต้องเลือกวิธีการชำระเงินเป็น “Internet Banking” พร้อมกับแนบหลักฐานการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในระบบ จากนั้นตรวจสอบข้อมูลการจองซื้อ แล้วทำการบันทึก และ/หรือ พิมพ์หลักฐานการชำระค่าจองซื้อ เพื่อเป็นเอกสารประกอบการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ภายในวันที่ 16 มกราคม 2566 ซึ่งเป็นวันสุดท้ายของการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

5.4 เอกสารประกอบการจองซื้อ

- (1) ใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิที่กรอกข้อมูลและลงลายมือชื่อครบถ้วน บริษัทได้จัดส่งใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกรายตามที่ได้กำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อและได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิ (Record Date) ในวันที่ 28 พฤศจิกายน 2565 กรณีที่เป็นนิติบุคคลให้ลงนามพร้อมประทับตราสำคัญ (ถ้ามี) ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถยื่นใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท 1 ใบ ต่อใบรับรองการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 ฉบับเท่านั้น นอกจากนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถขอรับใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิได้ที่ บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) หรือดาวน์โหลดจากเว็บไซต์ของบริษัท (<http://www.chewathai.com>)
- (2) ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิ ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 2)
- (ก) ในกรณีที่ไม่มีใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิ ของผู้จองซื้อและ/หรือ ในกรณีที่มีการเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล ซึ่งทำให้ชื่อ/ชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2565 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบบใบสำคัญแสดงสิทธิ (Record Date) หรือใบรับรองสิทธิการ

จูงซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ให้แนบเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น หนังสือรับรอง ทะเบียนสมรส ใบหย่า ใบแจ้งเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล เป็นต้น

- (3) หลักฐานการชำระการจูงซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ได้แก่
- (ก) เช็คนกบุคคล / แคนชเชียร์เช็ค หรือดริวฟัท (หรือที่เรียกว่า “เช็คนกนาคาร” ที่สามารถเรียกเก็บได้จากสำนักหักบัญชีในกรุงเทพมหานครได้ภายใน 1 วันทำการ) หรือ
  - (ข) สำเนาใบนำฝากเงิน พร้อมเขียนชื่อ นามสกุล ที่อยู่ และเบอร์โทรศัพท์ที่ติดต่อได้ไว้ด้านหลัง หรือ
  - (ค) ในกรณีชำระผ่านระบบ Internet Banking เข้าบัญชีบริษัท สำเนาหลักฐานการชำระการจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนควบใบสำคัญแสดงสิทธิผ่านระบบ Internet Banking ของธนาคาร
- (4) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรก ประเภทออมทรัพย์ หรือกระแสรายวันเท่านั้น โดยชื่อบัญชีเงินฝากธนาคารต้องเป็นชื่อเดียวกับผู้จูงซื้อเท่านั้น พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง สำหรับกรณีที่ผู้จูงซื้อต้องการให้คืนเงินค่าจูงซื้อหลักทรัพย์ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จูงซื้อเกินสิทธิ ผ่านระบบการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคาร (ถ้ามี)
- (5) เอกสารประกอบการแสดงตน ดังต่อไปนี้
- (ก) บุคคลสัญชาติไทย : สำเนาบัตรประชาชน พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
  - (ข) บุคคลต่างด้าว : สำเนาหนังสือเดินทาง พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
  - (ค) นิติบุคคลในประเทศ : สำเนาหนังสือรับรองบริษัทที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิ พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และเอกสารหลักฐานของผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อตาม (ก) หรือ (ข) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
  - (ง) นิติบุคคลต่างประเทศ : สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิข้อบังคับ และหนังสือรับรองที่ออกไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิ ซึ่งรับรองโดย Notary Public พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง และเอกสารหลักฐานของผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อตาม (ก) หรือ (ข) พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง
- (6) หนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทน (สิ่งที่ส่งมาด้วย 7) พร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มีมอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมากระทำการแทน) พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของผู้มอบอำนาจ (ในกรณีคนต่างด้าวมอบอำนาจให้แนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่แสดงหลักฐานการอยู่ในประเทศไทย) ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง
- (ก) ในกรณีหนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทน ที่มีกรจัดทำในต่างประเทศ หนังสือมอบอำนาจ และสำเนาหนังสือเดินทางของผู้มอบอำนาจ ที่ยังไม่หมดอายุ จะต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อ

โดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำ หรือรับรองความถูกต้อง

- (ข) ผู้รับมอบอำนาจให้กระทำการ จะต้องแสดงบัตรประชาชน หรือหนังสือเดินทาง (ตัวจริง) ต่อหน้าเจ้าหน้าที่ของบริษัท พร้อมส่งมอบสำเนาบัตรประชาชน หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่รับรองสำเนาถูกต้องแล้ว

**ทั้งนี้ ลายมือชื่อในเอกสารประกอบการแสดงตนทุกฉบับต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในเอกสารจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ**

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อไม่ส่งมอบเอกสารประกอบการจองซื้อตามที่กล่าวข้างต้นหรือส่งมอบเอกสารไม่ครบถ้วน บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะถือว่าผู้จองซื้อไม่ประสงค์ที่จะใช้สิทธิจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิในครั้งนี้ อย่างไรก็ตาม บริษัทอาจจะใช้ดุลยพินิจในการพิจารณาการรับเอกสารประกอบการจองซื้อบางประการให้แก่ผู้จองซื้อรายใด ๆ หรือเรียกเอกสารหลักฐานอื่น ๆ ทดแทน หรือเพิ่มเติมตามที่เห็นสมควร

## 5.5 เงื่อนไขในการจองซื้อ

- 5.5.1 ผู้จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ สามารถจองซื้อตามสิทธิ เกินสิทธิ หรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร โดยผู้ถือหุ้นที่แจ้งความประสงค์จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยเฉพาะบัตรทั้ง หรือจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ น้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร จะได้รับการจัดสรรทั้งจำนวนที่จองซื้อ
- 5.5.2 ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อแล้ว ไม่มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อ ทั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิในการตัดสินใจการจองซื้อ หากบริษัทไม่ได้รับเอกสารการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ และ/หรือ เงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพภายในเวลาที่กำหนด
- 5.5.3 ในกรณีชำระค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิด้วยเช็คธนาคาร การชำระเงินค่าจองซื้อ จะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อธนาคารผู้จ่ายทำการขึ้นเงินตามเช็คธนาคารเรียบร้อยแล้ว และการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัท สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้แล้วเท่านั้น
- หาก (1) ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อไม่สามารถจ่ายเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ไม่ว่าในกรณีใดๆ ก็ตามที่มีใช้ความผิดของบริษัทไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนได้ภายในกำหนดระยะเวลาการจองซื้อและการชำระเงินค่าหุ้นกู้แปลงสภาพตามที่กำหนด หรือ (2) ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อกรอกข้อมูลในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิไม่ครบถ้วนหรือไม่ชัดเจน บริษัทมีสิทธิจะถือว่าผู้ถือหุ้นละสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ดังกล่าว โดยบริษัทขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวต่อไป
- อนึ่ง ในการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ ผู้ถือหุ้นเดิมควรตรวจสอบวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อ และดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนด หากผู้ถือหุ้นมิได้ปฏิบัติตาม

วิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิ และดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไข และวิธีการที่กำหนดเพื่อให้สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ทันตามกำหนดระยะเวลาจองซื้อ บริษัทมีสิทธิจะถือว่าผู้ถือหุ้นสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว โดยบริษัท ขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวต่อไป

5.5.4 บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพให้ผู้จองซื้อรายใด หากการจัดสรรดังกล่าวทำให้หรืออาจเป็นผลให้เป็นการกระทำที่ขัดต่อกฎหมาย หรือระเบียบข้อบังคับของต่างประเทศ หรือจะเป็นผลให้ต้องดำเนินการใดๆ เพิ่มเติมไปจากที่ต้องดำเนินการตามกฎหมายระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายไทย เช่น ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทในประเทศสหรัฐอเมริกา และประเทศอื่นใด ตามที่บริษัทพิจารณาเห็นสมควร (ซึ่งอาจรวมถึงการไม่เสนอขายหรือจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ให้แก่บุคคลอเมริกัน (U.S. Persons ตามนิยามที่กำหนดใน Regulation S ภายใต้ U.S. Securities Act of 1993))

5.5.5 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นได้รับใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพมากกว่า 1 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นจะต้องเตรียมเอกสารประกอบการจองซื้อตามจำนวนเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นที่ผู้ถือหุ้นได้รับใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ กล่าวคือ เอกสารประกอบการจองซื้อ 1 ชุด ต่อ 1 เลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเท่านั้น หรือจองซื้อผ่านระบบ E-SUB แยกตามเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเท่านั้น หากผู้ถือหุ้นจองซื้อด้วยเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นหมายเลขเดียว โดยรวมสิทธิที่จะได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทของทุกหมายเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นเข้าด้วยกันเป็นรายการเดียวกัน หรือระบุข้อมูลดังกล่าวในเอกสารประกอบการจองซื้อชุดเดียวกัน ผู้จองซื้ออาจได้รับการจัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทไม่ครบตามสิทธิทั้งหมดที่มีตามเลขทะเบียนผู้ถือหุ้นทุกหมายเลขรวมกัน และบริษัทขอสงวนสิทธิในการจัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทให้แก่ผู้จองซื้อ ตามที่เห็นสมควร หรือไม่จัดสรรหลักทรัพย์ของบริษัทให้แก่ผู้จองซื้อรายดังกล่าว

5.5.6 ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นประสงค์ที่จะส่งใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ลงทะเบียน ขอให้จัดส่งเอกสารต่างๆ คือ ใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ ใบรับรองการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ และเช็ค/แคชเชียร์เช็คที่ขีดคร่อมสั่งจ่ายเฉพาะ โดยส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนมายังสถานที่จองซื้อ ทั้งนี้ เอกสารการจองซื้อจะต้องถึงที่ทำการบริษัท ภายในเวลา 16.00 น. ของวันที่ 13 มกราคม 2566 เป็นอย่างช้า และเพื่อความสะดวกในการจองซื้อ กรุณาวางเล็บมูมซองว่า “การจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ”

## 5.6 การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและการคืนเช็คค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ

- (1) ในกรณีที่ต้องมีการคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ โดยกรณีที่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อ ไม่ได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพ เนื่องจากปฏิบัติผิดเงื่อนไขในการจองซื้อ หรือได้รับจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิและ/หรือไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพตามเช็คค่าจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพในกรณีดังกล่าว บริษัทจะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบโดยไม่มีดอกเบี้ย และไม่มีค่าเสียหายใด ๆ ภายใน 14 วันทำการ นับแต่วันปิดการจองซื้อ

หลักทรัพย์ของบริษัทครั้งนี้ โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อได้ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทหรือในระบบ E-SUB

- (2) ในกรณีที่ไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อได้ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทหรือในระบบ E-SUB แล้วแต่กรณี ไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตามที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท บริษัทจะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้จองซื้อ และส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 พฤศจิกายน 2565 กรณีการรับคืนเงินเป็นเช็คคืนนั้นผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คธนาคาร (ถ้ามี)
- (3) ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถคืนเงินค่าจองซื้อหลักทรัพย์ของบริษัทในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรไม่ครบให้แก่ผู้จองซื้อภายในระยะเวลา 14 วันทำการนับจากวันที่สิ้นสุดระยะเวลาจองซื้อ บริษัทมีหน้าที่รับผิดชอบในการส่งเงินคืนดังกล่าวและจะต้องทำการชำระดอกเบี้ยให้แก่ผู้จองซื้อในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี โดยคำนวณจากจำนวนเงินค่าจองซื้อที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับจัดสรรไม่ครบและต้องชำระคืน นับจากวันที่พ้นกำหนด ระยะเวลา 14 วันทำการดังกล่าวจนถึงวันที่ได้มีการชำระคืนตามวิธีดังกล่าวข้างต้น

## 5.7 วิธีการส่งมอบหลักทรัพย์

การจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิสามารถเลือกให้บริษัท หรือนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัท คือ ธนาคารซีไอเอ็มบีไทย จำกัด (มหาชน) ดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- 5.7.1 กรณีผู้จองซื้อประสงค์จะขอรับใบหุ้นกู้แปลงสภาพ บริษัทจะออกใบหุ้นกู้แปลงสภาพในนามของผู้จองซื้อ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะดำเนินการส่งมอบใบหุ้นกู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ได้รับ การจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์หรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นแปลงสภาพในต่างประเทศ) ตามชื่อและที่อยู่ที่ระบุไว้ในใบจองซื้อภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพ
- 5.7.2 กรณีผู้จองซื้อประสงค์จะใช้บริการของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยจะฝากหุ้นกู้แปลงสภาพไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ที่ตนเองมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ ซึ่งชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น มิฉะนั้นแล้ว บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการออกใบหุ้นกู้แปลงสภาพแก่ผู้จองซื้อ

ทั้งนี้ ในกรณีนี้ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นกู้แปลงสภาพฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และผู้รับฝากจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นกู้แปลงสภาพที่บริษัทหลักทรัพย์นั้นฝากหุ้นกู้



แปลงสภาพอยู่ ในขณะที่เดียวกันบริษัทหลักทรัพย์นั้นจะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นที่แปลงสภาพที่ผู้จองซื้อฝากไว้และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพ

## 5.8 การจัดสรรและข้อมูลการจองซื้ออื่น ๆ

5.8.1 ผู้ถือหุ้นของบริษัทรายใดที่ถือหุ้นต่ำกว่า 4,251 หุ้น จะไม่มีสิทธิจองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพตามสิทธิได้ แต่สามารถแสดงความประสงค์จองซื้อเกินสิทธิของตนได้

5.8.2 ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรสามารถจองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพตามสิทธิ น้อยกว่าสิทธิ หรือมากกว่าสิทธิของตนได้ หรือสละสิทธิไม่จองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพที่เสนอขายในครั้งนี้ได้ โดยบริษัทจะจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อตามสิทธิจนครบถ้วนก่อน ในกรณีที่หุ้นที่แปลงสภาพเหลือจากการจัดสรรตามสิทธิที่ผู้ถือหุ้นจะต้องได้รับ บริษัทจะดำเนินการจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพในส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นที่แปลงสภาพเกินสิทธิของตนจนกว่าจะไม่มีหุ้นที่แปลงสภาพให้จัดสรร

5.8.3 กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพเกินสิทธิ จะต้องแสดงความจำเป็นการจองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพเกินสิทธิตามใบจองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพในคราวเดียวกับการจองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพตามสิทธิ โดยกรณีหากมีหุ้นที่แปลงสภาพเหลือจากการจองซื้อตามสิทธิ ผู้ถือหุ้นที่มีการจองซื้อเกินสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพที่จองซื้อเกินสิทธิ ดังนี้

- (1) กรณีมีหุ้นที่แปลงสภาพเหลือมากกว่าจำนวนความต้องการของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งหมดรวมกัน ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิทุกรายจะได้รับการจัดสรรตามความต้องการของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิ
- (2) กรณีมีหุ้นที่แปลงสภาพเหลือน้อยกว่าจำนวนความต้องการของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งหมดรวมกัน ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพที่จองซื้อเกินสิทธิตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมไปเป็น รอบ ๆ จนกว่าจะไม่เหลือหุ้นที่แปลงสภาพที่จองซื้อเกินสิทธิ

ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่แปลงสภาพที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นที่แปลงสภาพที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อแล้ว โดยการจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพส่วนที่เหลือให้แก่ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินสิทธิ หากมีเศษของหุ้นที่แปลงสภาพจากการคำนวณ บริษัทจะปิดเศษหุ้นที่แปลงสภาพส่วนที่เหลือทั้งหมดจำนวน ในกรณีที่หุ้นที่แปลงสภาพเหลือจากการปิดเศษดังกล่าว บริษัทจะจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นตามกระบวนการข้างต้นต่อไปจนกว่าจะไม่มีเศษของหุ้นที่แปลงสภาพเหลือแล้ว หากยังคงมีเศษเหลืออีกและไม่สามารถทำตามวิธีการคำนวณข้างต้นได้ บริษัทจะทำการจัดสรรหุ้นที่แปลงสภาพที่เหลืออยู่ครั้งละ 1 หน่วยตามลำดับสิทธิในการจองซื้อ

5.8.4 ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อจะได้รับหลักฐานการรับฝากการจองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพที่ลงชื่อรับรองจากเจ้าหน้าที่ของบริษัทโดยตัวแทนการรับจองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพของบริษัท เพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้นที่แปลงสภาพ โดยผลแห่งการจองซื้อจะสมบูรณ์เมื่อบริษัทสามารถเรียกเก็บเงินและได้รับเอกสารประกอบการจองซื้อครบถ้วนเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

- 5.8.5 ผู้ถือหุ้นที่ยื่นความจำเป็นในการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและได้ชำระเงินค่าจองซื้อ แล้วจะขอยกเลิกการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพและขอรับเงินคืนไม่ได้ ทั้งนี้ บริษัทมีสิทธิยกเลิกการจองซื้อของผู้ถือหุ้นที่ดำเนินการไม่ครบถ้วนตามวิธีการที่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 5.3 และ 5.4
- 5.8.6 กรณีที่ข้อมูลของผู้จองซื้อไม่ตรงตามข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัท ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัท บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะถือตามข้อมูลที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น เป็นหลัก บริษัทขอสงวนสิทธิในการเปลี่ยนแปลงรายละเอียดวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อ เงื่อนไขในการจองซื้อ หรือข้อมูลใด ๆ ที่เกี่ยวข้องกับวิธีการจองซื้อหุ้น และ/หรือการชำระเงินตามความเหมาะสมในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินงาน ตลอดจนการพิจารณาจัดการ การรับชำระเงินค่าจองซื้อ กรณีผู้จองซื้อนำเงินเข้าบัญชีจองซื้อเพื่อชำระการจองซึ่งไม่เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนด ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพควบใบสำคัญแสดงสิทธิของบริษัท ในครั้งนี้

## 6. วิธีการชำระเงินต้น ดอกเบี้ยและเงินปันผล

### 6.1 การชำระเงินต้น

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพมิได้แสดงความจำเป็นในการแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพจะชำระเงินต้นตามหุ้นกู้แปลงสภาพ ณ วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่วันที่ 17 มกราคม 2568 (ในกรณีที่วันที่หุ้นกู้แปลงสภาพหมดอายุตรงกับวันหยุดราชการจะเลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป โดยจะคิดดอกเบี้ยเพิ่มให้ในวันที่เลื่อนออกไป) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือตามรายชื่อผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้รับจากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) ผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ โดย

- (1) การออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะในนามของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพลงวันที่ตรงกับวันทำการที่ต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะส่งเช็คดังกล่าวล่วงหน้าให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในต่างประเทศ) ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามที่อยู่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพทราบล่วงหน้าแล้วไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน
- (2) การโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ที่มีสาขาในประเทศไทย ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งความประสงค์ไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามที่อยู่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพทราบเป็นลายลักษณ์อักษรล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน
- (3) วิธีการชำระเงินอื่นใดตามที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ และนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพอาจตกลงกันเป็นครั้งคราว

## 6.2 การชำระดอกเบี้ยหรือเงินจำนวนอื่นใด (ถ้ามี)

ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพจะชำระดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 6.00 ต่อปี ทุก ๆ วันที่ 17 เมษายน 17 กรกฎาคม 17 ตุลาคม และ 17 มกราคม ของทุกปีตลอดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ (ในกรณีที่ตรงกับวันหยุดราชการจะเลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป) และวันชำระดอกเบี้ยครั้งสุดท้าย คือ วันที่ 17 มกราคม 2568 (ในกรณีที่วันที่หุ้นกู้แปลงสภาพหมดอายุตรงกับวันหยุดราชการ จะเลื่อนไปเป็นวันทำการถัดไป โดยจะคิดดอกเบี้ยเพิ่มให้ในวันที่เลื่อนออกไป) ให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือตามรายชื่อผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ได้รับจากศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่เกี่ยวข้อง ผ่านนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ โดย

- (1) การออกเช็คขีดคร่อมเฉพาะในนามของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพลงวันที่ตรงกับวันทำการที่ต้องชำระเงินตามข้อกำหนดสิทธิ โดยนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะส่งเช็คดังกล่าวล่วงหน้าให้แก่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ลงทะเบียนหรือไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (ในกรณีที่ส่งถึงผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในต่างประเทศ) ตามที่อยู่ของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามที่อยู่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพทราบล่วงหน้าแล้วไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน หรือ
- (2) การโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่เปิดไว้กับธนาคารพาณิชย์ที่มีสาขาในประเทศไทย ตามรายละเอียดที่ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพได้แจ้งความประสงค์ไว้ในใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพหรือตามที่ได้มีการแจ้งเป็นหนังสือให้นายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วันทำการก่อนวันถึงกำหนดชำระเงิน หรือ
- (3) วิธีการชำระเงินอื่นใดตามที่ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ และนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ อาจตกลงกันเป็นครั้งคราว โดยผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพไม่จำเป็นต้องนำหุ้นกู้แปลงสภาพมาเวนคืนเพื่อรับชำระเงิน เว้นแต่ในกรณีที่มิเหตุอันควรสงสัย ผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพหรือนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพจะเรียกให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพนำใบหุ้นกู้แปลงสภาพมาเวนคืนก็ได้ซึ่งในกรณีดังกล่าวผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพไม่จำเป็นต้องชำระเงินจนกว่าจะได้รับใบหุ้นกู้แปลงสภาพแล้ว

## 6.3 ในกรณีที่ผู้จองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพทำการแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญ ประสงค์จะรับเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชี เงินฝากธนาคาร (e-Dividend) ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารในประเทศไทย

ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ที่ประสงค์จะรับเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชี เงินฝากธนาคาร (e-Dividend) ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด โดยการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารในประเทศไทย (โดยชื่อบัญชีเงินฝากธนาคารต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพเท่านั้น) กรุณากรอก “ใบสมัครบริการจ่ายเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (e-Dividend)” ของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) (สิ่งที่ส่งมาด้วย 8) ให้ครบถ้วนลงนามติดอากรแสตมป์ 10 บาท (ถ้ามีการมอบอำนาจ) และจัดเตรียมเอกสารตามที่ระบุใน “ใบสมัคร e-Dividend” ต่างหากอีก 1 ชุด (ไม่สามารถใช้หลักฐานร่วมกับใบจองซื้อหุ้นกู้แปลงสภาพได้) นำส่งให้บริษัทพร้อมกับใบจองซื้อ

ในกรณีที่ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ แจ้งข้อมูลของผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ และ/หรือ รายละเอียดเกี่ยวกับบัญชีธนาคาร ใน “ใบสมัครบริการจ่ายเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชีเงิน ฝากธนาคาร (e-Dividend)” ไม่ตรงกับฐานข้อมูลของบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) ที่ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ ได้เคยแจ้งไว้แล้วก่อนหน้านี้ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จะดำเนินการปรับปรุงข้อมูลผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ และ/หรือ รายละเอียดเกี่ยวกับบัญชีธนาคารให้เป็นไปตามข้อมูล ใน “ใบสมัครบริการจ่ายเงินปันผล/สิทธิอื่นใดที่เป็นตัวเงิน เข้าบัญชีเงินฝากธนาคาร (e-Dividend)” และข้อมูลดังกล่าว จะถูกใช้กับหลักทรัพย์อื่น ๆ ที่ผู้จองซื้อ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพถืออยู่ด้วย

#### 6.4 สำนักของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน ชั้น 15

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ชื่อผู้ติดต่อ หัวหน้านายทะเบียน : นายชินรุจ ระแมนชัย

โทร. 02-626-7503, 7504, 7506, 7218, 7511

โทร. 02-638-8112, 8447, 8508

#### 6.5 สำนักงานของผู้รับฝากหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110

โทรศัพท์ : 0 2229-2800

โทรสาร : 0 2359-1259

TSD Call center: 0 2229-2888

Website: <http://www.tsd.co.th>

E-mail: [TSDCallCenter@set.or.th](mailto:TSDCallCenter@set.or.th)

### 7. การแปลงสภาพและเงื่อนไขในการแปลงสภาพ

#### 7.1 วันกำหนดการแปลงสภาพ

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพได้ตามอัตราการแปลงสภาพที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งสามารถแปลงสภาพได้หลังจาก 1 ปี 6 เดือน นับแต่วันที่ออกหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งได้แก่วันที่ 17 กรกฎาคม 2567 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ และวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งถือเป็นวันแปลงสภาพครั้งสุดท้ายซึ่งได้แก่วันที่ 17 มกราคม 2568 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “วันใช้สิทธิแปลงสภาพ”)

## 7.2 ระยะเวลาการใช้สิทธิแปลงสภาพ

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพของบริษัทจะต้องแจ้งความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพตามสถานที่ติดต่อในการใช้สิทธิแปลงสภาพตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 และตามวิธีการและขั้นตอนในการแปลงสภาพที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.4 โดยในการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพนั้น ให้ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพซึ่งมีชื่อแสดงความเป็นเจ้าของหรือผู้รับโอนคนสุดท้าย ที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพยื่นใบหุ้นกู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ประสงค์จะใช้สิทธิ พร้อมกับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ (เอกสารแนบท้าย 3 และ 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) โดยมีข้อความครบถ้วนสมบูรณ์ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ณ สำนักงานใหญ่ของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันครบกำหนดการแปลงสภาพ โดยวันใช้สิทธิแปลงสภาพวันแรก คือ วันที่ 17 กรกฎาคม 2567 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 10 – 16 กรกฎาคม 2567) หรือไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนวันกำหนดการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย/วันหมดอายุหุ้นกู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่วันที่ 17 มกราคม 2568 (ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 25 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 16 มกราคม 2568 เฉพาะวันทำการ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00)

## 7.3 สถานที่ติดต่อในการใช้สิทธิแปลงสภาพ

ผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นกู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพได้ ณ สำนักงานใหญ่ของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ หรือ สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ ในวันทำการระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น.

### สำนักงานใหญ่ของผู้ออกหุ้นกู้แปลงสภาพ

บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)

1168/80 อาคารลุมพินีทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี ถนนพระรามสี่ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เบอร์โทร 0-2679-8870-3

เบอร์แฟกซ์ 0-2679-8874

### สำนักงานใหญ่ของนายทะเบียนหุ้นกู้แปลงสภาพ

ธนาคาร ซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)

นายทะเบียนและตัวแทนชำระเงิน ชั้น 15

เลขที่ 44 ถนนหลังสวน แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330

ชื่อผู้ติดต่อ หัวหน้านายทะเบียน : นายชินรุจ ระแมนชัย

โทร. 02-626-7503, 7504, 7506, 7218, 7511

โทร. 02-638-8112, 8447, 8508

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงสถานที่ติดต่อในการแปลงสภาพ บริษัทจะแจ้งรายละเอียดให้กับผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพทราบผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ (ELCID) ต่อไป

#### 7.4 วิธีการและขั้นตอนในการแปลงสภาพ

7.4.1 ในการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นผู้แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพนั้น ให้ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ ซึ่งมีชื่อแสดงความเป็นเจ้าของหรือผู้รับโอนคนสุดท้ายที่มีความประสงค์จะใช้สิทธิแปลงสภาพยื่นใบหุ้นผู้แปลงสภาพตามจำนวนที่ประสงค์จะใช้สิทธิ พร้อมกับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ (เอกสารแนบท้าย 3 และ 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น. ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วัน ก่อนวันครบกำหนดการแปลงสภาพ โดยวันใช้สิทธิแปลงสภาพวันแรกคือ วันที่ 17 กรกฎาคม 2567 หรือวันทำการถัดไปในกรณีที่วันดังกล่าวมิใช่วันทำการ (ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 10 – 16 กรกฎาคม 2567) และไม่น้อยกว่า 15 วัน ก่อนวันกำหนดการใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้าย/วันหมดอายุหุ้นผู้แปลงสภาพ ซึ่งได้แก่วันที่ 17 มกราคม 2568 (ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพสามารถแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพในระหว่างวันที่ 25 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 16 มกราคม 2568 เฉพาะวันทำการ ระหว่างเวลา 9.00 น. ถึง 16.00 น.) โดยสามารถติดต่อขอรับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพได้ที่สถานที่ติดต่อในการใช้สิทธิแปลงสภาพตามที่อยู่ที่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 และจัดเตรียมเอกสารดังต่อไปนี้ โดยสามารถติดต่อขอรับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพได้ที่สถานที่ติดต่อในการใช้สิทธิแปลงสภาพตามที่อยู่ที่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 และจัดเตรียมเอกสารดังต่อไปนี้

- (1) แบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ ที่ได้กรอกข้อความถูกต้อง ชัดเจน และครบถ้วนแล้วทุกรายการ พร้อมลงนามโดยผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ
- (2) ใบหุ้นผู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นผู้แปลงสภาพ ซึ่งผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพได้ลงลายมือชื่อผู้โอน ด้านหลัง ซึ่งมีจำนวนหน่วยของหุ้นผู้แปลงสภาพ มากกว่าหรือเท่ากับ จำนวนที่ระบุในแบบแสดง ความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ
- (3) หนังสือมอบอำนาจให้ผู้อื่นมารับหุ้นผู้แปลงสภาพใบใหม่ สำหรับหุ้นผู้แปลงสภาพที่ยังมิได้แปลงสภาพ (สำหรับผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพซึ่งได้มีการแปลงสภาพตามหุ้นผู้แปลงสภาพเพียงบางส่วนที่มีอยู่)
- (4) หลักฐานประกอบการแปลงสภาพ
  - บุคคลสัญชาติไทย: สำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง (ในกรณีบัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ไม่ได้ระบุหมายเลขบัตรประจำตัวประชาชน ให้ แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนา ถูกต้อง) ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จองซื้อเป็นผู้เยาว์ ต้องแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนของ ผู้ปกครอง (บิดา/มารดา/ผู้แทนโดยชอบธรรม) สำเนาบัตรประชาชนของผู้เยาว์ (ถ้ามี) และ สำเนาทะเบียนบ้านที่ผู้เยาว์อาศัยอยู่ พร้อมลงนาม

รับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้น จะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ

- บุคคลต่างด้าว: สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุพร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ
  - นิติบุคคลในประเทศ: สำเนาหนังสือรับรองกระทรวงพาณิชย์ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และสำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจ ที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามนิติบุคคล (ในกรณีที่บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจไม่ได้ระบุ หมายเลขประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล เป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ
  - นิติบุคคลต่างประเทศ: สำเนาหนังสือรับรองการจดทะเบียนนิติบุคคล หนังสือบริคณห์สนธิ หนังสือรับรองที่ออกโดยเจ้าหน้าที่ของนิติบุคคลหรือหน่วยงานของ ประเทศที่นิติบุคคลมีภูมิลำเนาซึ่งรับรองถึงชื่อนิติบุคคล ชื่อผู้มีอำนาจลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ และอำนาจหรือเงื่อนไขในการลงลายมือชื่อผูกพันนิติบุคคล ที่ออกให้ไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง โดยกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลนั้นและประทับตราสำคัญของบริษัท (ถ้ามี) และสำเนาบัตรประชาชน บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจผูกพันนิติบุคคล (ในกรณีที่บัตรข้าราชการ หรือบัตรพนักงานรัฐวิสาหกิจไม่ได้ระบุหมายเลขประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนาถูกต้อง) ในกรณีที่กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคลเป็นบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทย ให้ใช้สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทางที่ยังไม่หมดอายุของกรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันนิติบุคคล พร้อมลงลายมือชื่อรับรองสำเนา ถูกต้อง โดยลายมือชื่อนั้นจะต้องตรงกับลายมือชื่อที่ลงนามในแบบแสดงความจำเป็นในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพ และด้านหลังของใบหุ้นกู้แปลงสภาพ
- ทั้งนี้ สำเนาเอกสารประกอบนิติบุคคลที่ไม่ใช่สัญชาติไทยข้างต้น ต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อของผู้จัดทำหรือผู้ให้คำรับรองความถูกต้องของเอกสารโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public พร้อมประทับตราของเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศ

ที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำโดยการรับรองเอกสารข้างต้นต้องรับรองไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง

- (5) หนังสือมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มีมอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมาทำการแทน) พร้อมสำเนาหลักฐานของผู้มอบอำนาจ และผู้รับมอบอำนาจ ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.1 (4) ตามแต่กรณี

ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะแปลงสภาพ จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทางภาษี และ/หรืออากรแสตมป์ทั้งหมด (ถ้ามี) ตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรว่าด้วยหมวดอากรแสตมป์ หรือ ข้อบังคับ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือบังคับใช้ในการแปลงสภาพตามหุ้นผู้แปลงสภาพ (ถ้ามี)

7.4.2 ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพสามารถใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย โดยใช้แบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย (เอกสารแนบท้าย 4 ของข้อกำหนดสิทธิ) ที่แนบมานี้หรือ ติดต่อขอรับแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ได้ที่บริษัทตามที่อยู่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 ในช่วงวันที่ 25 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 16 มกราคม 2568 (ไม่น้อยกว่า 15 วันก่อนวันกำหนดการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย) ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะแปลงสภาพหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย จะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขในการแปลงสภาพ โดยผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับหรือกฎหมายต่าง ๆ ที่ใช้บังคับเกี่ยวกับการแปลงสภาพด้วย โดยดำเนินการและส่งเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่บริษัทตามที่อยู่ระบุในส่วนที่ 1 ข้อ 7.3 ข้างต้น

- (1) แบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ที่ได้กรอกข้อความถูกต้อง ชัดเจน และครบถ้วนแล้วทุกรายการ พร้อมลงนามโดยผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ
- (2) ใบหุ้นผู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นผู้แปลงสภาพ ซึ่งผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพได้ลงลายมือชื่อผู้โอนด้านหลัง
- (3) หลักฐานประกอบการแปลงสภาพ ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.1 (4)
- (4) หนังสือมอบอำนาจ ปิดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มีมอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมาทำการแทน) พร้อมสำเนาหลักฐานของผู้มอบอำนาจและผู้รับมอบอำนาจ ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.1. (4) ตามแต่กรณี

ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ประสงค์จะแปลงสภาพ จะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายทางภาษี และ/หรืออากรแสตมป์ทั้งหมด (ถ้ามี) ตามบทบัญญัติแห่งประมวลรัษฎากรว่าด้วยหมวดอากรแสตมป์ หรือข้อบังคับ หรือกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง หรือบังคับใช้ในการแปลงสภาพตามหุ้นผู้แปลงสภาพ (ถ้ามี)

ตามแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพแต่ละรายจะต้องเลือกทางเลือก (ก) ขอให้ไถ่ถอนหุ้นผู้แปลงสภาพเป็นเงินสดทั้งจำนวน หรือ (ข) ขอให้ไถ่ถอนหุ้นผู้แปลงสภาพด้วยการแปลงสภาพ ตามเงื่อนไขของหุ้นผู้แปลงสภาพ อย่างไรก็ตามหนึ่งเท่านั้น ไม่สามารถแบ่งหุ้นผู้แปลงสภาพที่ตนเองถืออยู่เพื่อเลือกทางเลือก (ก) และ (ข) ได้

7.4.3 จำนวนหน่วยของหุ้นผู้แปลงสภาพที่ขอแปลงสภาพจะต้องเป็นจำนวนเต็มเท่านั้น โดยอัตราการแปลงสภาพเท่ากับหุ้นผู้แปลงสภาพ 1 หน่วย ต่อ 833 หุ้นสามัญ (รวมเป็นมูลค่า 999.60 บาท ต่อหุ้นผู้แปลงสภาพ 1 หน่วย)



เว้นแต่จะมีการปรับสิทธิ และบริษัทจะชำระผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพเป็นเงินสดจากการแปลงสภาพจำนวน 0.40 บาทต่อหุ้นผู้แปลงสภาพ 1 หน่วย ตามเงื่อนไขของการแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ

ในกรณีที่ต้องมีการเปลี่ยนแปลงราคาและอัตราการแปลงสภาพ ตามเกณฑ์การปรับราคาแปลงสภาพ และ/หรือ อัตราการแปลงสภาพตามที่ระบุในเงื่อนไขการปรับสิทธิ และมีเศษของจำนวนหุ้นสามัญจากการแปลงสภาพตามหุ้นผู้แปลงสภาพให้ตัดเศษของหุ้นทิ้ง โดยผู้ออกหุ้นผู้แปลงสภาพจะชำระเป็นเงินสดคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ โดยคำนวณจาก (1) จำนวนเศษของหุ้น คูณด้วย (2) ราคาแปลงสภาพที่มีผลบังคับ ณ วันสุดท้ายของระยะเวลาแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพที่เกี่ยวข้อง (อย่างช้าไม่เกิน 2 (สอง) สัปดาห์นับจากวันใช้สิทธิแปลงสภาพที่เกี่ยวข้อง หรือ ภายในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นผู้แปลงสภาพ แล้วแต่กรณี)

- 7.4.4 การเปลี่ยนแปลงการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดสิทธิ
- 7.4.5 หากบริษัทได้รับใบหุ้นผู้แปลงสภาพไม่ครบตามจำนวนที่ระบุไว้ในแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ หรือบริษัทตรวจสอบได้ว่าข้อความที่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพกรอกลงในแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพนั้น หรือหลักฐานประกอบการขอแปลงสภาพไม่ครบถ้วนหรือไม่ถูกต้อง หรือปิดอาคารแสดงบัญชี (ถ้ามี) ไม่ครบถ้วนถูกต้องตามข้อบังคับ หรือกฎหมายต่าง ๆ ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพจะต้องทำการแก้ไขเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขภายในระยะเวลาแจ้งความจำนงในการแปลงสภาพในครั้งนั้น ๆ มิฉะนั้นแล้วบริษัทจะถือว่าการแจ้งความจำนงในการแปลงสภาพในครั้งนั้นสิ้นสภาพลงโดยไม่มีแปลงสภาพ และบริษัทจะจัดส่งใบหุ้นผู้แปลงสภาพคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพทางไปรษณีย์ภายใน 14 วัน นับจากวันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง โดยไม่มีดอกเบี้ยไม่ว่าในกรณีใด ๆ ทั้งนี้ หุ้นผู้แปลงสภาพที่ยังไม่มีการแปลงสภาพ ดังกล่าวยังมีผลใช้ได้ต่อไปจนถึงวันแปลงสภาพครั้งสุดท้าย เว้นแต่การแปลงสภาพครั้งนั้นจะเป็นการแปลงสภาพครั้งสุดท้าย บริษัทสงวนสิทธิที่จะดำเนินการต่อไปนี้ โดยจะถือว่าผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพไม่ประสงค์ที่จะแปลงสภาพ และต้องการขอรับเงินต้นคืนทั้งจำนวน (หรือต้องการขอให้บริษัทไถ่ถอนหุ้นผู้แปลงสภาพเป็นเงินสดทั้งจำนวน)
- 7.4.6 เมื่อผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขการแจ้งความจำนงในการแปลงสภาพ กล่าวคือ ได้ส่งมอบทั้งใบหุ้นผู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นผู้แปลงสภาพแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพ หรือแบบแสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นผู้แปลงสภาพครั้งสุดท้าย (แล้วแต่กรณี) พร้อมหลักฐานประกอบการแปลงสภาพถูกต้องและครบถ้วนสมบูรณ์ ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพจะไม่สามารถเพิกถอนการแปลงสภาพได้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากบริษัท
- 7.4.7 เมื่อพ้นกำหนดวันแปลงสภาพครั้งสุดท้ายแล้ว แต่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพยังมิได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขของการแปลงสภาพที่กำหนดไว้อย่างครบถ้วน และ/หรือ มิได้แสดงความจำนงในการใช้สิทธิแปลงสภาพ แต่อย่างใดภายในกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.2 และ 7.4 ให้ถือว่าหุ้นผู้แปลงสภาพนั้น ๆ สิ้นสภาพลง โดยไม่มีการแปลงสภาพและผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพจะแปลงสภาพไม่ได้อีก บริษัทสงวนสิทธิที่จะดำเนินการไถ่ถอนหุ้นผู้

แปลงสภาพตามที่ระบุไว้ในส่วนที่ 1 ข้อ 7.4.5 โดยผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพดังกล่าวไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายใด ๆ ต่อบริษัทและบริษัทจะไม่ดำเนินการชดเชยค่าเสียหายหรือค่าชดเชยที่เกิดขึ้นจากการดังกล่าวทั้งสิ้น

- 7.4.8 ในกรณีที่มิใช่การใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้าย ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพส่งมอบใบหุ้นผู้แปลงสภาพหรือใบแทนใบหุ้นผู้แปลงสภาพเป็นจำนวนหน่วยมากกว่าจำนวนหน่วยที่ประสงค์จะแปลงสภาพ บริษัทจะส่งหุ้นผู้แปลงสภาพใบใหม่ที่มีจำนวนหน่วยของหุ้นผู้แปลงสภาพส่วนที่เหลือคืนให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพดังกล่าว โดยทางไปรษณีย์หรือทางไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) ไปยังที่อยู่ของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพระบุไว้ในแบบแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพ ภายใน 15 วัน นับจากวันแปลงสภาพนั้น ๆ และจะทำการยกเลิกหุ้นผู้แปลงสภาพใบเก่า
- 7.4.9 บริษัทจะยื่นขอจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วของบริษัทต่อกระทรวงพาณิชย์ตามจำนวนหุ้นสามัญที่ออกใหม่สำหรับการแปลงสภาพในแต่ละครั้งภายใน 14 วัน นับตั้งแต่วันแปลงสภาพในแต่ละครั้ง นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินการจดทะเบียนผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ได้แปลงสภาพนั้นเข้าเป็นผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นตามจำนวนหุ้นสามัญที่คำนวณได้จากการแปลงสภาพในครั้งนั้น
- 7.4.10 ในกรณีที่หุ้นสามัญที่สำรองไว้เพื่อรองรับการแปลงสภาพมีไม่เพียงพอ บริษัทจะดำเนินการชดเชยค่าเสียหายที่เกิดขึ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ไม่สามารถแปลงสภาพได้ ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพและผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ
- 7.4.11 ให้คณะกรรมการบริษัท และ/หรือ บุคคลที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย และ/หรือ กรรมการผู้จัดการ เป็นผู้พิจารณาข้อกำหนดเงื่อนไขอื่นและรายละเอียดอื่น ๆ หรือเหตุให้ต้องออกหุ้นใหม่ ตลอดจนการเปลี่ยนแปลง ทั้งด้านราคาแปลงสภาพและอัตราการแปลงสภาพ ตามวิธีการคำนวณที่เหมาะสม เมื่อมีเหตุการณ์ตามที่ประกาศ คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกำหนด ทั้งนี้ หากมีกรณีที่ต้องขอมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทจะนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามกฎระเบียบต่อไป

## 7.5 การออกและส่งมอบหุ้นสามัญออกใหม่

ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพสามารถเลือกให้บริษัทดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

- (1) จัดทำใบหุ้นสามัญที่ออกใหม่จากการแปลงสภาพภายใน 14 (สิบสี่) วันนับจากวันใช้สิทธิแปลงสภาพที่เกี่ยวข้อง และจัดส่งใบหุ้นสามัญให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ได้รับหุ้นสามัญจากการแปลงสภาพ (ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพจะไม่รับผิดชอบในความสูญหายหรือความเสียหายใด ๆ ที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่ใบหุ้นสามัญข้างต้นสูญหายหรือเสียหายหลังจากที่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพได้จัดส่งใบหุ้นสามัญดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ ทางไปรษณีย์หรือทางไปรษณีย์อากาศ (Air Mail) (แล้วแต่กรณี) ไปยังที่อยู่ของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพระบุไว้ในแบบแสดงความจำนงใช้สิทธิแปลงสภาพโดยถูกต้องแล้ว อย่างไรก็ตาม ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพอาจตกลงกับผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพให้มารับใบหุ้นสามัญไปด้วยตนเองก็ได้) หรือ
- (2) ดำเนินการฝากหรือดำเนินการให้บริษัทหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องฝากหุ้นสามัญดังกล่าวไว้กับศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ภายใน 7 (เจ็ด) วันนับจากวันใช้สิทธิแปลงสภาพที่เกี่ยวข้อง ซึ่งชื่อของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ได้

แปลงสภาพเป็นหุ้นสามัญจะต้องตรงกับชื่อของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ได้แปลงสภาพ  
ประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าวเท่านั้น มิฉะนั้นแล้ว บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะ  
ดำเนินการออกใบหุ้นแก่ผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพที่ได้รับการจัดสรรหุ้น ตามส่วนที่ 1 ข้อ 7.5 (1) แทน

## 8. อื่น ๆ

- 8.1 บริษัทจะจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2 ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่  
จองซื้อหุ้นผู้แปลงสภาพตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่า (ศูนย์  
บาท) ในอัตราส่วน 1 หน่วยหุ้นผู้แปลงสภาพ ต่อ 1,000 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีรายละเอียดในส่วนที่ 1 ข้อ  
3.2
- 8.2 ผู้ถือหุ้นโปรดดูรายละเอียดและเงื่อนไขอื่น ๆ ของหุ้นผู้แปลงสภาพ ใน (ร่าง) ข้อกำหนดว่าด้วยสิทธิและหน้าที่ของผู้  
ออกหุ้นผู้แปลงสภาพและผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพของบริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ที่แนบมาด้วย
- 8.3 รายละเอียดผู้แทนผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ  
บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด  
สำนักงานใหญ่ ชั้น 3/1 อาคารสารคดีที่ดาวเวอร์  
เลขที่ 175 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
- 8.4 แบบสรุปข้อมูลสำคัญของตราสาร (Factsheet) ดังรายละเอียดในหน้าถัดไป

**ส่วนที่ 2 ข้อมูลบริษัทของผู้ถือหุ้นผู้แปลงสภาพ**
**1. ข้อมูลทั่วไป**
**1.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ**
**ประวัติความเป็นมา**

บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตามกฎหมายเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 โดยมีทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท เป็นการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท ซาติซีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิดที่จะพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าทุกระดับ

**พัฒนาการที่สำคัญ**

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
<b>ปี 2551</b>	
มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัท ซาติซีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd ร่วมกันก่อตั้งบริษัท ซีวาทัย จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท ในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 51 และร้อยละ 49 ตามลำดับ</li> </ul>
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 10 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียมบนพื้นที่กรรมสิทธิ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารสูงโครงการแรกของบริษัท โดยใช้ชื่อว่า “โครงการซีวาทัย ราชปรารภ” ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 26 ชั้น จำนวน 325 ห้อง บนถนนราชปรารภ</li> </ul>
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 100 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 200 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์</li> <li>บริษัทดำเนินการจัดตั้งบริษัท ซีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด โดยเป็นการร่วมทุนกับบริษัท ยูโนเด็ด มอเตอร์เวิกส์ (สยาม) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทในสัดส่วนการถือหุ้นเท่ากันที่ร้อยละ 50 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมในนาม “เดอะ สุรวงศ์”</li> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการเดอะ สุรวงศ์ ซึ่งเป็นโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัย โดยเป็นโครงการประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น</li> </ul>
<b>ปี 2553</b>	
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการซีวาทัย รามคำแหง เพิ่มอีกหนึ่งโครงการ ใกล้กับทางยกระดับ รามคำแหง-พระรามเก้า ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 33 ชั้น</li> </ul>
<b>ปี 2554</b>	
มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>ซื้อเงินลงทุนในบริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด (“GETCO”) โดยบริษัท เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ประกอบธุรกิจบริหารจัดการระบบบำบัดน้ำเสีย</li> </ul>

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
<b>ปี 2555</b>	
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเริ่มพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories) โดยเปิดตัวโครงการแรกในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ โครงการ 1 เฟส 1 จำนวน 5 ยูนิต</li> </ul>
<b>ปี 2556</b>	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทได้ขายเงินลงทุนใน บริษัท โกลบอล เอ็นไวรอนเมนทอล เทคโนโลยี จำกัด ("GETCO") ที่ซื้อมาเมื่อวันที่เดือนมิถุนายน 2554 ซึ่งเป็นบริษัทย่อยในสัดส่วนร้อยละ 100.00 ให้แก่บริษัท ซีวาทัย จำกัด และ TEE Resources Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทในราคา 240.00 ล้านบาท ทั้งนี้ การขายเงินลงทุนดังกล่าวเป็นการปรับโครงสร้างของบริษัท เพื่อมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ส่งผลให้ GETCO เปลี่ยนสถานะจากบริษัทย่อยเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน</li> </ul>
มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเข้าร่วมเป็นสมาชิกสมาคมอาคารชุดไทย เพื่อรับทราบข่าวสารและ ข้อมูลที่สำคัญของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ผ่านการอบรม สัมมนา จัดหมายอิเล็กทรอนิกส์ต่างๆ</li> </ul>
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเข้าซื้อกิจการจากบริษัท โรจันรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด พร้อมเข้าดำเนินการพัฒนาโครงการ "ครอส พอยท์" ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมที่อยู่ระหว่างการพัฒนาในทันที ปรับเปลี่ยนชื่อเป็นแบรนด์ใหม่ชื่อ โครงการซีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ และเปลี่ยนชื่อบริษัท โรจันรัช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัทในสัดส่วนร้อยละ 100 โดยโครงการซีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ เป็นโครงการคอนโดมิเนียมสูง 26 ชั้น</li> </ul>
ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 200 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียน 240 ล้านบาท</li> </ul>
<b>ปี 2557</b>	
มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทได้เปิดตัวโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 1 เฟส 2 เพิ่มเติมอีกจำนวน 5 ยูนิต ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้</li> </ul>
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการฮอล์มาร์ค แฉ่งวัฒนะ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารเดี่ยว (Low Rise) สูง 8 ชั้น</li> <li>บริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เข้าซื้อโครงการดีซิโอ (Dzio) จากบริษัท อรดา จำกัด พร้อมเข้าดำเนินการพัฒนาที่ดินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาต่อ และเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการฮอล์มาร์ค งามวงศ์วาน ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารเดี่ยว (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 4 อาคาร</li> <li>บริษัทได้ดำเนินการซื้อที่ดินเพิ่มเติมในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ จังหวัดระยอง จำนวน 13 ไร่ เพื่อพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า โครงการ 2 อีกจำนวน 4 ยูนิตเพิ่มเติม</li> </ul>
<b>ปี 2558</b>	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทได้รับ ISO 9001-2008 (Provision of Sale &amp; Real Estate Services) สำหรับด้านระบบการควบคุมคุณภาพ</li> </ul>

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
กุมภาพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเข้าร่วมเป็นสมาชิกหอการค้าไทย-อังกฤษ โดยมีวัตถุประสงค์การเข้าร่วมเพื่อเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เข้ากับสมาชิกรายอื่นๆ ของหอการค้าไทย-อังกฤษ และเป็นการสร้างเครือข่ายและพันธมิตรทางธุรกิจให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น</li> </ul>
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเข้าร่วมเป็นสมาชิกหอการค้าไทย-เยอรมัน โดยมีวัตถุประสงค์การเข้าร่วมเพื่อเพิ่มช่องทางการประชาสัมพันธ์ธุรกิจโรงงานสำเร็จรูปให้เข้ากับสมาชิกรายอื่นๆ ของหอการค้าไทย-เยอรมัน และเป็นการสร้างเครือข่ายและพันธมิตรทางธุรกิจให้กว้างขวางมากยิ่งขึ้น</li> <li>บริษัทจดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเปลี่ยนชื่อบริษัทเป็น บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2558 โดยเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้จากหุ้นละ 100 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท</li> <li>เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 240 ล้านบาท เป็นจำนวน 580 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 340 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยแบ่งเป็นการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซาติซีว จำกัด และ TEE Development Pte Ltd จำนวน 108 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท ส่งผลให้บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 348 ล้านบาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 232 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก</li> <li>การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้ของบริษัท วงเงินหมุนเวียนไม่เกิน 2,000 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ</li> </ul>
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้ระยะสั้นของบริษัท วงเงินไม่เกิน 2,000 ล้านบาท อายุไม่เกิน 270 วัน เสนอขายให้แก่ผู้ลงทุนไม่เกิน 10 ราย</li> <li>บริษัทเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2558 จำนวน 140,000 หุ้น อัตราดอกเบี้ย 6.15% อายุ 270 วันครบกำหนดวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2559</li> </ul>
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทได้รับบัตรส่งเสริมการลงทุนจากคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน(BOI) เพื่อสนับสนุนโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าโครงการ 1 เฟส 2 ซึ่งตั้งอยู่ในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ บนถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอลาดบัวหลวง จังหวัดระยอง</li> </ul>
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการซีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) สูง 24 ชั้น</li> </ul>
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 232 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 580 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วแต่ยังไม่ได้จำหน่ายรวมจำนวน 232 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 348 ล้านบาท</li> <li>เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 348 ล้านบาท เป็นจำนวน 905 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 557 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยแบ่งเป็นการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 2 ราย ได้แก่ บริษัท ซาติซีว จำกัด และ TEE Development Pte Ltd จำนวน 240 ล้านหุ้น ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1 บาท และจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน</li> </ul>

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	ดังกล่าวจำนวน 317 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก
<b>ปี 2559</b>	
กุมภาพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทลดทุนจดทะเบียนจำนวน 417 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิม 905 ล้านบาท โดยการตัดหุ้นสามัญที่ได้จดทะเบียนไว้แล้วแต่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายรวมจำนวน 417 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 488 ล้านบาท</li> <li>เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 488 ล้านบาท เป็นจำนวน 750 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่จำนวน 262 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจำนวน 262 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายแก่ประชาชนเป็นครั้งแรก</li> </ul>
มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญ IPO แก่ประชาชน จำนวน 262 ล้านหุ้น โดยเสนอขายต่อประชาชนในราคา 1.60 บาท/หุ้น</li> </ul>
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทจดทะเบียนเข้าเป็นบริษัทหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เอ็ม เอ ไอ (MAI)</li> <li>บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2559 จำนวน 70,000 หุ้น อัตราดอกเบี้ย 4.60% อายุ 2 ปี ครบกำหนดวันที่ 4 เมษายน 2561</li> </ul>
มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเข้าซื้อโครงการ AQ ARIA จากบริษัท เอคิว เอสเตท จำกัด(มหาชน) และเข้าดำเนินการพัฒนาโครงการต่อ และเปลี่ยนชื่อเป็นโครงการซีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารสูง (High Rise) สูง 29 ชั้น จำนวน 1 อาคาร</li> </ul>
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการซีวาทัย เพชรเกษม 27 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High Rise) สูง 26 ชั้น</li> </ul>
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทได้รับ ISO 9001-2015 (Sales of Condominiums, Houses, Factories On Rent &amp; Real Estate Services) สำหรับด้านระบบการควบคุมคุณภาพ</li> </ul>
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการบ้านเดี่ยวและบ้านแฝด ภายใต้ชื่อโครงการซีวาทัย รังสิต-ดอนเมือง จำนวน 81 ยูนิต</li> <li>บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2559 จำนวน 100,000 หุ้น อัตราดอกเบี้ย 4.08% อายุ 1.5 ปี ครบกำหนดวันที่ 2 พฤษภาคม 2561</li> </ul>
<b>ปี 2560</b>	
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้ของบริษัท วงเงินหมุนเวียนไม่เกิน 1,500 ล้านบาท เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ</li> </ul>

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>จัดตั้งบริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด โดยเป็นการร่วมทุนกับคุณชจิต ล้วนพิชญพงศ์ ซึ่งเป็นบุคคลที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 70 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกในการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยประเภททาวน์โฮม</li> </ul>
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทร่วมลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด โดยเป็นการร่วมทุนกับ 4 บริษัท คือ บริษัท นายณ์ เอสเตท จำกัด บริษัท แอล.พี.เอ็น.ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท ช.การช่างเรียลเอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกันกับบริษัทในสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 25 โดยมีวัตถุประสงค์เริ่มแรกในการพัฒนาโครงการที่อยู่สำหรับผู้สูงอายุ ระดับพรีเมียม</li> </ul>
<b>ปี 2561</b>	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>TEE Development Pte Ltd ขายหุ้นให้บริษัท ซาติชีวะ จำกัด เป็นจำนวนร้อยละ 11.73 ของจำนวนทุนจดทะเบียนชำระแล้ว</li> <li>บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2561 จำนวน 498,500 หุ้น อัตราดอกเบี้ย 6.25% อายุ 2 ปี ครบกำหนดวันที่ 17 มกราคม 2563</li> </ul>
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนโดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มจำนวน 1,557,692,30 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 750,000,000 หุ้น คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 2,307,692,307 หุ้น เพื่อรองรับการจ่ายหุ้นปันผล การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการออกและจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้น</li> <li>การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีอนุมัติการออกหุ้นกู้วงเงินไม่เกิน 1,500 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อใช้เสริมสภาพคล่อง เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ</li> </ul>
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering) ในอัตราส่วน 1:1 ราคาเสนอขายหุ้นละ 1.15 บาท บริษัทสามารถเสนอขายหุ้นได้ทั้งสิ้น 467 ล้านหุ้น คิดเป็นมูลค่า 537 ล้านบาท</li> <li>บริษัทได้ออกใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 1 (CHEWA-W1) ให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยจะได้รับจัดสรรใบสำคัญแสดงสิทธิในอัตรา 1:1 อายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 ปี 6 เดือน ราคาใช้สิทธิ 1.75 บาท</li> <li>จดทะเบียนเพิ่มทุนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้ว จำนวน 525,027,183 ล้านหุ้น มาจากการจ่ายหุ้นปันผล จำนวน 57,691,379 ล้านหุ้น และการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 467,335,804 ล้านหุ้น คงเหลือเป็นทุนจดทะเบียนออกและชำระแล้ว จำนวน 1,275,027,183 หุ้น</li> </ul>
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>TEE Development Pte Ltd ขายหุ้นทั้งหมดให้บริษัท ซาติชีวะ จำกัด ส่งผลให้บริษัท ซาติชีวะ จำกัด ถือหุ้นรวมร้อยละ 67.64 โดยโครงสร้างการบริหารยังคงเดิม</li> </ul>



เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 2/2561 จำนวน 1.20 ล้านหุ้น อัตราดอกเบี้ย 6% อายุ 2 ปี ครบกำหนดวันที่ 7 กันยายน 2563</li> </ul>
ตุลาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการซีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารเดี่ยว (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 130 ยูนิต</li> </ul>
ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13 ซึ่งเป็นโครงการคอนโดมิเนียมอาคารเดี่ยว (Low Rise) สูง 8 ชั้น จำนวน 184 ยูนิต</li> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการทาว์นโฮม ภายใต้ชื่อโครงการซีวาทัยโฮม วงแหวน-ลำลูกกา จำนวน 274 ยูนิต</li> </ul>
<b>ปี 2562</b>	
มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2562 จำนวน 486,000 หุ้น อัตราดอกเบี้ย 5.90% อายุ 2 ปี ครบกำหนดวันที่ 21 มีนาคม 2564</li> </ul>
เมษายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการซีวาทัย สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ ทาว์นโฮม 2 ชั้น จำนวนประมาณ 359 ยูนิต</li> <li>การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นอนุมัติการออกจำหน่ายหุ้นกู้ของบริษัท วงเงินหมุนเวียนรวมไม่เกิน 4,500 ล้านบาท วัตถุประสงค์เพื่อใช้เสริมสภาพคล่อง เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือในต่างประเทศ</li> </ul>
พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการซีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 คอนโดมิเนียมแบบอาคารเดี่ยว (Low Rise) 8 ชั้น จำนวนห้อง 814 ยูนิต</li> <li>บริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เนชัน จำกัด ("ซีวาทัย อินเตอร์เนชัน") บริษัทย่อยของบริษัทเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของ บริษัท ไทยคอร์ป แคมปีตอล จำกัด ("ไทยคอร์ป") ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1.35 ล้านหุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายทั้งหมด ส่งผลให้ไทยคอร์ปเป็นบริษัทย่อยของซีวาทัย อินเตอร์เนชัน และมีสภาพเป็นบริษัทย่อยของบริษัทเช่นกัน เมื่อวันที่ 5 มิถุนายน 2562 ไทยคอร์ปได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท ซีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด</li> </ul>
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการซีวาทัย เกษตร-นวมินทร์ คอนโดมิเนียมแบบอาคารสูง (High Rise) 25 ชั้น จำนวนห้อง 649 ยูนิต</li> </ul>
พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการซีวาทัย นครินทร์ บ้านเดี่ยว 2 ชั้น จำนวนประมาณ 139 ยูนิต</li> <li>บริษัทเปิดตัวโครงการซีวาทัย ปิ่นเกล้า คอนโดมิเนียมแบบอาคารเดี่ยว (Low Rise) 13 ชั้น จำนวนห้อง 593 ยูนิต</li> <li>การใช้สิทธิครั้งสุดท้ายของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของ บมจ. ซีวาทัย ครั้งที่ 1 (CHEWA-W1)</li> </ul>

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	<p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ผลการใช้สิทธิครั้งสุดท้าย มีจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ใช้สิทธิ 700 หน่วย จำนวนหุ้นที่เกิดจากการใช้สิทธิ 700 หุ้น ซึ่งบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 จากเดิม 1,275,027,183 บาทเป็น 1,275,027,883 บาท และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยสั่งรับหุ้นเพิ่มทุนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2562</li> </ul>
ปี 2563	
มกราคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทออกหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2563 ประเภทไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 379,200 หุ้น อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 6.75% ครบกำหนดวันที่ 15 มกราคม 2565</li> <li>• บริษัทเปิดตัวโครงการ ซีวาโฮม กรุงเทพ-ปทุม ทาวนโฮม 2 ชั้น จำนวน 333 ยูนิต</li> </ul>
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ออกหุ้นกู้ จำนวน 2 ชุด                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ครั้งที่ 2/2563 ชุดที่ 1 หุ้นกู้ประเภทไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 250,000 หุ้น อายุ 1 อัตราดอกเบี้ยคงที่ 7.50% ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 16 กรกฎาคม 2564.</li> <li>○ ครั้งที่ 2/2563 ชุดที่ 2 หุ้นกู้ประเภทมีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 667,500 หุ้น อายุ 2 ปี อัตราดอกเบี้ยคงที่ 7% ครบกำหนดวันที่ 16 กรกฎาคม 2565</li> </ul> </li> <li>• บริษัทเปิดตัวโครงการ ซีวาโฮม รังสิต-ปทุม ทาวนโฮม 2 ชั้น บ้านแฝด และอาคารพาณิชย์ จำนวน 385 ยูนิต</li> </ul>
สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัท ได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 9001: 2015 สำหรับการขายคอนกรีตในโรงงานและบริการอสังหาริมทรัพย์การเช่าโรงงานและสิ่งอำนวยความสะดวกในการผลิต</li> <li>• บริษัทได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สิทธิการเช่า เอไอเอ็ม อินด์สเทรียล โกรท ("AIMIRT") เพื่อขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานในราคา 460 ล้านบาท</li> </ul>
กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทได้รับใบรับรองคุณภาพตามมาตรฐาน ISO 4001:2015 สำหรับการขายคอนกรีตในโรงงาน</li> </ul>
ปี 2564	
กุมภาพันธ์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• บริษัทเริ่มก่อสร้างโครงการซีวาทัย ฮอล์สมีร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย 4 โครงการอาคารชุด คอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัย ประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) สูง 8 ชั้น</li> <li>• บริษัทออกและเสนอขายหุ้นกู้ ครั้งที่ 1/2564 จำนวน 316,200 หุ้น อัตราดอกเบี้ย 7.25% อายุ 2 ปี ครบกำหนดวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2566</li> </ul>
กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 2 ชุด</li> </ul>

เดือน/ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ ชุดที่ 2 หุ่นกู้ระยะยาว ประเภท II/HWN ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 350,000 หุ้น อายุ 2 ปี มูลค่า 350,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ย คงที่ 7.50% ต่อปี ครบกำหนดวันที่ 9 กรกฎาคม 2566</li> <li>○ ชุดที่ 3 หุ่นกู้ระยะยาว ประเภท PP10 ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ จำนวน 200,000 หุ้น อายุ 2 ปี 6 เดือน มูลค่า 200,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ 7.5% ครบกำหนดวันที่ 30 มกราคม 2567</li> </ul>
ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ออกหุ้นกู้ระยะยาว จำนวน 1 ชุด ชุดที่ 4 หุ่นกู้ระยะยาว ประเภท II/HWN ไม่มีหลักประกันและไม่ด้อยสิทธิ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ และผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอน จำนวน 400,000 หุ้น อายุ 2 ปี มูลค่า 400,000,000 บาท อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.25 ต่อปี ชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน ครบกำหนดวันที่ 24 ธันวาคม 2566</li> <li>● บริษัทเปิดตัวธุรกิจตลาดที่อยู่อาศัยมือสองในนาม “CHEWA RENUÉ” เพราะเล็งเห็นโอกาสในธุรกิจตลาดที่อยู่อาศัยบ้านมือสองที่ได้รับความนิยมมากขึ้นเพื่อนำมาต่อยอดจากธุรกิจเดิม ด้วยจุดขายที่สำคัญของตลาดที่อยู่อาศัยมือสองคือ “ทำเล” และ “ขนาด” ที่เข้ามาตอบโจทย์วิธีการดำรงชีวิตแบบ new normal</li> </ul>

## 1.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์และการให้บริการ

บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อยมีลักษณะการประกอบธุรกิจใน 2 กลุ่มธุรกิจหลัก ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

### ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย

บริษัทจะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อจัดจำหน่าย โดยให้ความสำคัญในการคัดเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล หรือเขตชุมชนที่มีศักยภาพและมีการคมนาคมสะดวก โดยจะเน้นทำเลที่อยู่ในแนวถนนสายหลัก สะดวกต่อการเดินทาง ใกล้ทางด่วน หรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต และยังมุ่งเน้นทำเลที่มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนอย่างครบครัน เพื่อสร้างทางเลือกใหม่ให้แก่ผู้ที่ต้องการใช้ชีวิตอยู่ในสภาพแวดล้อมที่ดี มีความปลอดภัย และสะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ

ปัจจุบันมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน อยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน) ที่ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย คือ บริษัท ซีวาทัย อินเทอร์เน็ต จำกัด (“ซีวาทัย อินเทอร์เน็ต”) บริษัท ซีวา ฮาร์ท จำกัด (“ซีวา ฮาร์ท”) บริษัท ซีวาทัย ฮัพ ชูน จำกัด (“ซีวาทัย ฮัพ ชูน”) และสำหรับบริษัท ซีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท โฮมออฟฟิศ ทั้งนี้บริษัทได้ร่วมทุนกับ บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด อีกด้วย

### 1. พัฒนาโครงการคอนโดมิเนียม

บริษัทเริ่มต้นดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาจากการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมเพื่อจำหน่าย ซึ่งพัฒนาทั้งลักษณะอาคารสูง (High Rise) และอาคารเตี้ย (Low Rise) โดยมีแนวคิดในการออกแบบโครงการที่แตกต่างกันไป โดย

พิจารณาจากหลายปัจจัยที่สำคัญ โดยเฉพาะลักษณะและความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้นๆ อีกทั้งยังคำนึงถึงการใช้ประโยชน์จากพื้นที่ใช้สอยของห้องชุดได้อย่างสูงสุด รวมถึงการเลือกใช้เครื่องตกแต่งหรือเฟอร์นิเจอร์ เครื่องสุขภัณฑ์ และวัสดุต่างๆ ที่มีคุณภาพเหนือมาตรฐาน ทั้งนี้บริษัทมีผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพและหลากหลายที่ครอบคลุมทุกระดับราคา เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคตามลักษณะเฉพาะตัวของรูปแบบกลุ่มผลิตภัณฑ์

โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทและบริษัทย่อย สามารถแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ ได้ดังนี้

**CHEWATHAI  
RESIDENCE**

โครงการซีวาทัย เรสซิเดนซ์

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม ระดับ Luxury

**CHEWATHAI**

โครงการซีวาทัย

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม High rise

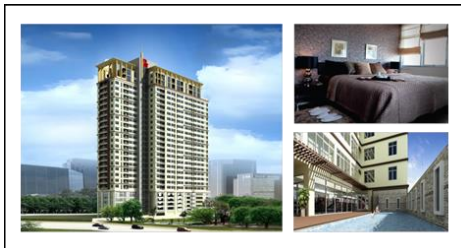
**CHEWATHAI  
HALLMARK**

โครงการซีวาทัย ฮอลล์มาร์ค

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : คอนโดมิเนียม Low rise

รายละเอียดโครงการคอนโดมิเนียม ณ 30 กันยายน 2565 สามารถสรุปได้ดังนี้

**CHEWATHAI  
RATCHAPRAROP**



ชื่อโครงการ	ซีวาทัย ราชปรารภ
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย 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%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว ของมูลค่าโครงการ	100%

## The Surawong

By Chewathai Hup Soon



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

## CHEWATHAI RAMKHAMHAENG



ชื่อโครงการ	ซีวาทัย รามคำแหง
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย 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%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของมูลค่าโครงการ	100%



ชื่อโครงการ	ซีวาทัย อินเตอร์เชจ
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เชจ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประชาราษฎร์สาย 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 หน่วย
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	100%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	100%

CHEWATHAI  
**HALLMARK**  
CHAENGWATTANA



ชื่อโครงการ	ซีวาทัย ฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ
พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย 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 หน่วย
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	100%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	100%

CHEWATHAI  
HALLMARK  
NGAMWONGWAN



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

CHEWATHAI  
RESIDENCE  
BANG PHO



ชื่อโครงการ	ซีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประชาราษฎร์สาย 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%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของมูลค่าโครงการ	100%

# CHEWATHAI PHETKASEM 27



ชื่อโครงการ	ซีวาทัย เพชรเกษม 27
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย 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	638 ยูนิต และร้านค้า 14 ร้านค้า
ความคืบหน้าของการ ก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	96%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว ของมูลค่าโครงการ	98.43%



ชื่อโครงการ	ซีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย 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	1,835 ล้านบาท
จำนวนห้องพัก	315 ยูนิต
ความคืบหน้าของการ ก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	96%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว ของมูลค่าโครงการ	95.56%



**CHEWATHAI  
HALLMARK**  
CHARAN 13



ชื่อโครงการ	ซีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนจรัญสนิทวงศ์ 13 แขวงวัดท่าพระ เขตบางกอกใหญ่ จังหวัดกรุงเทพมหานคร
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	74%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของมูลค่าโครงการ	72.83%

**CHEWATHAI  
RESIDENCE**  
THONGLOR



ชื่อโครงการ	ซีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย 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	1,077 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	130 ยูนิต
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	31%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของมูลค่าโครงการ	29.23%




ชื่อโครงการ	ซีวาทัย เกษตร-นวมินทร์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย 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 )
มูลค่าโครงการ โดยประมาณ	1,700 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ห้องพักอาศัย จำนวน 649 ยูนิต และร้านค้า จำนวน 5 ร้านค้า
ความคืบหน้าของการ ก่อสร้าง	100%
ความคืบหน้าการขาย	45%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว ของมูลค่าโครงการ	44.95%




ชื่อโครงการ	ซีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย 4 เฟส 1-2
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสังคมสงคราม แขวงสะพานสอง เขตวัง ทองหลาง จังหวัดกรุงเทพมหานคร
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
มูลค่าโครงการ โดยประมาณ	เฟส 1 1,100 ล้านบาท เฟส 2 994 ล้านบาท รวม 3,094 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	เฟส 1 ห้องพักอาศัย จำนวน 434 ยูนิตและร้านค้า จำนวน 1 ร้านค้า เฟส 2 ห้องพักอาศัย จำนวน 380 ยูนิตและร้านค้า จำนวน 1 ร้านค้า

ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	เฟส 1 100% เฟส 2 อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าจะแล้วเสร็จไตรมาสที่ 3-4 ปี 2565
ความคืบหน้าการขาย	เฟส 1 69% เฟส 2 41%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของมูลค่าโครงการ	เฟส 1 66.82%

**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 และร้านค้า จำนวน 5 ร้านค้า
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	เริ่มก่อสร้าง ในไตรมาส 4 ปี 2563 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ไตรมาส 3 ปี 2565
ความคืบหน้าการขาย	70%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของมูลค่าโครงการ	0%



ชื่อโครงการ	Otium Phuket
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท กมลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลกมลา อำเภอกระบุรี จังหวัดภูเก็ต
พื้นที่โครงการ	50 – 2 – 75 ไร่
พื้นที่ขาย	26,256 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	Senior Living Village
มูลค่าโครงการ โดยประมาณ	4,408 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	อยู่ในระหว่างการพัฒนา
ความคืบหน้าของการ ก่อสร้าง	แบ่งการก่อสร้าง เป็น 2 เฟส คาดว่าจะเริ่มก่อสร้าง เฟส 1 ไตรมาส 4 ปี 2563 คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จ ไตรมาส 1 ปี 2566

## 2. พัฒนาโครงการลักษณะแนวราบหรือบ้านพักอาศัย

บริษัท ได้พัฒนาโครงการแนวราบเพื่อจำหน่ายหลากหลายรูปแบบ 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 สามารถแบ่งกลุ่มผลิตภัณฑ์ได้ดังนี้

**CHEWAWAN**

### โครงการ ชีวาวลัย

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว แบบ Luxury

ระดับราคา : 20 – 40 ล้านบาท

**Chewarom**

### โครงการ ชีวารมย์

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : บ้านเดี่ยว แบบ HIGH-END

ระดับราคา : 8 - 18 ล้านบาท



CHEWA HOME

**CHEWA  
BIZ HOME**
**โครงการ ซีวา ฮาร์ท**

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : ทาวน์โฮม แบบ HIGH-END

ระดับราคา : 12 - 30 ล้านบาท

**โครงการ ซีวาโฮม**

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : ทาวน์โฮม

ระดับราคา : 2 - 5 ล้านบาท

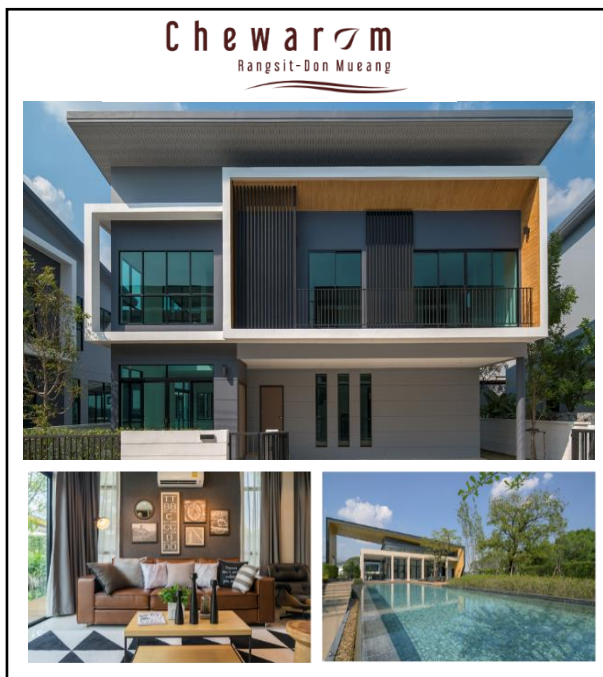
**โครงการซีวา บิซ โฮม**

รูปแบบผลิตภัณฑ์ : โฮมออฟฟิศ

ระดับราคา : 5 - 7 ล้านบาท

โครงการแนวราบสามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้

รายละเอียดโครงการแนวราบ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 สามารถสรุปรายละเอียดได้ ดังนี้



ชื่อโครงการ	ซีวามรย์ รังสิต-ดอนเมือง
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนรังสิต-นครนายก ตำบล ประชาธิปัตย์ อำเภอลำลูกกา จังหวัด ปทุมธานี
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%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	100%



ชื่อโครงการ	ชีวารัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนพุทธมณฑลสาย 1 แขวงบาง ระมาด เขตตลิ่งชัน จังหวัด กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	26 - 3 - 20 ไร่
พื้นที่ขาย	26,000 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	บ้านเดี่ยว
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,539 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	52 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	75%
ความคืบหน้าการขาย	29%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	26.92%



ชื่อโครงการ	ชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนไสวประชาราษฎร์ คลอง 4 ตำบลลาดสวาย อำเภอลำลูกกา จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	32 - 0 - 67 ไร่
พื้นที่ขาย	34,717 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	965 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวน์โฮม จำนวน 271 หลัง อาคารพาณิชย์ จำนวน 3 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	60%
ความคืบหน้าการขาย	41%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	40.88%



ชื่อโครงการ	ซีวาโฮม ประชาอุทิศ - สุขสวัสดิ์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ถนนประชาอุทิศ 90 ตำบลบ้านสวน อำเภอพระสมุทรเจดีย์ จังหวัด สมุทรปราการ
พื้นที่โครงการ	31 - 2 - 87 ไร่
พื้นที่ขาย	38,852 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	890 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวน์โฮม จำนวน 359 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	60%
ความคืบหน้าการขาย	36%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	36.21%



ชื่อโครงการ	ซีวารมย์ นครอินทร์
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย 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	51%
ความคืบหน้าการขาย	35%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	29.50%



ชื่อโครงการ	ชีวา บิซ โฮม เอกชัย-บางบอน
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนเอกชัย แขวงคลองบางบอน เขตบางบอน จังหวัดกรุงเทพฯ
พื้นที่โครงการ	16-1-99 ไร่
พื้นที่ขาย	15,927 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	โฮมออฟฟิศ
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	765 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	120 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	70%
ความคืบหน้าการขาย	33%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	26.67%



ชื่อโครงการ	ชีวาโฮม กรุงเทพ-ปทุม
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลบางเดื่อ อำเภอเมืองปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	32-1-19 ไร่
พื้นที่ขาย	30,123 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	903 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวน์โฮม จำนวน 333 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	37%
ความคืบหน้าการขาย	24%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	24%





ชื่อโครงการ	ซีวาโฮม รังสิต-ปทุม
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวาทัย จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้งโครงการ	ตำบลบ้านกลาง อำเภอเมือง ปทุมธานี จังหวัดปทุมธานี
พื้นที่โครงการ	40-3-59 ไร่
พื้นที่ขาย	36,775 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม บ้านแฝด และอาคาร พาณิชย์
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	1,093 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	ทาวน์โฮม จำนวน 329 หลัง บ้านแฝด จำนวน 40 หลัง อาคารพาณิชย์ จำนวน 16 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	37%
ความคืบหน้าการขาย	12%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	11.43%



ชื่อโครงการ	ฮาร์ท สุขุมวิท 36
ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ซีวา ฮาร์ท จำกัด
ที่ตั้งโครงการ	ถนนสุขุมวิท ซอยสุขุมวิท 36 แขวง คลองตัน เขตคลองเตย จังหวัด กรุงเทพมหานคร
พื้นที่โครงการ	0-3-70 ไร่
พื้นที่ขาย	2,777 ตร.ม
ชนิดของโครงการ	ทาวน์โฮม
มูลค่าโครงการโดยประมาณ	270 ล้านบาท
จำนวนยูนิต	9 หลัง
ความคืบหน้าของการก่อสร้าง	88%
ความคืบหน้าการขาย	0%
มูลค่าที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วของ มูลค่าโครงการ	0%

### 1.3 CHEWA RENUE

CHEWA Renue เป็นอีกหนึ่งธุรกิจที่จะเพิ่มรายได้ให้กับบริษัท เนื่องจากบริษัทได้เล็งเห็นโอกาส ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองที่ได้รับความนิยมมากขึ้น สวนทางกับสองหาริมทรัพย์มือหนึ่ง ด้วยจุดขายที่สำคัญของตลาดที่อยู่อาศัยมือสองคือ “ทำเล” “ราคา” และ “ความคุ้มค่า” ที่เข้ามาตอบใจผู้บริโภคที่ได้รับผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ซึ่งทำให้ผู้บริโภคมีกำลังซื้อที่ลดลง ต้องใช้จ่ายอย่างระมัดระวัง คิดไตร่ตรองมากขึ้น ตลอดจนเกณฑ์การปล่อยสินเชื่อจากธนาคารที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ทำให้ผู้บริโภคมองหาบ้านที่ราคาถูกมากขึ้น ที่อยู่อาศัยมือสองหรือบ้านมือสองจึงเป็นอีกตัวเลือกหนึ่งที่ตอบใจผู้บริโภคในยุคนี้ ด้วยเรื่องราคา รวมถึงทำเลที่ยังเป็นที่ต้องการ เนื่องจากมีราคาถูกกว่าที่อยู่อาศัยใหม่ถึง 10-30% ซึ่งตอบใจสำหรับผู้บริโภคที่มีกำลังซื้อไม่มาก อีกทั้งราคาอยู่ในช่องว่างทางการตลาด ที่อยู่อาศัยมือหนึ่งอาจจะไม่สามารถทำราคากับสเปควัสดุ ขนาดพื้นที่ใช้สอย พื้นที่ดิน รวมถึงทำเลได้เปรียบเมื่อเทียบกับต้นทุนที่ดินและค่าก่อสร้างที่สูงขึ้นทุกปี

โดยรูปแบบของธุรกิจจะเป็นการประมูลทรัพย์จากธนาคาร บริษัทบริหารสินทรัพย์ หรือกรมบังคับคดี ประเภทที่อยู่อาศัย แล้วนำไปปรับปรุงและจำหน่าย พร้อมบริการให้คำปรึกษาขึ้นอยู่กับจนถึงกระบวนการโอนกรรมสิทธิ์ โดยเน้นแนวคิด “เพื่อส่งมอบประสบการณ์ของที่อยู่อาศัยมือสองที่ดีกว่า” โดยนอกจากมีความเชี่ยวชาญด้านคุณภาพของการก่อสร้างและดูแลลูกค้าจากทีมงานซีวาแคร์อยู่แล้ว ยังเพิ่มแผนการตลาดและปรับกลยุทธ์เพื่อเข้าถึงตลาดที่อยู่อาศัยมือสองให้มากขึ้น โดยคาดหวังว่าจะได้รับความสนใจจากกลุ่มเป้าหมายและสร้างกระแสในตลาดที่อยู่อาศัยมือสองได้เป็นอย่างดี

ทั้งนี้บริษัทได้เริ่มศึกษาข้อมูลความเป็นไปได้ทางตลาดและการเงิน ตลอดจนถึงข้อกำหนดตั้งแต่ปลายปี 2564 รวมถึงการรวบรวมข้อมูลทรัพย์ ที่จะเริ่มเข้าประมูลในปี 2565 ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองเป็นตลาดที่มีความสำคัญและไม่ควรมองข้าม จากการติดตามภาพรวมสถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยมือสองทั่วประเทศช่วงที่ผ่านมา พบว่ามีจำนวนหน่วยที่ประกาศขายเฉลี่ยเดือนละกว่า 100,000 หน่วย มูลค่าที่ประกาศขายเฉลี่ยเดือนละกว่า 800,000 ล้านบาท ซึ่งมีการขยายตัวเพิ่มขึ้นเป็นระยะ ประกอบกับมุมมองเชิงบวกต่อเศรษฐกิจที่น่าจะเริ่มมีการฟื้นตัวมากขึ้น หลังจากประเทศต้องฝ่าวิกฤติโควิด-19 มา มากกว่า 2 ปี ตอนนี้มีการรับวัคซีนและสถานการณ์การระบาดเริ่มดีขึ้นพร้อมมีปัจจัยบวกจากการเปิดประเทศและมีนักท่องเที่ยวเข้ามาเพิ่มขึ้น ย่อมส่งผลดีต่อธุรกิจที่ฟื้นตัว รวมถึงกลุ่มคนที่อยากมีบ้านที่มีพื้นที่มากกว่าที่อยู่อาศัยเดิมของกลุ่มที่ยังมีกำลังซื้อ ซีวา รีนิว จึงเป็นอีกหนึ่งทางเลือกให้กับกลุ่มลูกค้าที่หาที่อยู่อาศัยที่คุ้มค่า

### 1.4 การตลาดและการแข่งขัน

#### กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

บริษัทตระหนักถึงความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเป็นสำคัญ ซึ่งไม่เพียงแต่กำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายเพียงกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งเท่านั้น เนื่องจากแต่ละโครงการมีเอกลักษณ์ที่แตกต่างกันออกไปตามทำเลที่ตั้ง และฟังก์ชันการใช้งาน ซึ่งนำไปสู่การกำหนดราคาให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายของโครงการนั้นๆ ทั้งนี้ บริษัทได้ศึกษาความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไปตามยุคสมัยและติดตามความนิยมอย่างใกล้ชิด เพื่อตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าได้อย่างลงตัวที่สุด ซึ่งอยู่ภายใต้ความสะดวกรวดสบายและคุณภาพที่คุ้มค่า

## กลยุทธ์การตลาด

### กลยุทธ์ด้านทำเลที่ตั้ง

การสรรหาที่ดินหรือทำเลที่ตั้ง เพื่อพัฒนาโครงการแต่ละโครงการนั้น บริษัทให้ความสำคัญเป็นอันดับต้นๆ โดยมีการออกสำรวจโครงการย่านนั้น เพื่อศึกษาสภาพตลาดและความต้องการของผู้บริโภคอย่างละเอียด เน้นทำเลที่มีศักยภาพใกล้แหล่งชุมชน มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก ใกล้ทางด่วน และตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลทั้งปัจจุบันและเส้นทางในอนาคต นอกจากนี้บริษัทมีการพิจารณาครอบคลุมไปถึงสภาพแวดล้อมในชุมชนและระบบรักษาความปลอดภัยสูงสุด เพื่อให้ลูกค้าหรือผู้อยู่อาศัยที่ได้ตัดสินใจซื้อหรือลงทุนในโครงการของบริษัทมีสภาพแวดล้อมและคุณภาพชีวิตที่ดียิ่งขึ้น

### กลยุทธ์ด้านผลิตภัณฑ์

บริษัทมีแนวความคิดในการออกแบบโครงการที่แตกต่างกันไป โดยพิจารณาจากปัจจัยหลายประการให้สอดคล้องกับทุกๆขบวนการ เริ่มตั้งแต่ทำเลที่ตั้ง ข้อมูลอ้างอิงจากการขายและการตลาด โดยเฉพาะลักษณะโครงการ จำนวนยูนิต เพื่อกำหนดให้สอดคล้องกับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของโครงการนั้นๆ ทั้งนี้บริษัท ยังนำเทคโนโลยีที่มีฟังก์ชันการใช้งานที่หลากหลายเข้ามามีส่วนช่วยอำนวยความสะดวกและรักษาความปลอดภัยให้รัดกุมมากยิ่งขึ้น รวมถึงการเลือกใช้เครื่องตกแต่งหรือเฟอร์นิเจอร์ ที่มีคุณภาพเหนือมาตรฐาน นอกจากนี้บริษัทยังได้มีการออกแบบผังโครงการโดยคำนึงถึงการให้ประโยชน์สูงสุดจากการใช้พื้นที่ส่วนกลาง ให้ผู้พักอาศัยสามารถใช้งานและพักผ่อนได้จริงเพื่อสร้างบรรยากาศที่ดีรอบโครงการ

### การส่งมอบสินค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนด

บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาโครงการให้แล้วเสร็จตรงตามระยะเวลาที่กำหนด เพื่อส่งมอบสินค้า ด้วยคุณภาพที่อยู่เหนือความพึงพอใจของลูกค้า ทั้งนี้ บริษัทมีความประสงค์ที่จะสร้างความเชื่อมั่นและความน่าเชื่อถือให้กับแบรนด์ของบริษัท จึงเล็งเห็นถึงความคืบหน้าของโครงการทุกโครงการที่กำลังก่อสร้างเป็นสิ่งสำคัญ จึงได้มีการเปิดเผยข้อมูลและรายงานความคืบหน้าของโครงการเป็นระยะๆ ผ่านทาง [www.chewathai.com](http://www.chewathai.com) เพื่อให้ลูกค้าได้ติดตามและใช้เป็นข้อมูลช่วยในการตัดสินใจซื้อหรือคาดการณ์การส่งมอบสินค้าได้ตรงตามระยะเวลาที่กำหนดไว้

### การให้บริการและการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า

- บริษัทมีการบริหารจัดการสินค้าและบริการลูกค้าอย่างมีมาตรฐานและมีจริยธรรมภายใต้การดำเนินงาน ดังนี้
- มุ่งมั่นที่จะพัฒนาสินค้าเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้า และส่งมอบสินค้าด้วยคุณภาพภายใต้เงื่อนไขที่เป็นธรรม
  - การให้บริการข้อมูลเกี่ยวกับสินค้าและบริการต่างๆ ได้ถูกต้องและครบถ้วน เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอต่อการตัดสินใจ เช่น ข้อมูลรายละเอียดโครงการ ข้อมูลด้านสินเชื่อ ข้อมูลการบริการตรวจเช็คคุณภาพห้อง เป็นต้น ซึ่งการให้ข้อมูลต่างๆ ต้องไม่กล่าวหรือสื่อสารช่องทางอื่นๆ เกินความเป็นจริง อันเป็นเหตุให้ลูกค้าเกิดความเข้าใจผิดเกี่ยวกับเงื่อนไขต่างๆ ของสินค้าและบริการ ซึ่งอยู่ภายใต้การให้บริการแบบ Service mind เพื่อลดข้อร้องเรียนจากลูกค้าให้ได้มากที่สุด

- บริษัทมีช่องทางให้ลูกค้าแจ้งถึงข้อเสนอนี้ ปัญหา และข้อร้องเรียน เกี่ยวกับสินค้าหรือการให้บริการที่ไม่เหมาะสม เพื่อที่บริษัทจะได้ปรับปรุงหรือแก้ไขปัญหให้กับลูกค้าได้อย่างรวดเร็ว และยังสามารถนำข้อเสนอแนะไปพัฒนาสินค้าและการให้บริการต่อไปในอนาคต
- บริษัทมีการจัดตั้ง ฝ่ายซีวาแคร์ เพื่อให้บริการลูกค้าหลังการขาย โดยมีช่องทางในการแจ้งซ่อม บริการงานซ่อม และติดตามงานซ่อม ให้กับลูกค้าบ้านซีวาทรี เพื่ออำนวยความสะดวกสบายและความรวดเร็วในการติดตามงาน
- บริษัทจัดตั้งโครงการ ซีวาทรี ไซไซดี วีซ่า ออลลสมาร์ท เพย์ มอบลิตีพิเศษให้สำหรับลูกค้าซีวาทรีเท่านั้น อาทิ ส่วนลดพิเศษจากร้านอาหาร สถาบันเสริมความงาม ร้านค้าชั้นนำ การจอง/เช่ารถ พร้อมทั้งมีสิทธิเข้าร่วมเปิดตัวโครงการใหม่ก่อนใคร และกิจกรรมต่างๆ จากซีวาทรี ไซไซดี เป็นต้น

การดำเนินการบริหารจัดการสินค้าและการให้บริการต่างๆ ข้างต้น เพื่อสร้างความสัมพันธ์ที่ดีให้ลูกค้าเกิดความประทับใจทั้งก่อนและหลังการขาย และเป็นส่วนหนึ่งในการรักษารฐานลูกค้าเดิม และสร้างกลุ่มลูกค้าใหม่จากการบอกต่อ (word of mouth) ของลูกค้าเคยได้รับประสบการณ์ที่ดีกับการบริการของบริษัท

### 1.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขายแล้ว แต่ยังไม่ได้อินกรรมสิทธิจากทั้งหมด 12 โครงการ เป็นจำนวน 439 ยูนิต ซึ่งคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 1,408 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของห้องชุดที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ดังนี้

ลำดับที่	โครงการ	ผู้พัฒนาโครงการ	วันที่คาดว่าจะเสร็จ	มูลค่าโครงการทั้งหมด (ล้านบาท)	ยอดขายรอโอนกรรมสิทธิ			ระยะเวลาที่คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ
					จำนวน (หน่วย)	มูลค่า (ล้านบาท)	สัดส่วนต่อมูลค่าโครงการ (ร้อยละ)	
โครงการเนอวราป								
1	ซีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา	บริษัทฯ	แล้วเสร็จพร้อมอยู่	965	5	14	1.45	ไตรมาส 4 ปี 2565
2	ซีวาโฮม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ	บริษัทฯ	แล้วเสร็จพร้อมอยู่	890	7	21	2.36	ไตรมาส 4 ปี 2565
3	ซีวาวัลย์ ปิ่นเกล้า-สาทร	บริษัทฯ	แล้วเสร็จพร้อมอยู่	1,539	2	70	4.55	ไตรมาส 4 ปี 2565
4	ซีวารมย์ นครอินทร์	บริษัทฯ	แล้วเสร็จพร้อมอยู่	1,593	2	28	1.76	ไตรมาส 4 ปี 2565
5	ซีวาโฮม กุหลาบ-ปทุม	บริษัทฯ	แล้วเสร็จพร้อมอยู่	903	4	13	1.44	ไตรมาส 4 ปี 2565
6	ซีวา บีซีโฮม เอกชัย - บางบอน	บริษัทฯ	แล้วเสร็จพร้อมอยู่	875	16	99	11.31	ไตรมาส 4 ปี 2565

7	ซีวาโฮม รังสิต-ปทุม	บริษัทฯ	แล้วเสร็จ พร้อมอยู่	1,093	2	6	0.55	ไตรมาส 4 ปี 2565
โครงการคอนโดมิเนียม								
8	ซีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก	บริษัทฯ	แล้วเสร็จ พร้อมอยู่	1,835	1	6	0.33	ไตรมาส 4 ปี 2565
9	ฮอลมาร์ค จรัญ 13	บริษัทฯ	แล้วเสร็จ พร้อมอยู่	523	3	18	3.44	ไตรมาส 4 ปี 2565
10	ซีวาทัย เกษตร - นวมินทร์	บริษัทฯ	แล้วเสร็จ พร้อมอยู่	1,700	12	39	2.29	ไตรมาส 4 ปี 2565
11	ซีวาทัย ฮอลมาร์ค โชคชัย 4 เฟส 1	บริษัทฯ	แล้วเสร็จ พร้อมอยู่	1,100	7	18	1.64	ไตรมาส 4 ปี 2565
	ซีวาทัย ฮอลมาร์ค โชคชัย 4 เฟส 2	บริษัทฯ	แล้วเสร็จ พร้อมอยู่	994	176	455	45.77	ไตรมาส 4 ปี 2565
12	ซีวาทัย ปิ่นเกล้า	บริษัทฯ	แล้วเสร็จ พร้อมอยู่	1,587	202	621	39.13	ไตรมาส 4 ปี 2565
				15,597	439	1,408	9.03	

รายละเอียดโครงการและห้องชุดที่ได้ทำสัญญาซื้อขาย (Backlog) สำหรับงวด 30 กันยายน 2565 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ ที่	บริษัท	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะ โครงการ	เดือนปี ที่เริ่ม ก่อสร้าง	มูลค่า โครงการ (ลบ.)	ยูนิต	ราคาขาย เฉลี่ย / ตร.ม.	จำนวนห้องที่ขายแล้ว			จำนวนห้องที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องที่รอ การโอน		จำนวนห้องคงเหลือรอ การขาย			ความ คืบหน้าของ โครงการ	Target Complete
									ยูนิต	ลบ.	%	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	%		
1	ซีวาทัย	Chewarom Rangsit - Don Mueang	รังสิต คลอง 1	บ้านเดี่ยว	4Q2016	488	15	8.77 / Unit	81	488	100	81	488	0	0	0	0	0%	100%	Complete
				บ้านแฝด			66	5.26 / Unit												
2	ซีวาทัย	Chewathai Bangpho	ประชาราษฎร์ สาย 2	High rise	Sep-15	1,040	172	131,411	172	1,040	100%	172	1,040	0	0	0	0	0%	100%	Complete
3	ซีวาทัย	Chewathai Ratchaprarop	ราชปรารภ	High rise	Aug-16	1,350	325	85,000	325	1,350	100%	325	1,350	0	0	0	0	0%	100%	Complete
4	ซีวาทัย	Chewathai Ramkhamhaeng	รามคำแหง 79/1	High rise	Oct-16	1,100	535	63,446	535	1,100	100%	535	1,100	0	0	0	0	0%	100%	Complete
5	ซีวาทัย	Hall Mark Chaengwattana	แจ้งวัฒนะ ซอย 17	Low rise	Oct-14	780	427	74,474	427	780	100%	427	780	0	0	0	0	0%	100%	Complete
6	ซีวาทัย	Chewathai Residence Asoke	อโศก - ดินแดง	High rise	Aug-16	1,835	315	193,312	312	1,812	99%	311	1,806	1	6	3	23	1%	100%	Complete
7	ซีวาทัย	Chewathai Phetkasem 27	เพชรเกษม 27	High rise	Sep-16	1,629	638	77,000	638	1,629	100%	638	1,629	0	0	0	0	0%	100%	Complete
8	ซีวาทัย	Chewathai Thonglor 20	ทองหล่อ 20	Low rise	Dec-18	1,077	130	168,000	40	295	31%	40	295	0	0	90	782	69%	100%	Complete
9	ซีวาทัย	HallMark Charan 13	จรัญฯ 13	Mid rise	Dec-18	523	184	82,000	178	500	97%	175	492	3	8	6	24	3%	100%	Complete
10	ซีวาทัย	Chewathai Kasetnawamin	เกษตรนวมินทร์	High rise	Jun-19	1,700	654	91,400	389	1,106	59%	377	1,067	12	39	265	594	41%	100%	Complete
11	ซีวาทัย	Hall Mark Chokchai 4 Ph.1	โชคชัย 4 เฟส 1	Low rise	Mar-19	1,100	434	77,000	373	894	86%	366	875	7	18	61	206	14%	100%	Complete
	ซีวาทัย	Hall Mark Chokchai 4 Ph.2	โชคชัย 4 เฟส 2	Low rise	Aug-20	994	380	82,000	176	455	46%	-	-	176	455	204	539	54%	97%	Nov-22
12	ซีวาทัย	Chewathai Pinklao	ปิ่นเกล้า	Mid rise	Sep-19	1,587	593	91,000	365	1,095	62%	163	474	202	621	228	492	38%	100%	Aug-22
13	ซีวาทัย	Chewatown PU90	ประชาอุทิศ 90	ทาวนิเฮาส์	Apr-19	890	359	2.1 - 3.5 / unit	157	430	44%	150	409	7	21	202	460	56%	66%	Jan-24
14	ซีวาทัย	Chewatown Klong 4	รังสิต คลอง 4	ทาวนิเฮาส์	Dec-18	965	274	2.3 - 2.6 / unit	141	417	51%	136	403	5	14	133	548	49%	79%	Dec-23

ลำดับ ที่	บริษัท	โครงการ	ที่ตั้ง	ลักษณะ โครงการ	เดือนปี ที่เริ่ม ก่อสร้าง	มูลค่า โครงการ (ลบ.)	ยูนิต	ราคาขาย เฉลี่ย / ตร.ม.	จำนวนห้องที่ขายแล้ว			จำนวนห้องที่โอน กรรมสิทธิ์แล้ว		จำนวนห้องที่รอ การโอน		จำนวนห้องคงเหลือรอ การขาย			ความ คืบหน้าของ โครงการ	Target Complete
									ยูนิต	ลบ.	%	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	ยูนิต	ลบ.	%		
15	ซีวาทัย	Chewathai Phuthamonthon Sai 1	พุทธมณฑล สาย 1	บ้านเดี่ยว	Jun-19	1,539	52	23 - 30 / unit	18	526	35%	16	456	2	70	34	1,013	65%	76%	Nov-23
16	ซีวาทัย	Chewarom Nakom IN	นครอินทร์	บ้านเดี่ยว	Nov-19	1,593	139	10-16 / unit	60	735	43%	58	707	2	28	79	858	57%	65%	Apr-23
17	ซีวาทัย	Chewathome Krungthep - Pathum thani	กรุงเทพ-ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์	Feb-20	903	333	2.3-3.1 / unit	114	304	34%	110	291	4	13	219	599	66%	84%	Sep-24
18		Chewathome Rangsit - Pathum thani	รังสิต-ปทุมธานี	ทาวน์เฮ้าส์	Jul-20	1,093	385	2.2-5 / unit	67	183	17%	65	178	2	6	318	910	83%	88%	Jan-25
Total - Chewathai PCL						22,186	6,410		4,568	15,138	71%	4,145	13,839	423	1,299	1,842	7,048	29%		
20	ซีวาทัย ฮัฟ ชูน	The Surawong	ถนนสุรวงศ์	Low rise	Aug-16	363	52	110,000	50	322	96%	50	322	0	0	2	41	4%	100%	Complete
21	ซีวาทัย อินเตอร์	Hall Mark Ngamwongwan	ชอยงามวงศ์วาน 2	Low rise	Oct-14	1,200	792	59,696	792	1,200	100%	792	1,200	0	0	0	0	0%	100%	Complete
22	เซนจ์	Chewathai Interchange	ประชาราษฎร์ สาย 2	High rise	Oct-13	1,050	279	110,953	278	1,046	100%	278	1,046	0	0	1	4	0%	100%	Complete
23	ซีวาทัย	Heart Skv 62/1	สุขุมวิท 62/1	ทาวน์เฮ้าส์	Jun-17	178	9	19 / unit	3	62	33%	3	62	0	0	6	116	67%	100%	Complete
24		ฮาร์ท	Heart Skv 36	สุขุมวิท 36	ทาวน์เฮ้าส์	May-18	355	9	34 / unit	0	0	0%	-	0	0	0	9	355 %	100%	Complete
23	ซีวาโฮม	Chewa Biz home เอกชัย- บางบอน	เอกชัย-บางบอน	Home office	May-19	875	168	4.55 / unit	50	292	30%	34	193	16	99	118	583	70%	80%	
Grand Total - CHEWA and subsidiaries						26,207	7,719		5,741	18,060	74%	5,302	16,662	439	1,398	1,978	8,147	26%		

## 2. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ” หรือ “CHEWA”) เป็นกิจการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท ชาตชีวะ จำกัด และ TEE Development Pte Ltd. ในเครือของ TEE Land Ltd ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศสิงคโปร์ และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์สิงคโปร์ (SGX Main Board) ทั้งนี้ บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 13 มีนาคม 2551 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มต้น 10 ล้านบาท จนกระทั่งในปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 2,308 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้ว 1,275.03 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทฯ มีเป้าหมายการประกอบธุรกิจเพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ภายใต้แนวคิดที่จะเป็นผู้พัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพและเพื่อตอบสนองของความต้องการของลูกค้าทุกระดับ

ในปี 2551 บริษัทฯ ได้เริ่มประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมภายใต้ชื่อโครงการ 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 ยังได้พัฒนาโครงการอื่นๆ ที่เป็นคอนโดมิเนียม และโครงการแนวราบที่เป็นโครงการบ้านอีกด้วย นอกจากนี้บริษัทฯ ยังได้พัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factories (“RBF”)) ควบคู่ไปกับการพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมอีกด้วย เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าการพัฒนาโครงการโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าแล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ โดยมีโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 10 ยูนิต ทั้งนี้ โครงการของบริษัทฯ ตั้งอยู่ที่นิคมอุตสาหกรรมอมตะซิตี้ ถนนทางหลวงหมายเลข 331 ตำบลมาบยางพร อำเภอลาดกระบัง จังหวัดระยอง ซึ่งมีมูลค่าโครงการประมาณ 300 ล้านบาท เมื่อวันที่ 3 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินพร้อมอาคารโรงงานจำนวน 10 หลัง และเมื่อวันที่ 20 สิงหาคม 2563 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ในสินทรัพย์ดังกล่าวให้กับ AIMIRT (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เอไอเอ็ม อินดิเพนดิเอนท์ ลีฟิง) ในมูลค่าสินทรัพย์จำนวนเงิน 460 ล้านบาทเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีบริษัทย่อย จำนวน 2 บริษัท คือ (1) บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เนชั่น จำกัด ประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (2) บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ และบริษัทร่วมทุนจำนวน 3 บริษัท คือ (1) บริษัท ชีวาทัย ฮัทซุน จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย (2) บริษัท ชีวาทัย ฮาร์ท จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์โฮม และ (3) บริษัท กมลา ซีเนียร์ ลีฟิง จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอินดิเพนเดนธ์ ซีเนียร์ ลีฟิง จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอินดิเพนเดนธ์ ซีเนียร์ ลีฟิง (Independent Senior Living) ระดับพรีเมียม

### ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย โดยมุ่งเน้นการพัฒนาโครงการที่พักอาศัยสำหรับกลุ่มลูกค้าที่มีรายได้ระดับปานกลางและระดับสูง ภายใต้การดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ซึ่งโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยที่บริษัทฯ มีการพัฒนาในปัจจุบันส่วนใหญ่จะเป็นโครงการประเภทอาคารชุดคอนโดมิเนียมโครงการแนวราบซึ่งมีทั้งส่วนที่เป็นบ้านจัดสรร ทั้งบ้านเดี่ยว และทาวน์โฮม ซึ่งสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าได้ในทุกระดับ ทั้งนี้ในการพัฒนา



โครงการ บริษัทฯ จะมุ่งเน้นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในทำเลหรือเขตชุมชนที่มีศักยภาพและมีการคมนาคมสะดวก โดยจะเน้นทำเลที่อยู่ในแนวถนนสายหลัก สะดวกต่อการเดินทาง ใกล้ทางด่วน แหล่งชุมชนหรือตามแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑลทั้งในปัจจุบันและอนาคต ซึ่งรวมถึงรถไฟฟ้ามหานคร (รถไฟฟ้าใต้ดิน) และรถไฟฟ้าเชื่อมท่าอากาศยานสุวรรณภูมิและสถานีขนส่งผู้โดยสารอากาศยานในเมือง (“แอร์พอร์ต เรล ลิงค์”) เพื่อตอบสนองของผู้อยู่อาศัยที่ต้องใช้ชีวิตในเมืองที่มีการจราจรหนาแน่น นอกจากนี้บริษัทฯ ยังมุ่งเน้นทำเลที่มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบถ้วนอย่างครบครัน เพื่อสร้างทางเลือกใหม่ให้แก่ผู้ที่ต้องการใช้ชีวิตอยู่ในสภาพแวดล้อมที่มีคุณภาพ และสะดวกต่อการเดินทางไปยังสถานที่ต่างๆ

ทั้งนี้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีเกณฑ์ในการเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ โดยพิจารณาจากแนวโน้มของสภาวะตลาดของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำเลที่ตั้ง ความต้องการของผู้บริโภค กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย และความเหมาะสมของระดับราคา โดยในปัจจุบันโครงการของบริษัทฯ ที่มีการพัฒนาแล้วนั้น จะเป็นโครงการที่มีราคาระดับปานกลางจนถึงระดับราคาของผู้ประกอบการสูง ซึ่งมีระดับราคาเฉลี่ยที่แตกต่างกันไปตามทำเลที่ตั้ง สภาพแวดล้อม และสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงระดับราคาของผู้ประกอบการที่พัฒนาโครงการในระดับเดียวกันในพื้นที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งเกณฑ์ในการพิจารณาดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อให้บริษัทฯ สามารถพัฒนาโครงการได้เหมาะสมกับสภาพเศรษฐกิจและตรงตามความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทฯ ได้อย่างชัดเจน และตรงกลุ่มเป้าหมายมากขึ้น

อีกทั้ง บริษัทฯ ยังได้มุ่งเน้นในการสร้างความแตกต่างของโครงการที่บริษัทฯ โดยทำการพัฒนาแต่ละโครงการที่แตกต่างกันไป ซึ่งหลังจากที่บริษัทฯ ได้กำหนดรูปแบบและลักษณะของผลิตภัณฑ์ที่เหมาะสมได้เรียบร้อยแล้ว บริษัทฯ จะเริ่มทำแผนพัฒนาโครงการที่มีความชัดเจนมากขึ้นในทุกขั้นตอน นอกจากนี้ สำหรับโครงการขนาดใหญ่ บริษัทฯ มีนโยบายแบ่งพื้นที่ที่จะทำการพัฒนาออกเป็นเฟส เพื่อให้สามารถควบคุมการทำงาน การก่อสร้างจนถึงการตกแต่งภายในทุกขั้นตอนได้อย่างใกล้ชิดและมีประสิทธิภาพมากขึ้น

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีโครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและปิดการขายแล้ว 8 โครงการ ได้แก่ (1) ชีวาทัย ราชปรารภ (2) เดอะสุรวงศ์ (3) ชีวาทัย รามคำแหง (4) ชีวาทัย อินเทอร์เน็ต (5) ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค งามวงศ์วาน (6) ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค แจ้งวัฒนะ (7) ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ (8) ชีวาทัย รังสิต-ดอนเมือง

โครงการที่พัฒนาแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการขายจำนวน 15 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียมจำนวน 6 โครงการ (1) ชีวาทัย แพทเธอร์ 27 (2) ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ อโศก (3) ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13 (4) ชีวาทัย เกษตร-นวมินทร์ (5) ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ (6) ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 เฟส 1 และโครงการแนวราบจำนวน 9 โครงการ (7) ชีวาทัย โฮม วงแหวน - ลำลูกกา (8) ชีวาทัย สุขสวัสดิ์ - ประชาอุทิศ (9) ชีวาทัย โฮม เอกชัย-บางบอน (10) ชีวาทัย นครินทร์ (11) ชีวาทัย วัลย์ ปิ่นเกล้า - สาทร (12) ชีวาทัย โฮม กรุงเทพ - ปทุม (13) ชีวาทัย รังสิต - ปทุม (14) ชีวาทัย สุขุมวิท 62/1 (15) ชีวาทัย สุขุมวิท

36

โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง จำนวน 3 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 2 โครงการ (1) ชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 เฟส 2 (2) ชีวาทัย ปิ่นเกล้า และ โครงการแนวราบ จำนวน 1 โครงการ (3) กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง

ในปี 2565 บริษัทฯ เปิดขายโครงการทั้งหมด 1 โครงการ ประกอบด้วย โครงการคอนโดมิเนียม ซีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว - โชคชัย 4 เฟส 2

## 2.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย นโยบาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงานของบริษัทฯ

### วิสัยทัศน์

บริษัทฯ มุ่งมั่นจะเป็นบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในใจของผู้บริโภค ด้วยการไม่หยุดยั้งที่จะสร้างสรรค์และส่งมอบผลิตภัณฑ์ตลอดจนการบริการ ให้อยู่เหนือความพึงพอใจของลูกค้า

### พันธกิจ

1. ดูแลใส่ใจลูกค้าให้เปรียบเสมือนหุ้นส่วนชีวิต
2. ดำรงรักษาและมุ่งมั่นพัฒนาขีดความสามารถของทรัพยากรบุคคลในองค์กรอย่างต่อเนื่อง
3. ส่งเสริมความสัมพันธ์ที่ดีอย่างยั่งยืนกับลูกค้า และพันธมิตรทางธุรกิจ
4. ตระหนักและให้ความสำคัญต่อการดูแลรับผิดชอบต่อชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม

### วัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาว

บริษัทฯ ได้มีการกำหนดวัตถุประสงค์และเป้าหมายระยะยาวของบริษัทไว้ โดยสะท้อนออกมาทางวิสัยทัศน์และภารกิจที่เรา มุ่งมั่นและยึดถือเป็นแนวทางปฏิบัติเรื่อยมา ทั้งนี้ บริษัทได้มีการพิจารณาทบทวน วิสัยทัศน์ ภารกิจ รวมทั้งกลยุทธ์ต่างๆ ประจำปีๆ รวมทั้งมีการติดตามดูแลให้มีการนำไปปฏิบัติ เพื่อสร้างเป้าหมายร่วมกันขององค์กรอย่างเป็นรูปธรรม

### นโยบายและกลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

#### 1) ซีวาทัยพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ที่หลากหลายรูปแบบโดยมีทั้งบ้านเดี่ยว บ้านแฝด ทาวน์โฮม อาคารพาณิชย์ และคอนโดมิเนียม ที่ครอบคลุมทุกระดับราคาเพื่อตอบสนองความต้องการของลูกค้าแต่ละกลุ่มที่แตกต่างกัน แต่ยังคงคุณภาพตามมาตรฐานของซีวาทัย โดยเน้นพัฒนาโครงการ บริเวณแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลทั้งในปัจจุบันและในอนาคต รวมถึงการขยายพื้นที่ไปต่างจังหวัดตามหัวเมืองใหญ่ โดยเน้นทำเลที่มีศักยภาพใกล้แหล่งชุมชน มีเส้นทางคมนาคมที่สะดวก เพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของบริษัทได้เป็นอย่างดี ซึ่งทางบริษัทให้ความสำคัญกับการหาที่ดินที่มีศักยภาพเพื่อเปิดตัวโครงการ โดยมีการศึกษาสภาวะตลาดและความต้องการของผู้บริโภคอย่างละเอียด จำนวนยูนิตและลักษณะโครงการจะถูกกำหนดให้สอดคล้องกับความต้องการของผู้บริโภค โดยอ้างอิงข้อมูลจากการขายและการตลาด และการออกสำรวจโครงการในย่านนั้นซึ่งบริษัทให้ความสำคัญกับการสรรหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการเป็นอย่างมาก เพื่อให้การบริการงานขาย งานก่อสร้าง และการเงินเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

## 2) การพัฒนาโครงการบนทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโต

บริษัทฯ มีแผนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมทั้งอาคารสูง (High Rise) และอาคารเตี้ย (Low Rise) และโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน ทาวน์โฮม ในหลายพื้นที่ที่มีศักยภาพในการเติบโต มีความต้องการของตลาดที่อยู่อาศัย มีสภาพแวดล้อมของชุมชนที่ดี ใกล้กับสถานที่ต่างๆ รวมถึงอยู่ในบริเวณแนวสถานีขนส่งมวลชนระบบรางมรเขตกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลทั้งในปัจจุบันและในอนาคต

### การมุ่งสร้างและพัฒนาโครงการอย่างต่อเนื่องเพื่อการเติบโตที่ยั่งยืนในระยะยาว

บริษัทฯ มีเป้าหมายที่จะเปิดตัวโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยอย่างต่อเนื่องไม่ว่าจะเป็นโครงการคอนโดมิเนียมประเภทอาคารสูง (High Rise) หรือประเภทอาคารเตี้ย (Low Rise) และโครงการจัดสรรบ้านและที่ดิน ทาวน์โฮม อีกทั้งยังมีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทอื่น นอกเหนือจากคอนโดมิเนียมในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล หากพบโอกาสทางธุรกิจที่เหมาะสมในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯ

## 3) การออกแบบโครงการที่มีแนวคิดและเอกลักษณ์เฉพาะตัวที่แตกต่างกัน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการออกแบบโครงการทั้งภายในและภายนอก ที่นอกจากจะมีความสวยงามแล้วยังเพื่อประโยชน์ใช้สอยของพื้นที่ที่สูงที่สุดสำหรับผู้บริโภคโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัย ทั้งนี้ ในแต่ละโครงการอาคารชุดคอนโดมิเนียมของบริษัทฯ จะออกแบบและตกแต่งโครงการให้มีรูปแบบที่เป็นเอกลักษณ์เฉพาะตัวภายใต้แบรนด์ที่แตกต่างกันระหว่างแบรนด์ชีวาทัยและฮอลด์มาร์ค โดยแต่ละแบรนด์จะมีความโดดเด่นนับตั้งแต่แนวคิดของการพัฒนาโครงการ ไปจนถึงรูปแบบโครงสร้างภายนอก การตกแต่งภายใน และพื้นที่ใช้สอยส่วนกลางของอาคารที่แตกต่างกัน โดยคำนึงถึงความต้องการของผู้อยู่อาศัยและการใช้ประโยชน์สูงสุดของพื้นที่ใช้สอยในโครงการทั้งหมด

ในปี 2560 ที่ผ่านมามีบริษัทได้รับ 3 รางวัล ในงาน “Property Guru Thailand Property Awards 2017” ครั้งที่ 12 ได้แก่ รางวัล Best High-Rise High End Condo Development (Bangkok) Highly COMMENDED: โครงการ ชีวาทัย เรสซิเดนซ์ บางโพ , Best High-Rise Affordable Condo Development (Bangkok) HIGHLY COMMENDED: โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27, Best Housing Development (Bangkok) HIGHLY COMMENDED: โครงการชีวารมย์ รัชสิด ดอนเมือง นับเป็นอีกก้าวของความสำเร็จของชีวาทัยในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ตอบโจทย์ผู้บริโภคยุคใหม่ได้อย่างดีเยี่ยมด้วยการออกแบบโดยคำนึงถึงความสะดวกสบาย และการใช้ประโยชน์ภายในพื้นที่ใช้สอยได้สูงสุดของผู้อยู่อาศัย โดยปี 2562 บริษัทได้รับรางวัล “BCI Asia Top 10 Developer Awards 2019” รางวัลหนึ่งในสิบของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดีเด่นที่มีการออกแบบโครงการที่มีคุณภาพ มีความสวยงาม และมุ่งเน้นการสนับสนุนการสร้างงานสถาปัตยกรรมที่รับผิดชอบต่อสังคม

## 4) การเปิดโอกาสทางธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์ที่หลากหลาย

บริษัทฯ มีวิสัยทัศน์ในการเป็นหนึ่งในผู้นำทางด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยระดับชั้นนำของประเทศ มีเป้าหมายการเติบโตอย่างต่อเนื่อง สร้างรายได้และความมั่งคั่งให้กับผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ อย่างมั่นคงและยั่งยืน บริษัทฯ จึงไม่มี

นโยบายการประกอบธุรกิจที่จำกัดเฉพาะการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยประเภทคอนโดมิเนียมเท่านั้น แต่ยังคงพิจารณาโอกาสการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่อยู่อาศัยประเภทอื่นๆ เช่น โครงการบ้านจัดสรรประเภทบ้านเดี่ยว บ้านแฝด หรือทาวน์เฮ้าส์ เป็นต้น รวมถึงยังเปิดโอกาสพิจารณาการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภทอื่น เช่น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์ในทำเลอื่นที่อยู่นอกเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เช่น หัวเมืองหรือแหล่งท่องเที่ยวที่สำคัญในภาคต่างๆ ของประเทศ ที่อยู่ในความต้องการของตลาดและมีศักยภาพในการเติบโตและสร้างรายได้ ทั้งนี้ การเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการในแต่ละพื้นที่ขึ้นอยู่กับปัจจัยที่นำมาพิจารณาเป็นสำคัญ เช่น ความเป็นไปได้ของโครงการ ความต้องการของตลาดอสังหาริมทรัพย์ ความเหมาะสมในการพัฒนาพื้นที่นั้นๆ และผลตอบแทนของโครงการ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์สูงสุดต่อบริษัทฯ และต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท

#### 5) การลงทุนในธุรกิจหรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากผู้ประกอบการอื่น

นอกจากการเติบโตอย่างต่อเนื่องจากโครงการที่บริษัทฯ เป็นผู้พัฒนาเองแล้วนั้น บริษัทฯ ยังพิจารณาโอกาสในการลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้พัฒนาหรืออยู่ในระหว่างการพัฒนาจากการประเมินโอกาสและเห็นศักยภาพในการเติบโตของผลตอบแทนจากการพัฒนาโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ การลงทุนในโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ผู้ประกอบการอื่นเป็นผู้พัฒนายังเป็นการเพิ่มโอกาสในการพัฒนาโครงการบนที่ดินที่บริษัทฯ มีความต้องการ และลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการทั้งยังเป็นการสร้างการรับรู้รายได้อย่างต่อเนื่องและรวดเร็วอีกด้วย โดยในปี 2560 บริษัทฯ ได้เข้าร่วมลงทุนเพื่อพัฒนาโครงการใหม่ๆ ทั้งที่เป็นโครงการทาวน์โฮม และโครงการที่พักสำหรับผู้สูงอายุที่จังหวัดภูเก็ตอีกด้วย

#### เป้าหมายด้านการบริหารงาน

บริษัทมีนโยบายที่จะดำเนินงานด้วยความโปร่งใสและมีธรรมาภิบาล โดยมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่เหมาะสม เพื่อสร้างความเชื่อมั่นและเสริมสร้างความเท่าเทียมกันระหว่างผู้ถือหุ้นทุกรายรวมทั้งบริษัทมีการจัดวางระบบการตรวจสอบโดยผู้ตรวจสอบอิสระภายในและภายนอก

#### จรรยาบรรณในการดำเนินธุรกิจของบริษัท

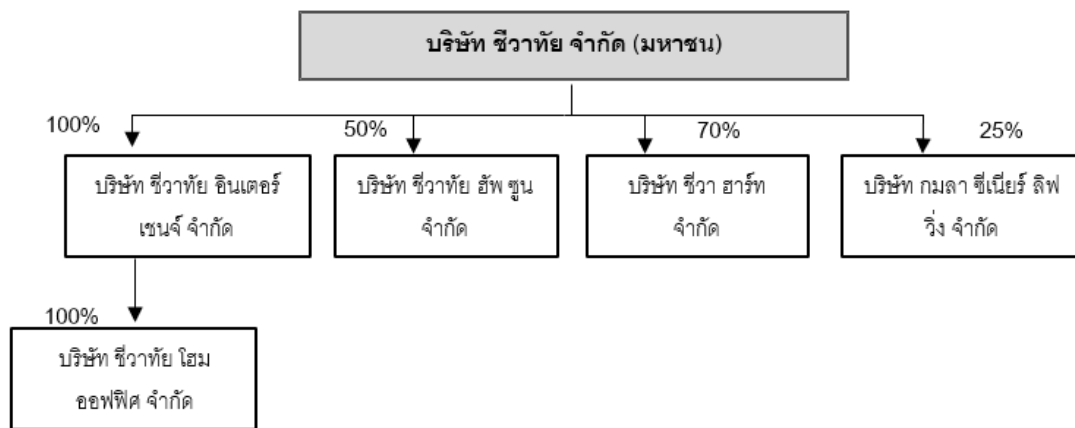
เพื่อให้สอดคล้องกับวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ บริษัทฯ ได้กำหนดและเผยแพร่จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจให้กับผู้เกี่ยวข้อง กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานทุกคนรับทราบ เพื่อให้ยึดถือและปฏิบัติโดยเคร่งครัด อาทิเช่น ครอบคลุมนโยบายมาตรการดำเนินการและวิธีปฏิบัติในแต่ละประเด็นดังนี้

- แนวปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้า พนักงาน เจ้าหนี้ คู่ค้า คู่แข่งทางการค้า ชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อม
- การไม่ละเมิดทรัพย์สินทางปัญญา
- การดูแลข้อมูลและระบบสารสนเทศ การจัดฝึกอบรมกรรมการและพนักงานด้านการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การต่อต้านการให้สินบนแก่เจ้าหน้าที่รัฐ การสร้างจิตสำนึกของผู้บริหารและพนักงานให้ละเว้นการทุจริต
- การแจ้งเบาะแส
- การไม่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิมนุษยชน
- การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

- การไม่เลือกปฏิบัติ
- การรักษาความลับ
- การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม
- การใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์
- การคำนึงถึงสิ่งแวดล้อม สุขอนามัย และความปลอดภัย
- การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลและระบบสารสนเทศ
- การสื่อสารข้อมูลของบริษัทผ่านช่องทางสื่อต่างๆ

### โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

ทั้งนี้ รายละเอียดของบริษัทย่อยและบริษัทร่วมของบริษัทฯ มีดังนี้



#### บริษัท ซีวาทัย อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด

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

ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นใน ซีวาทัย อินเตอร์เนชั่นแนล จำนวน 999,998 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของซีวาทัย อินเตอร์เนชั่นแนล

#### บริษัท ซีวาทัย ฮัฟ ซูน จำกัด

บริษัท ซีวาทัย ฮัฟ ซูน จำกัด (“ซีวาทัย ฮัฟ ซูน”) จดทะเบียนจัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2551 ปัจจุบันมีทุนจดทะเบียนจำนวน 14 ล้านบาท สำนักงานตั้งอยู่เลขที่ 1168/80 อาคารลุมพินี ทาวเวอร์ ชั้น 27 ยูนิตดี ถนนพระรามที่ 4 แขวง

ทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร จังหวัดกรุงเทพมหานคร ชีวาทัย ฮัท ซูน ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม อาคารเดี่ยว (Low Rise)

ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นใน 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 จังหวัดกรุงเทพมหานคร ชีวา ฮาร์ท ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภททาวน์โฮม ปัจจุบัน บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาอยู่ 2 โครงการ คือ โครงการ ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1 และ โครงการ ฮาร์ท ทองหล่อ

ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นใน ชีวา ฮาร์ท จำนวน 349,800 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของชีวาทัย ฮาร์ท

#### บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลีฟวิ่ง จำกัด

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

ทั้งนี้ บริษัทถือหุ้นใน กมลลา ซีเนียร์ ลีฟวิ่ง จำนวน 2,500,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 25 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของกมลลา ซีเนียร์ ลีฟวิ่ง

#### บริษัท ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด

บริษัท ชีวาทัย อินเตอร์เซนจ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้เข้าซื้อกิจการจากบริษัท ไทยคอร์ป แคปิตอล 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 อินเตอร์เซนจ์ จำกัด ถือหุ้นใน ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ จำกัด จำนวน 1,350,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท หรือคิดเป็นร้อยละ 100 ของจำนวนทุนจดทะเบียนของ ชีวาทัย โฮม ออฟฟิศ โดยอยู่ภายใต้การบริหารงานของบริษัท

### 3. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น

#### จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

บริษัท ชีวาทัย จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีทุนจดทะเบียนรวมทั้งสิ้น 2,307,692,307 บาท ชำระเต็มจำนวนคิดเป็นทุนชำระแล้ว 1,275,027,883 บาท โดยเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด 2,307,692,307 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาทถ้วน)

#### ผู้ถือหุ้น

บริษัทได้รวบรวมรายชื่อผู้ถือหุ้น ณ วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้น (Record Date) โดยวิธีการปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 12 เมษายน 2565 บริษัทมีผู้ถือหุ้น 10 อันดับแรก ดังนี้

ลำดับ	ชื่อ-นามสกุล		จำนวนหุ้น	สัดส่วน
1	บริษัท	ชาติชีวะ จำกัด	862,419,161	67.64%
2	นาง	จตุรลักษณ์ พานิชชีวะ	72,835,338	5.71%
3	นาย	ณรงค์ศักดิ์ โมตรีพจน์	18,600,000	1.46%
4	นาย	พิสันต์ ศิริสุขสกุลชัย	13,299,992	1.04%
5	นางสาว	นริศา พินิจกุลจิต	10,202,500	0.80%
6	นาย	ณัชชพงค์ พิระเดชาพันธ์	10,000,007	0.78%
7	นาย	ณรงค์ชัย โมตรีพจน์	5,056,600	0.40%
8	นาย	สุขกมล ทพยดีมงคล	4,921,076	0.39%
9	นางสาว	สุพัตรา วงศ์สิริพิทักษ์	4,610,062	0.36%
10	นาย	กีรติ พานิชชีวะ	4,153,846	0.33%
รวม			1,006,098,582	78.91%
ผู้ถือหุ้นรายย่อย			268,929,301	21.09%
รวมทั้งหมด			1,275,027,883	100.00%

#### ข้อจำกัดการถือหุ้นของบุคคลต่างด้าว

บริษัทมีข้อจำกัด ในการถือหุ้นของบุคคลต่างด้าว (Foreign Limit) ร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท ซึ่งเป็นไปตามข้อบังคับบริษัทข้อ 11 โดย ณ วันที่ 12 เมษายน 2565 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น มีบุคคลต่างด้าวถือหุ้นของบริษัทจำนวน 1 ราย ถือเป็นร้อยละ 0.00 ของจำนวนหุ้นทั้งหมดของบริษัท

#### การถือหุ้นไขว้

บริษัทไม่มีการถือหุ้นไขว้ในกลุ่มของบริษัท หรือมีโครงสร้างการถือหุ้นเป็นแบบปิรามิดในกลุ่มของบริษัท หรือมีการถือหุ้นไขว้กับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นรายอื่นๆ จึงไม่ทำให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้แก่ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด และไม่เกิดกระบวนการที่เป็นการครอบงำกิจการ

### ผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float)

ณ วันที่ 12 เมษายน 2565 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น บริษัทมีจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งสิ้น 4,996 ราย โดยมีจำนวนผู้ถือหุ้นรายย่อย (Free Float) จำนวน 4,700 ราย คิดเป็นร้อยละ 25.82 ของจำนวนผู้ถือหุ้นทั้งหมด

### การซื้อหุ้นคืน (Treasury Stock)

ในช่วงปีที่ผ่านมา บริษัทไม่มีนโยบายเกี่ยวกับการซื้อหุ้นคืน

### การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นรายใหญ่

ในช่วงปีที่ผ่านมา ไม่มีการเปลี่ยนแปลงโครงสร้างการถือหุ้นรายใหญ่

### การออกหลักทรัพย์อื่น

#### หุ้นกู้

อนุมัติโดยที่ประชุมสามัญประจำปีผู้ถือหุ้นเมื่อวันที่ 1 เมษายน 2562 วงเงินหมุนเวียนไม่เกิน 4,500 ล้านบาท आयตามที่จะกำหนดในแต่ละคราว หุ้นกู้ทุกประเภทและรูปแบบ มีหลักประกัน และ/หรือไม่มีหลักประกัน วิธีเสนอขาย เสนอขายให้แก่ประชาชนทั่วไป และ/หรือ ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง และ/หรือ ผู้ลงทุนประเภทสถาบันในประเทศ และ/หรือ ในต่างประเทศ

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีจำนวนหุ้นกู้ที่ยังไม่ได้ออกตามการอนุมัติดังกล่าวข้างต้นจำนวนรวม 1,616.20 ล้านบาท ยอดคงเหลือของหุ้นกู้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีดังนี้

ครั้งที่	อัตราดอกเบี้ยต่อปี	อายุ	คืนเงินต้น	ครบกำหนด	จำนวน (หุ้น)	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
1/2564	คงที่ 7.25%	2 ปี	เมื่อครบกำหนด	19 กุมภาพันธ์ 2566	316,200	316,200
2/2564	คงที่ 7.50%	2 ปี	เมื่อครบกำหนด	9 กรกฎาคม 2566	350,000	350,000
3/2564	คงที่ 7.50%	2 ปี 6 เดือน	เมื่อครบกำหนด	30 มกราคม 2567	200,000	200,000
4/2564	คงที่ 7.25%	2 ปี	เมื่อครบกำหนด	24 ธันวาคม 2566	400,000	400,000
1/2565	คงที่ 6.90%	2 ปี	เมื่อครบกำหนด	22 เมษายน 2567	350,000	350,000
<b>รวม</b>					<b>1,616,200</b>	<b>1,616,200</b>

#### 4. ภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน 2564 – 2565

ในปี 2565 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในส่วนตลาดคอนโดมิเนียม มองว่าจะฟื้นกลับมาจากที่ทุกคนเริ่มกลับมาใช้ชีวิต ตามปกติ ดังนั้น คอนโดฯ ต้องกลับมา คนต้องการที่อยู่อาศัยในเมืองที่สามารถเดินทางได้สะดวก ปี 2564 ตลาดคอนโดฯ ติดลบ -30% เมื่อเทียบกับปีก่อน ส่วนปี 2565 น่าจะขยายตัวดีขึ้น 10-15% แต่ภาพรวมถือว่ายังติดลบเมื่อเทียบกับยุคก่อนโควิด การฟื้นตัวให้กลับมาบวก น่าจะเห็นในปี 2566 ซึ่งกลุ่มลูกค้าที่ซื้อคอนโดฯ เป็นผู้มีรายได้ระดับกลาง-ล่าง บางคนมีภาระหนี้ครัวเรือนสูง ปัญหาเหล่านี้ต้องการเวลาแก้ไขเยียวยา กำลังซื้อ ส่วนการเปิดตัวคอนโดฯ ใหม่คาดว่าเริ่มกลับมาลงทุนมากขึ้น เพราะบางบริษัทเหลือสินค้าเพื่อขายน้อยลง ขณะที่การก่อสร้างคอนโดฯ ต้องใช้เวลา 3 ปี ด้านบ้านแนวราบซึ่งเป็นสินค้าทดแทนคอนโดฯ ยุคโควิด หากคอนโดฯ กลับมา



พื้นที่เชื่อว่าสินค้าแนวราบที่เติบโตอย่างมากในช่วง 2 ปีจะยังโต แต่อาจเติบโตลดลงเพราะเป็นปัจจัย 4 ไม่ว่าจะอย่างไรก็ยังมีลูกค้าเรียลตี้มาดที่ซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง

สำหรับราคาที่อยู่อาศัยปี 2565 ในแง่การแข่งขันลดราคาคงไม่รุนแรงเท่าปี 2563-2564 เพราะสต็อกเหลือน้อยความกดดันก็น้อยลงด้วย คงไม่มีใครยอมขายขาดทุนมาก ประเด็นอยู่ที่สินค้าสร้างใหม่มีต้นทุนใหม่ ทั้งบ้านแนวราบและคอนโด ต้องขึ้นราคาเพราะต้นทุนพัฒนาโครงการแพงขึ้น ประเมินว่าราคาที่อยู่อาศัยปี 2565 จะเพิ่มขึ้น 3-5% ปัจจัยเสี่ยงของภาคอสังหาฯ ปี 2565 ยังเป็นโอไมครอน หากมีการแพร่ระบาดรุนแรง คงไม่สดใส เหมือนกับราคาน้ำมันและราคาเหล็กที่แพงขึ้นในเวลาอันรวดเร็ว ส่งผลให้เกิดภาวะเงินเฟ้อสูง ขณะที่เศรษฐกิจไทยยังไม่ฟื้นตัว เมื่อเผชิญกับปัญหาสินค้าราคาแพง ประชาชนระดับกลาง-ล่างคงลำบากมาก รัฐบาลอาจต้องเตรียม มาตรการบางอย่างเพื่อลดความรุนแรงของการขึ้นราคาไม่ให้สูงจนกระทบค่าครองชีพ ปัจจัยบวกเป็นเรื่องการส่งออกที่มีทิศทางที่ดีมากขึ้นส่งผลต่อการจ้างงานภาคการบริการในประเทศ รวมถึงสถิติของสำนักงานส่งเสริมการค้า ลงทุน หรือ BOI รอบ 9 เดือน (ม.ค.-ก.ย. 64) มีผู้มาขอรับบัตรส่งเสริมการลงทุนจำนวนมาก แม้จะเพิ่มจากฐานที่ต่ำในปี 2563 แต่ยังคงดีกว่าไม่เพิ่มสำหรับคนทำธุรกิจถือว่าเป็นสัญญาณที่ดี

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2565 ยังมีทิศทางชะลอตัวตามภาพรวมเศรษฐกิจผนวกกับสัญญาณเตือนเงินเฟ้อตั้งแต่ต้นปี ส่งผลให้ผู้บริโภคหดตัวและระมัดระวังเรื่องการใช้จ่ายมากขึ้น ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในช่วงไตรมาสที่สองของปี 2565 มีแนวโน้มปรับตัวลดลงต่อเนื่อง ส่วนทางด้านอุปทานที่ยังคงเพิ่มขึ้นด้านผู้พัฒนาอสังหาฯ วางแผนเปิดตัวโครงการใหม่เพื่อรุกตลาดปี 2565 อย่างคึกคัก แม้อัตราการดูดซับสินค้ายังคงอยู่ในระดับต่ำแต่ได้รับสัญญาณฟองสบู่อสังหาฯ พร้อมจับตลาดเช่าอสังหาฯ มีแนวโน้มเติบโต

### ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์และแนวโน้มปี 2565

แนวโน้มตลาดอสังหาฯ ในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 นี้ ยังคงชะลอตัวอยู่ แม้ว่าทิศทางตลาดจะเริ่มดีขึ้น หลังได้รับปัจจัยบวกจากทิศทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวซึ่งเป็นเครื่องจักรสำคัญของเศรษฐกิจไทยเริ่มฟื้นตัวให้เห็น แต่ ปัจจัยลบที่ธุรกิจอสังหาฯ ยังต้องเผชิญยังมีอยู่รอบด้าน ทั้งภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี รวมถึงอัตรา ดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อผนวกกับภาวะสงครามระหว่างรัสเซียยูเครนที่ส่งผลกระทบต่อให้ราคาพลังงานและวัสดุ ก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย กลายเป็นปัจจัยสำคัญกดดันให้ผู้บริโภคตัดสินใจชะลอแผนซื้อที่อยู่อาศัยแม้จะยังมี ความต้องการอยู่ต่อเนื่อง

ทั้งนี้ ในช่วงที่ผ่านมาตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ยังครองใจคนซื้อบ้านเป็นหลัก สังเกตได้จากความต้องการซื้อที่เติบโตต่อเนื่อง ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงยัง เป็นที่ต้องการในกลุ่มผู้เช่า ภาคธุรกิจ อสังหาฯ ลุ้่นการ เปิดประเทศเต็มรูปแบบดึงดูด กาลังซื้อต่างชาติ อันจะมีผลในการช่วยผลักดันตลาดคอนโดมิเนียมให้ กลับมาเติบโตอีกครั้ง คาดการณ์ตลาดอสังหาฯ ไทย ในช่วงครึ่งปีหลังยังมีโอกาสฟื้นตัวแบบค่อยเป็นค่อยไป แนะ ภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ตรงจุดมาช่วยเพิ่มความสามารถในการซื้อ ปลูกความเชื่อมั่นผู้บริโภค กระตุ้น การเติบโตอสังหาฯ ให้ฟื้นตัวเร็วขึ้น

ดัชนีราคาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ มีการปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 83 จุด หรือลดลง 1% จากไตรมาสก่อนต่ำกว่า ดัชนีราคาปี 2561 (ก่อนการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส โควิด-19) ถึง 17% นอกจากนี้ รูปแบบการใช้ชีวิตยุค New Normal ที่ผ่านมาส่งผลให้ผู้บริโภค

มองหาที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น เห็นได้ชัดจากดัชนีราคาบ้านเดี่ยวที่ยังคงเติบโตต่อเนื่อง โดยเพิ่มขึ้นถึง 5% จากไตรมาสก่อนและเพิ่มขึ้นถึง 19% จากปีก่อนหน้า

ส่วนดัชนีราคาทาวน์เฮาส์มีการเพิ่มขึ้น 2% จากไตรมาสก่อนและเพิ่มขึ้นถึง 2% จากปีก่อนหน้า ขณะที่ตลาด คอนโดมิเนียมแม้ดัชนีราคาจะทรงตัวจากไตรมาสก่อน แต่เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้ากลับลดลงถึง 6% เนื่องจากกำลังซื้อผู้บริโภคในกลุ่มนี้ยังไม่ฟื้นตัว ประกอบกับการที่ชาวต่างชาติซึ่งเป็นอีกกำลังซื้อสำคัญห่างหายจากตลาดไปเป็นระยะเวลาอันยาวนาน อย่างไรก็ตาม ปีนี้ยังเป็นโอกาสของผู้ซื้อและนักลงทุนระยะยาวที่มีความพร้อมเนื่องจากราคาที่อยู่อาศัยในเวลานี้ยังคงชะลอตัว และเมื่อพิจารณาจากปัจจัยแวดล้อมต่างๆ แล้วมีแนวโน้มที่ราคาอสังหาริมทรัพย์จะปรับสูงขึ้น ในช่วงครึ่งหลังของปี 2565

แนวโน้มการฟื้นตัวของภาพรวมเศรษฐกิจถือเป็นเงาสะท้อนสำคัญแสดงให้เห็นทิศทางการเติบโตของตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ยังคงต้องชะลออีกปี เนื่องจากความยากต่อนี้ไม่ได้มาจากผลกระทบของโควิด-19 เพียงอย่างเดียว แต่ถูกเสริมทัพด้วยอัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้น ราคาน้ำมันและต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวเพิ่มต่อเนื่องจากผลกระทบของสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครนซึ่งล้วนกระทบต่อค่าครองชีพของผู้บริโภคโดยตรงและลดความเชื่อมั่นในการใช้จ่ายให้น้อยลงตามไปด้วย ข้อมูลจากผลสำรวจดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคเดือน เม.ย. 2565

โดยศูนย์พยากรณ์เศรษฐกิจและธุรกิจมหาวิทยาลัยหอการค้าไทย พบว่า ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภคลดลง ต่อเนื่องเป็นเดือนที่ 4 และอยู่ในระดับต่ำสุดในรอบ 8 เดือนนับตั้งแต่เดือน ก.ย.2564 เนื่องจากผู้บริโภคยังกังวลเรื่องการแพร่ระบาดของโควิด-19 สายพันธุ์ โอมิครอน ปัญหาค่าครองชีพที่สูงขึ้น และผลกระทบจากสงครามรัสเซีย-ยูเครน ซึ่งเป็นอีกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เช่นกัน เห็นได้จากรายงานดัชนีความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ-ปริมณฑลในภาพรวมของไตรมาส 1 ปี 2565 ของศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ ที่ค่าดัชนีลดลงจากไตรมาสก่อนหน้า มาอยู่ที่ 47.1 ซึ่งเป็นการกลับมาต่ำกว่าค่ากลาง (50.0) อีกครั้ง สะท้อนให้เห็นว่าการเติบโตของตลาดปีนี้ อาจต้องอาศัยการประคับประคองร่วมกันทั้งจากภาครัฐผู้ประกอบการและผู้บริโภค

"ปีนี้ยังคงเป็นโอกาสของตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบซึ่งมีทิศทางเติบโตต่อเนื่องตั้งแต่มีการแพร่ระบาดและเห็นได้ชัดจากความต้องการซื้อที่อยู่อาศัยแนวราบที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นถึง 48% จากปีก่อนหน้า ซึ่งผู้บริโภคมองว่าตอบโจทย์การอยู่อาศัยในระยะยาวด้านคอนโดมิเนียมนั้นแม้ดัชนีราคาจะทรงตัว แต่ยังมีโอกาสโตในตลาดเช่าหลังจาก ความต้องการเช่าเพิ่มขึ้นถึง 50% จากปีก่อนหน้า" นางกมลภัทร กล่าว

ทั้งนี้ หากมีการเปิดประเทศเต็มรูปแบบและภาครัฐมีมาตรการส่งเสริมให้ชาวต่างชาติเข้ามาท างานหรือลงทุน ในไทยมากขึ้น จะเป็นปัจจัยบวกสำคัญที่ช่วยส่งเสริมให้ตลาดคอนโดมิเนียมกลับมาเติบโตได้อีกครั้ง ที่น่าสนใจคือบาง ท าเลนออกเขตศูนย์กลางธุรกิจ(CBD) และรอบนอกของกรุงเทพฯ เช่น ลาดกระบัง สายไหม ทวีวัฒนา มีระดับราคาเช่า เพิ่มสูงขึ้น จึงเป็นโอกาสของผู้ที่ต้องการลงทุนซื้ออสังหาริมทรัพย์ นอกจกนี้ เมื่อพิจารณาจากปัจจัยแวดล้อมที่ รุมเร้า ผู้บริโภคแล้ว เวลานี้ยังเป็นโอกาสที่ดีในการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยในราคาที่เหมาะสมสำหรับผู้ซื้อและนักลงทุน ระยะยาวที่มีความพร้อมทางการเงิน เนื่องจากราคา ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ยังคงชะลอตัว และยังมีโครงการ ที่อยู่อาศัยที่ สร้างด้วยต้นทุนเดิมในตลาดให้เลือกพอสมควร ก่อนที่แนวโน้มราคาจะปรับขึ้นในช่วงครึ่งหลังของปี 2565

จากปัจจัยที่สร้างความท้าทายรอบด้านและล้วน มีผลต่อการฟื้นตัวของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยอย่างเลี่ยงไม่ได้ มองว่ามาตรการภาครัฐที่มีตอนนี้อาจไม่ใช่ยาแรงพอจะช่วยกระตุ้นตลาดที่ซบเซามานานได้มากนัก ภาครัฐควร พิจารณามาตรการกระตุ้นเฉพาะภาคอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม เช่น การลดหย่อนภาษีบ้านหลังแรก หรือขยายมาตรการลด ค่าโอนกรรมสิทธิ์-ค่าจดจำนองครอบคลุมที่อยู่อาศัยทุกระดับราคา รวมถึงมีมาตรการกระตุ้นภาคเศรษฐกิจที่ตรงจุด และชัดเจน เพื่อช่วยเพิ่มความสามารถในการซื้อและสร้างความเชื่อมั่นให้กับผู้บริโภค เนื่องจากแม้จะมีการเปิด ประเทศเต็มรูปแบบ แต่เชื่อว่าการกลับมาของ ชาวต่างชาติน่าจะยังไม่คึกคักเทียบเท่ากับช่วงก่อน โควิด และการ เติบโตในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังขึ้นอยู่กับระดับความคลี่คลายของสถานการณ์ระหว่างประเทศไม่ว่า จะเป็นการแพร่ระบาด หรือสถานการณ์ความขัดแย้ง ต่างๆ คาดการณ์ว่าภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ของไทยในช่วง 3-6 เดือนข้างหน้า จะอยู่ในช่วงเริ่มฟื้นตัวแบบ ค่อยเป็นค่อยไปมากกว่าการเติบโตแบบก้าวกระโดด

จากข้อมูลเชิงลึกของตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในไตรมาสล่าสุด พบว่าที่อยู่อาศัยแนวราบยังมาแรง โดยดัชนีชี้บ่งผลขายบ้านเดี่ยวปรับตัวเพิ่มขึ้น 40% ในรอบปี ดัชนีชี้บ่งผลขายหรือจำนวนที่อยู่อาศัยปรับตัวเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ 233 จุด จาก 229 จุด หรือเพิ่มขึ้น 2% จากไตรมาสก่อน หรือปรับตัวเพิ่มขึ้น 13% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า โดย เทรนด์ที่อยู่อาศัยแนวราบยังมาแรงต่อเนื่อง ส่งผลให้บ้านเดี่ยวมีจำนวนเพิ่มขึ้นมากที่สุดอยู่ที่ 11% จากไตรมาสก่อน หรือเพิ่มขึ้น 40% จากปีก่อนหน้าเลยทีเดียว

ขณะที่ความต้องการทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้น 6% จากไตรมาสก่อน หรือเพิ่ม 25% จากปีก่อนหน้า ด้านคอนโดมิเนียมแม้จะทรงตัวจากไตรมาสก่อน แต่ในรอบปีนั้นเพิ่มขึ้น 11% สะท้อนให้เห็นว่าผู้ประกอบการและ ผู้บริโภคที่มีสินค้าแนวราบอยู่ในมือ กำลังมองหาการขายมากขึ้น เพื่อตอบรับกับกลุ่มผู้ซื้อที่อยู่อาศัยจริง ซึ่งมี แนวโน้มความต้องการซื้อที่เพิ่มขึ้น โดยเฉพาะบ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้น 3% จากไตรมาสก่อน และเพิ่มถึง 48% จากปีก่อนหน้าถือเป็นสัญญาณบวกแม้อัตราการดูดซับสินค้าในตลาดหรืออัตราการซื้อจริงจะยังไม่สูงมากนักก็ตาม ส่วนโครงการคอนโดมิเนียมแม้ดัชนีชี้บ่งผลขายจะทรงตัว แต่คาดว่าจะมีจำนวนเพิ่มขึ้นในไตรมาสต่อไป เห็นได้จากความเชื่อมั่นของผู้ประกอบการที่เริ่มเปิดโครงการใหม่เพิ่มขึ้นเพื่อเจาะกลุ่มเป้าหมายใหม่ๆ อย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ แม้ว่าความต้องการซื้อจะไม่เปลี่ยนแปลงจากไตรมาสก่อนแต่ก็มีอัตราการเพิ่มขึ้นถึง 33% ในรอบปี และเพิ่มขึ้นจากช่วงก่อนการแพร่ระบาดฯ (ไตรมาส 4 ปี 2562) ถึง 70% ได้สะท้อนให้เห็นว่าผู้บริโภคเริ่มกลับมาพิจารณาถึงความจำเป็นที่ต้องมีที่อยู่อาศัยมากขึ้น

ขณะที่ดัชนีค่าเช่ายังทรงตัว แม้คนสนใจเช่าคอนโดจะเพิ่มขึ้น 50% ในรอบปี แม้อัตราเช่าในกรุงเทพฯ ล่าสุดทรงตัวอยู่ที่ 90 จุดจากไตรมาสก่อน และลดลง 6% จากปีก่อนหน้า แต่เมื่อพิจารณาแนวโน้มการเติบโตของดัชนีค่าเช่าในรอบปีนั้น บ้านเดี่ยวเพิ่มขึ้นถึง 18% และทาวน์เฮาส์เพิ่มขึ้น 7% จากปีก่อนหน้า สวนทางกับดัชนีค่าเช่าคอนโด ที่ลดลง 6% ในรอบปี สะท้อนให้เห็นว่าที่อยู่อาศัยแนวราบยังคงตอบโจทย์ผู้เช่า ด้านดัชนีชี้บ่งผลขาย อสังหาริมทรัพย์ สำหรับเช่ามีการปรับตัวลดลง 5% จากไตรมาสก่อน แต่เพิ่มขึ้น 21% จากปีก่อนหน้า โดยปรับตัวลดลงทุกรูปแบบที่อยู่อาศัย ไม่ว่าจะเป็นคอนโดฯ ลดลง 5% บ้านเดี่ยวลดลง 3% และทาวน์เฮาส์ลดลง 2% จากไตรมาสก่อน

นอกจากนี้ในตลาดเช่ายังมีโอกาสเติบโตที่น่าสนใจเห็นได้ชัดจากดัชนีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้น 7% จากไตรมาสก่อน (เพิ่ม 42% จากปีก่อนหน้า) โดยคอนโดฯ มีดัชนีความต้องการเช่าเพิ่มขึ้น 11% จากไตรมาสก่อน และเพิ่มถึง 50% จากปีก่อนหน้า ต่างจากบ้านเดี่ยวที่ลดลง 9% จากไตรมาสก่อน (เพิ่มขึ้น 20% จากปีก่อนหน้า) และทาวน์เฮาส์ลดลง 9% จากไตรมาสก่อน (เพิ่มขึ้น 15% จากปีก่อนหน้า) สะท้อนให้เห็นแนวโน้มการฟื้นตัวของตลาดเช่าคอนโดฯ ที่ยังคงมีกลุ่มเป้าหมายที่สนใจไม่น้อย

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ในเมืองท่องเที่ยว มีแนวโน้มฟื้นตัวจากความต้องการซื้อและเช่าเพิ่มมากขึ้น แต่ยังคงต้องจับตามองการท่องเที่ยวหลังการเปิดประเทศเต็มรูปแบบตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2565 เนื่องจากมีปัจจัยท้าทายหลายด้าน อาทิ นโยบายปลอดโควิด หรือ Zero COVID Policy ของจีนทำให้นักท่องเที่ยวจีนยังไม่สามารถเดินทางมาไทยได้และสงครามระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ซึ่งส่งผลกระทบต่อนักท่องเที่ยวรัสเซีย รวมถึงภูมิภาคยุโรป หากสงครามมีเหตุการณ์รุนแรงและซึ่งประเทศเหล่านี้เป็นลูกค้าหลักที่จะเข้ามาซื้ออสังหาริมทรัพย์ในเมืองท่องเที่ยวของไทย

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ไทย

สำหรับทิศทางในระยะต่อไปจากการแข่งขันที่มีแนวโน้มรุนแรงขึ้น ในภาวะที่กำลังซื้อที่อยู่อาศัยยังฟื้นตัวได้ช้า ส่งผลให้ผู้ประกอบการพัฒนาโครงการเพื่อตอบสนองลูกค้าในรูปแบบหลากหลายมากขึ้น เพื่อกระจายความเสี่ยงจากการพึ่งพิงรายได้จากการขายที่อยู่อาศัยเป็นหลัก สรุปดังนี้

การพัฒนาโครงการรูปแบบอสังหาริมทรัพย์แบบผสมผสาน (Mixed-use) ส่วนใหญ่เป็นรูปแบบของการร่วมทุน ระหว่างพันธมิตร (Joint Venture: JV) โดยใช้จุดเด่นของพันธมิตรมาเสริมโครงการ เพื่อเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ด้วยการลงทุนในโครงการที่มีรายได้สม่ำเสมอ (Recurring income) ในรูปแบบของค่าเช่าหรือค่าบริการ

การพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อรองรับกระแสรักสุขภาพ (Health conscious) เป็นเทรนด์ที่ได้ความนิยมในกลุ่มคนทุกเพศทุกวัย ประกอบกับการแพร่ระบาดของ COVID-19 หนุนให้เกิดกระแสการตื่นตัวของการระวังป้องกัน รวมถึงการสร้างเสริมสุขภาพให้แข็งแรง ผู้ประกอบการจึงเริ่มมีการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยที่ส่งเสริมการมีสุขภาพดี (Wellness residence) ในหลายรูปแบบ เช่น เพิ่มบริการดูแลสุขภาพไว้ในโครงการ ขณะเดียวกันผู้ประกอบการได้ออกแบบพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยให้พื้นที่ส่วนกลางและภายในห้องชุดเหมาะสำหรับผู้สูงอายุ รวมไปถึงปรับเปลี่ยนโครงการคอนโดมิเนียมมาเป็นเนอสจิ่งโฮม เพื่อรองรับการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ (Aged society) ในปี 2565

การใช้ระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัยบ้านอัจฉริยะ (Smart home) เป็นการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่มีอุปกรณ์ Smart home ติดตั้งมาพร้อมกับตัวบ้าน ส่วนใหญ่จะเน้นการเชื่อมอุปกรณ์ต่างๆ ให้สามารถควบคุมและตรวจสอบได้จาก Smartphone เพื่อควบคุมเรื่องความปลอดภัย การบริหารการใช้พลังงานภายในบ้าน เช่น ระบบน้ำ ระบบไฟฟ้า และการบริหารด้านเอ็นเตอร์เทนเมนต์ เป็นต้น

โครงการที่อยู่อาศัยรูปแบบสิทธิการเช่าระยะยาว (Leasehold) ส่วนใหญ่จะอยู่ในพื้นที่ Prime area เช่น ราชดำริ หลังสวน เป็นต้น ชาวต่างชาติถือครองได้ไม่จำกัด ซึ่งจะมีราคาซื้อขายถูกกว่าแบบ Freehold ในย่านเดียวกันเฉลี่ย 30-40%

### ปัจจัยที่คาดว่าจะมีผลกดดันการเติบโตของธุรกิจ ปี 2565

ได้แก่ เศรษฐกิจที่ฟื้นตัวอย่างค่อยเป็นค่อยไปทำให้ผู้ประกอบการเผชิญความยากลำบากในการทำตลาดมากขึ้น หนี้ครัวเรือนมีแนวโน้มเพิ่มขึ้น มีผลให้สถาบันการเงินเพิ่มความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อและตีมาตรฐานที่อยู่อาศัยฟื้นตัวได้จำกัด ส่วนใหญ่เป็นความต้องการเพื่ออยู่อาศัยจริง โดยยูนิตเหลือขายที่อยู่ในระดับสูงโดยเฉพาะคอนโดมิเนียม กดดันตีมาตรฐานการลงทุนและเก็งกำไร ขณะที่อุปสงค์ชาวต่างชาติเผชิญอุปสรรคด้านการเดินทางระหว่างประเทศ ผู้ประกอบการอาจต้องใช้กลยุทธ์ด้านราคาเพื่อส่งเสริมการขายและเร่งระบายสต็อก จึงอาจกดดันผลประโยชน์ของธุรกิจ อย่างไรก็ตาม การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังกดดันการเติบโตของธุรกิจโดยเฉพาะโครงการแนวสูง จึงคาดว่าอัตราการขายจะอยู่ในระดับต่ำและอาจมีต้นทุนส่งเสริมการตลาดเพิ่มขึ้น

มากเพื่อกระตุ้นยอดขาย ผู้ประกอบการรายใหญ่ยังประดับประดาเครื่องจักรให้เติบโตต่อไปได้ ขณะที่รายกลาง-เล็กจะเผชิญการแข่งขันรุนแรง นอกจากนี้ ต้นทุนด้านต่างๆ มีแนวโน้มปรับสูงขึ้น อาทิ ราคาที่ดินในทำเลที่มีศักยภาพสูง ผู้ประกอบการจึงมีแนวโน้มหาพันธมิตรเพื่อร่วมทุนหรือควบรวมกิจการทั้งกับบริษัทอสังหาริมทรัพย์ในประเทศหรือกลุ่มทุนต่างชาติ เพื่อขยายฐานเงินทุนทำให้ธุรกิจสามารถแข่งขันได้

## 5. ปัจจัยความเสี่ยง

ปัจจัยความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจของบริษัทที่อาจมีผลกระทบต่อการทำงานและผลประกอบการของบริษัทอย่างมีนัยสำคัญ และแนวทางในการป้องกันความเสี่ยงสามารถสรุปได้ ดังนี้

### 5.1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ

#### 1) ความเสี่ยงจากกลยุทธ์ด้านราคาของคู่แข่ง

กลยุทธ์สงครามราคา (Price War) ของคู่แข่งที่มีมากในภาพรวมดัชนีราคาอสังหาริมทรัพย์ ลดลงตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2563 เรื่อยมา เนื่องจากผู้บริโภคมีรายได้ลดลงบ้างก็ได้รับผลกระทบจากการทำงาน ทำให้ต้องชะลอการซื้อที่อยู่อาศัยออกไปก่อน อีกทั้งทางฝั่งผู้ประกอบการก็ต่างเร่งระบายยูนิตคงค้าง จึงต้องออกแคมเปญ โปรโมชันเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจของผู้ซื้อบ้าน จึงทำให้ราคาอสังหาริมทรัพย์ปรับลดลงอย่างต่อเนื่อง

ถึงแม้ภาพรวมราคาที่อยู่อาศัยจะปรับลดลง แต่เมื่อแยกแต่ละประเภทที่อยู่อาศัยจะพบว่า โครงการประเภทแนวราบอย่างบ้านเดี่ยว ดัชนีราคามีการปรับตัวเพิ่มขึ้น 6% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และเพิ่มขึ้นมากถึง 13% จากช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2562 (ช่วงก่อนที่จะมีการระบาดของโควิด-19 สวนทางกับคอนโดมิเนียม ซึ่งดัชนีราคาลดลง 11% จากปีก่อนหน้า และลดมากถึง 16% จากช่วงก่อนที่จะมีการระบาดของโควิด-19

ข้อมูลดังกล่าวสะท้อนให้เห็นความต้องการและพฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป เนื่องจากต้องทำงานที่บ้าน (Work from Home) มากขึ้น พร้อมทั้งต้องเว้นระยะห่างทางสังคมเพื่อความปลอดภัย ทำให้หลายคนเปลี่ยนจากการอยู่อาศัยคอนโดมาซื้อบ้านแนวราบแทน ซึ่งข้อดีของบ้านแนวราบคือมีพื้นที่ใช้สอยที่กว้างกว่า สามารถทำกิจกรรมได้อย่างหลากหลาย อยู่กับสมาชิกในครอบครัวได้หลายคน อีกทั้งยังสามารถเว้นระยะห่างจากเพื่อนบ้านได้มาก ตอบโจทย์การใช้ชีวิตในยุคนี้อย่างลงตัว ราคาบ้านเดี่ยวในช่วงที่ผ่านมาจึงมีการปรับขึ้นอย่างต่อเนื่อง

จากปัจจัยดังกล่าวทำให้ผู้ประกอบการเกิดการแข่งขันด้านราคาเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อ เพื่อชิงส่วนแบ่งทางการตลาดที่มีอยู่อย่างจำกัด ทั้งนี้ปี 2565 ถือเป็นปีที่มีการแข่งขันสูงเกินกว่าตลาดช่วงปกติ เนื่องจาก ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์ส่วนใหญ่มีสต็อกคงเหลือจำนวนมาก ประกอบกับในตลาดรวมก็มีสต็อกที่อยู่อาศัยเพิ่มมากขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องใช้กลยุทธ์การแข่งขันด้านราคาด้วยการลดราคาขายลงประมาณ 3-5%

ทั้งนี้ สงครามรัสเซีย ยูเครน ซึ่งส่งผลให้โลกเกิด 'วิกฤติซัพพลายเชน' ครั้งใหญ่ เกิดภาวะปี 2565 ภาคอสังหาริมทรัพย์เผชิญกับราคาวัสดุก่อสร้างสูง เนื่องด้วยทั้ง 2 ประเทศ เป็นผู้ส่งออกเหล็ก (วัสดุตั้งต้น) อันดับ 3 และ 8 ของโลก รวมถึงสงครามยังทำให้เกิดปัญหาขาดแคลนน้ำมันเชื้อเพลิงอย่างหนักกลุ่กลามการขนส่ง กระทั่งต่อต้นทุนการพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัย กลายเป็นวิกฤติเชิงซ้อนต่อการฟื้นตัวของผลประกอบการ ที่มาพร้อมกับการเร่งตัวขึ้นของอัตราเงินเฟ้อ และแนวโน้มนโยบายการขึ้นอัตรา

ดอกเบี้ยตามธนาคารกลางสหรัฐ (เฟด) ซึ่งหากไม่สามารถบริหารจัดการต้นทุนได้ดี อาจกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างหลีกเลี่ยงไม่ได้

ผู้ที่เกี่ยวข้อง เช่น กรรมการสมาคมการค้ากลุ่มอสังหาริมทรัพย์ออกแบและก่อสร้าง สภาหอการค้าแห่งประเทศไทย เห็นว่าการใช้กลยุทธ์สงครามราคาเข้ามาเป็นตัวกระตุ้น เป็นสิ่งที่ไม่ควรทำเนื่องจากการทำสงครามราคา เป็นการทำลายตลาดอสังหาริมทรัพย์ทั้งระบบและในระยะยาวไม่ส่งผลดีกับธุรกิจโดยรวม

ขณะที่ราคาขายคอนโดฯ นั้น มีระดับราคาเสนอขายของคอนโดฯ ไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 ปรับขึ้น เพียงเล็กน้อย โดยราคาเสนอขายคอนโดฯ ในบริเวณศูนย์กลางธุรกิจอยู่ที่ 239,955 บาท ต่อ ตร.ม. เทียบเท่ากับ ไตรมาสที่ผ่านมา ในขณะที่ราคาเสนอขายคอนโดฯ ในบริเวณรอบเขตศูนย์กลางธุรกิจ (City Fringe) อยู่ที่ 116,115 บาท ต่อ ตร.ม. ปรับตัวขึ้นในอัตรา 0.3% เมื่อเทียบกับไตรมาสที่แล้ว หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นในอัตรา 6.0% หากเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า ส่วนราคาเสนอขายของคอนโดฯ ในบริเวณชานเมืองกรุงเทพมหานครอยู่ที่ 63,815 บาท ต่อ ตร.ม. ปรับตัวขึ้น 0.6% หากเทียบกับไตรมาสก่อนหน้า หรือปรับตัวเพิ่มขึ้น 6.8% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันในปีก่อนหน้า โดยราคาเฉลี่ยรวมทุกพื้นที่อยู่เพียง 0.3% เนื่องจากบาง โครงการมีการปรับราคาขายในบางห้องแต่ราคาขายเฉลี่ยทั้งโครงการส่วนใหญ่ยังคงเป็นราคาขายปกติตามที่ผู้พัฒนาโครงการได้ตั้งไว้ตั้งแต่ต้น จึงทำให้ราคาขายเฉลี่ยในไตรมาสนี้ไม่ได้มีการปรับตัวมากนัก โดยคาดว่าราคาขายในไตรมาสที่ 3 มีแนวโน้มที่จะปรับตัวขึ้นมาร้อยละ 2-3 อันเนื่องมาจากอัตราเงินเฟ้อที่ทำให้ราคาวัสดุที่เพิ่มขึ้นส่งผลให้ต้นทุนค่าก่อสร้างสูงขึ้น ทำให้ผู้ประกอบการต้องแบกรับภาระต้นทุนตรงนี้ไว้ทั้งหมด

ทั้งนี้ สิ่งที่ผู้ประกอบการควรปรับตัวตามภาวะดังกล่าว คือการพัฒนาสินค้าให้สอดคล้องกับความต้องการแท้จริง และพัฒนาทางเลือกให้กับลูกค้าในหลากหลายด้าน โดยเฉพาะโครงการที่ขายได้แล้ว ควรนำส่วนที่เหลือจากกำไรเข้าไปพัฒนาบางส่วนที่เพิ่มคุณค่าให้กับลูกค้าต่อไป (ข้อมูลประกอบจาก : DDPROPERTY)

## 2) ความเสี่ยงจากสถานการณ์โควิด

การแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ที่ยืดเยื้อมาเป็นเวลากว่า 2 ปีส่งผลกระทบต่อผู้บริโภคลดลง เพราะผู้บริโภคไม่ยอมมีหนี้สินระยะยาวหลายปีภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ครั้งปีแรก แม้ยอดการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลง 40-50% ช่วงแรกผู้ประกอบการต่างคาดหวังว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิดระลอก 3 จะไม่รุนแรง ทุกบริษัทน่าจะทยอยเปิดตัวโครงการใหม่ออกมาในช่วงไตรมาส 3-4 แต่เมื่อเกิดเหตุการณ์แพร่ระบาดรุนแรงในเดือน ก.ค. 64 ที่ผ่านมา ส่งผลกระทบอารมณ์ซื้อและกำลังซื้อ “หดตัว”หนักขึ้นกว่าเดิม ขณะที่มาตรการเข้มงวดต่างๆ ยังคงอยู่ไม่ว่าจะการเว้นระยะห่างทางสังคม การจำกัดการเดินทางทั้งในและระหว่าง ประเทศทำให้ปี 2564 น่าจะเป็นปีที่การเปิดตัวโครงการใหม่ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลต่ำที่สุดในรอบ 17 ปี นับตั้งแต่ 2547 เป็นต้นมา น่าจะเหลือยอดไม่เกิน 40,000 ยูนิต ทั้งคอนโดและบ้านจัดสรร โดยเฉพาะตลาด อาคารชุด ซึ่งได้รับผลกระทบจากกำลังซื้อชาวต่างชาติที่ไม่สามารถเดินทางเข้าประเทศได้และกลุ่มที่ซื้อเพื่อการลงทุนชะลอการซื้อ ต้องยอมรับว่าปัจจุบันจำนวนมากที่เข้ามากระทบตลาดอสังหาริมทรัพย์

ช่วงครึ่งปีหลังปี 2565 สถานการณ์การระบาดของโควิด-19 เริ่มคลี่คลายส่งผลให้การเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่เดิมเข้าสู่ตลาดมากขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงปีที่ผ่านมาจากการคาดการณ์ของศูนย์ข้อมูล อสังหาริมทรัพย์ธนาคารอาคารสงเคราะห์

(REIC) พบว่าในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ปี 2565 จะมี โครงการที่อยู่อาศัยเกิดใหม่ 77,728 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นในสัดส่วน 50.8% เมื่อเทียบกับช่วงปีก่อน

ที่เป็นเช่นนี้เพราะผู้ประกอบการเชื่อมั่นว่า เศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์เริ่มฟื้นตัวดีขึ้นนับตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3 ต่อไตรมาส 4 ของปีนี้ จากนโยบายเปิดประเทศของรัฐบาลมีการเดินทางทำกิจกรรมได้อย่างต่อเนื่อง ความต้องการที่อยู่อาศัยใหม่มีมากขึ้นขณะเดียวกันยังเชื่อมั่นว่ารัฐบาลจะออกมาตรการกระตุ้น เศรษฐกิจต่อเนื่องทั้งการขยายอายุการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ งดจําจองรวมถึงมาตรการ LTV

สะท้อนว่าการเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ตลอดปีนี้มีสัดส่วนเกือบจะใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดสถานการณ์โควิดที่มีจำนวนหน่วยในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเฉลี่ยปีละ 100,000 หน่วย ที่เป็นจุดสังเกตที่น่าจับตาคือ คอนโดมิเนียมเริ่มกลับคืนสู่ตลาด โดยพบว่าโครงการใหม่ในพื้นที่กรุงเทพมหานคร ปริมณฑล ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2565 การเปิดโครงการใหม่ประเภทคอนโดมิเนียมกลับขึ้นมา มีสัดส่วนเกิน กว่าครึ่งของโครงการที่อยู่อาศัยเปิดตัวใหม่ทั้งหมด โดยมีสัดส่วน 63.3% ขณะที่โครงการบ้านจัดสรรลดลงมาอยู่ที่ 36.7% ซึ่งถือว่าเป็นสัดส่วนที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อนเกิดสถานการณ์การระบาดของโควิด ในปี 2561 และมูลค่า การเปิดตัวโครงการใหม่สูงกว่าค่าเฉลี่ยก่อนเกิดการระบาดของโควิด ที่มาข้อมูล : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (REIC)

ดังนั้นในปี 2565 บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงของการรับรู้รายได้และกระแสเงินสดรับน้อยกว่าที่ประมาณการไว้ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระหนี้ของบริษัทฯ แต่การแพร่ระบาดของ COVID-19 ในปัจจุบัน ไม่กระทบต่อยอดขายโครงการมากนัก เนื่องจากลูกค้าเป้าหมายส่วนใหญ่เป็นกลุ่มลูกค้าระดับกลางที่มีฐานะการเงินระดับหนึ่ง ประกอบกับการสนับสนุนให้ทำงานที่บ้าน (Work From Home) ส่งผลให้ลูกค้า มีความต้องการพื้นที่อยู่อาศัยมากขึ้นเพื่อสามารถทำงานที่บ้านได้ จึงทำให้คนกลับมาให้ความสนใจกับการอยู่บ้านมากขึ้น และเริ่มมองหาที่อยู่อาศัยที่มีขนาดใหญ่ขึ้นมองว่าช่วงนี้เป็นช่วงที่เหมาะสมในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ทำให้ยอดจองโครงการในแนวราบของบริษัทฯ ยังสามารถขายได้ตามปกติและเป็นโอกาสในการขายได้มากขึ้นด้วย

### 3) ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ประกอบธุรกิจใบอนุญาตสหกรณ์ที่ภาพรวมมีการชะลอตัว

ในระหว่างปี 2564 – 30 มิถุนายน 2565 รายได้หลักของบริษัทฯทั้งหมดมาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เป็นสัดส่วนที่เกินกว่าร้อยละ 95 ของรายได้และในครึ่งปีแรก ปี 2565 สัดส่วนรายได้แบ่งเป็นแนวราบร้อยละ 40 คอนโดร้อยละ 60

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงครึ่งแรกของปี 2565 นี้ ยังคงชะลอตัวอยู่ แม้ว่าทิศทางตลาดจะเริ่มดีขึ้นหลังได้รับปัจจัยบวกจากทิศทางเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวซึ่งเป็นเครื่องจักรสำคัญของเศรษฐกิจไทยเริ่มฟื้นตัวให้เห็น แต่ปัจจัยลบที่ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยัง ต้องเผชิญยังมีอยู่รอบด้าน ทั้งภาวะเงินเฟ้อที่สูงขึ้นต่อเนื่องตั้งแต่ต้นปี รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่มีแนวโน้มสูงขึ้น เมื่อผนวกกับภาวะสงครามระหว่างรัสเซียยูเครนที่ส่งผลกระทบต่อให้ราคาพลังงานและวัสดุก่อสร้างปรับตัวสูงขึ้นตามไปด้วย กลายเป็นปัจจัยสำคัญทำให้ผู้บริโภคตัดสินใจชะลอแผนซื้อที่อยู่อาศัยแม้จะยังมีความต้องการอยู่ต่อเนื่อง

สำหรับการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ ในปี 65 คาดการณ์จะเพิ่มขึ้นมากกว่าปี 2564 โดยจะมีการเปิดใหม่ประมาณ 77,728 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.8 จากปี 64 หรือเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 35.8 ถึง 65.9 มูลค่า การเปิดตัวจะสูงถึง 401,360 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 83.3 จากปี 65 หรือเพิ่มขึ้นอยู่ในช่วงร้อยละ 65.0 ถึง 101.6

ทั้งนี้ บ้านแนวรabanน่าจะได้รับการตอบรับจากผู้ซื้อมากกว่า ในขณะที่อาคารชุดจะค่อยๆ พื้นตัว เนื่องจากสต็อกที่ลดลง และราคาที่ดินที่แพงขึ้น ทำให้ ผู้ประกอบการจำเป็นต้องสร้างอาคารชุดเพื่อให้สอดคล้องกำลังซื้อ โดยจะอยู่ในห้องชุดราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท และให้สังเกตกลุ่มโครงการคอนโดฯ ห้องชุดราคาเกิน 10 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ของมูลค่าการเปิดคอนโดฯ ในไตรมาส 2 นั้น ผู้ประกอบการอาจจะใช้สินค้าในกลุ่มคอนโดฯ ราคาแพง เป็นตัวขับเคลื่อนยอดขายและสร้างรายได้มากขึ้น

ในช่วงที่ผ่านมาตลาดที่อยู่อาศัยแนวรabanยังคงเป็นกลุ่มที่อยู่อาศัยที่ยังครองใจคนซื้อบ้านเป็นหลัก สังเกตได้จากความต้องการซื้อที่เติบโตต่อเนื่อง ส่วนที่อยู่อาศัยแนวสูงยังเป็นที่ต้องการในกลุ่มผู้เช่า ภาคธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์ ลูกค้า เปิดประเทศเต็มรูปแบบดึงดูดกำลังซื้อต่างชาติ อันจะมีผลในการช่วยผลักดันตลาด คอนโดมิเนียมให้กลับมาเติบโตอีกครั้ง คาดการณ์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ไทยในช่วงครึ่งปีหลังยังมีโอกาสฟื้นตัวแบบ ค่อยเป็นค่อยไป แนวภาครัฐออกมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจที่ตรงจุดมาช่วยเพิ่มความสามารถในการก่อสร้าง ความเชื่อมั่นผู้บริโภค กระตุ้นการเติบโตอสังหาริมทรัพย์ ให้ฟื้นตัวเร็วขึ้น

#### 4) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

บริษัทฯ มีนโยบายในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการที่จะพัฒนาที่มีศักยภาพสูงติดกับเส้นทางคมนาคมที่สำคัญ อยู่ในย่านธุรกิจสำคัญ ซึ่งลักษณะของที่ดินที่กล่าวมานั้นเป็นที่ต้องการอย่างมากของตลาดอสังหาริมทรัพย์ มีระดับราคาที่สูง และเพิ่มขึ้นในทุกๆ ปีอย่างต่อเนื่อง โดยยังมีปัจจัยอื่นๆ ที่มีผลต่อราคา ที่ดิน และการจัดหาที่ดินใหม่เพื่อการพัฒนา ได้แก่ ข้อจำกัดทางด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการใช้ประโยชน์ ที่ดิน ตำแหน่งที่ตั้ง ระบบสาธารณูปโภค และสิ่งอำนวยความสะดวกบริเวณใกล้เคียง ซึ่งราคาที่ดินที่ขยับตัวสูงส่วนใหญ่เป็นบริเวณที่มีการก่อสร้างรถไฟฟ้ารวมทั้งส่วนต่อขยาย ย่านธุรกิจ เมืองท่องเที่ยว และจังหวัดที่มี การก่อตั้งเศรษฐกิจพิเศษ ซึ่งอาจส่งผลให้บริษัทฯ เผชิญความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ ไม่สามารถหาที่ดินในลักษณะดังกล่าวมาพัฒนาโครงการได้และส่งผลกระทบต่อต้นทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ โดยเฉพาะโครงการแนวรถไฟฟ้า

#### 5) ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการพัฒนาโครงการ

ปัจจุบันการขออนุญาตและรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) มีความเข้มงวดมากทำให้การขออนุญาตใช้ระยะเวลานานขึ้น และหากผู้รับเหมาก่อสร้างปฏิบัติงานผิดพลาดจนก่อให้เกิดความเสียหาย หรือล่าช้าไม่เป็นไปตามเวลาหรือเงื่อนไขที่ได้ตกลงไว้ อันเนื่องมาจากสาเหตุต่างๆ ทั้งจากสาเหตุต่างๆ ของ ตัวผู้รับเหมาก่อสร้างเอง หรือมาจากสาเหตุทางธรรมชาติที่ไม่สามารถควบคุมได้ยกตัวอย่างเช่น ฝนตกหนัก แผ่นดินไหว พายุ และอุทกภัย เป็นต้น บริษัทฯ อาจมีความเสี่ยงที่เกิดจากผลกระทบของการขยายระยะเวลา การดำเนินงานออกไป ทำให้บริษัทฯ ต้องเพิ่มบุคลากรในการดำเนินการ ส่งผล



กระทบต่อต้นทุนในการดำเนินโครงการ ส่งผลถึงการวางแผนไม่ว่าจะเป็นด้านการบริหารจัดการด้านบุคลากร แผนพัฒนาโครงการที่จะเกิดความล่าช้า จนทำให้ไม่สามารถรับรู้รายได้ตามเป้าหมายที่วางไว้

## 5.2 ความเสี่ยงด้านการเงิน

### 1) ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) สำหรับปี 2564 – 2565 และงวด 9 เดือนปี 2565 เท่ากับ (1.03) ล้านบาท, 218.28 ล้านบาท และ 208.76 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย

ณ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 1.02 เท่า เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2564 ที่เท่ากับ 0.93 เท่า อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยของบริษัทเพิ่มขึ้น เนื่องจาก บริษัทฯ มียอดโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้เพิ่มขึ้น แต่อัตราส่วนดังกล่าวยังคงมากกว่า 1 เท่า แสดงให้เห็นว่าบริษัท มี EBITDA เพียงพอที่จะสามารถชำระดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นได้

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.93 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 ที่มีอัตราส่วนติดลบ เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายจึงทำให้ EBITDA เพิ่มขึ้น โดยหลักๆ มาจากยอดโอนกรรมสิทธิ์ โครงการ ชีวทัศน์ ฮอล์มาร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย 4 เฟส 1 และโครงการชีวทัศน์ เกษตร นวมินทร์

### อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน

ณ มิถุนายน 2565 เท่ากับ 0.10 เท่า มีอัตราส่วนเท่าเดิมเมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 0.10 เท่า อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพันใกล้เคียงเท่ากับปีก่อน เนื่องจากกำไร (ขาดทุน) ก่อนหักดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ใกล้เคียงกัน และมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ไม่ต่างกันมาก

ณ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทฯ มีอัตราส่วนดังกล่าวเท่ากับ 0.01 เท่า เพิ่มขึ้นจากสิ้นปี 2563 ที่มีอัตราส่วนติดลบเนื่องจากในปี 2564 บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้น

ทั้งนี้อัตราส่วนที่น้อยกว่า 1 เท่า หมายความว่าบริษัทไม่สามารถชำระภาระผูกพันได้ด้วยผลการดำเนินงานเพียงอย่างเดียว จึงมีความเสี่ยงที่บริษัทฯ อาจผิดนัดชำระหนี้ภาระผูกพันหากไม่สามารถหาแหล่งเงินทุน หรือเงินกู้ยืมอื่นมาเพื่อชำระหนี้

ณ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยรวม 3,457.79 ล้านบาท ประกอบด้วยหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดในหนึ่งปี 2,168.82 ล้านบาท ประกอบด้วยรายงานที่สำคัญ ได้แก่ เงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 1,371.19 ล้านบาท หนี้กู้จำนวน 1,604.16 ล้านบาท และเงินรับล่วงหน้าที่มีภาระดอกเบี้ย 300.86 ล้านบาท และหนี้ที่มีภาระดอกเบี้ยที่จะครบกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี จำนวน 1,288.97 ล้านบาท ประกอบด้วยรายงานที่สำคัญ ได้แก่ เงินกู้จากสถาบันการเงิน จำนวน 342.35 ล้านบาท และหนี้กู้จำนวน 941.62 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนการชำระคืนหนี้สินและหนี้กู้ที่จะครบกำหนดชำระในหนึ่งปี ได้แก่ แผนชำระหนี้กู้ ด้วยรายได้จากการดำเนินงานและการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ และสำหรับเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่จะครบกำหนดเป็นสินเชื่อกจากการลงทุนสร้างโครงการ ซึ่งมีเงื่อนไขในการชำระคืนต่อเมื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า โดยที่ผ่านมา บริษัทฯ ไม่มีปัญหาเรื่องการไม่สามารถชำระคืน

หุ้นกู้หรือเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน โดยนอกเหนือจากการระดมทุนผ่านทางหุ้นกู้แล้ว บริษัทมีแหล่งเงินทุนสำรอง ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ได้แก่ วงเงินกู้จากธนาคาร และสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้ จำนวน 1,243.47 ล้านบาท

## 2) ความเสี่ยงจากการที่ผลประกอบการในอนาคตไม่ตรงตามเป้าหมายเนื่องจากลูกค้าไม่โอนตามวันที่กำหนดไว้ในสัญญา

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีโครงการที่ลูกค้าทำการจองและทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมิได้โอนกรรมสิทธิ์จำนวนทั้งสิ้น 439 หน่วย คิดเป็นมูลค่ารวม 1,408 ล้านบาท ซึ่งสัดส่วนหลักมาจากโครงการ ชีวาทัย ปิ่นเกล้า จำนวน 621 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.10 จากมูลค่ารวม และ โครงการชีวาทัย ฮอลมาร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย 4 เฟส 2 จำนวน 455 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 32.32 จากมูลค่ารวม และ โครงการอื่นๆ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างรอโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 332 ล้านบาท ซึ่งลูกค้าส่วนที่เหลืออยู่ระหว่างดำเนินการติดต่อสินเชื่อจากธนาคารและดำเนินการตรวจรับห้อง และเพื่อกระตุ้นการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า บริษัทฯ ได้ออกมาตรการในการเร่งรัดการโอนกรรมสิทธิ์ของลูกค้า อาทิเช่น บริษัทฯ เตรียมห้องชุดหรือบ้านให้พร้อม “Zero Defect” เพื่อให้ลูกค้ารับมอบสินค้าตั้งแต่ครั้งแรกที่เข้าตรวจ รวมถึง ข้อเสนอโปรโมชั่นต่างๆ เพื่อให้ลูกค้าได้รับสิทธิพิเศษหากโอนกรรมสิทธิ์ตามที่บริษัทฯ กำหนด ทั้งนี้บริษัทฯ ได้ มีการติดตามลูกค้าอย่างใกล้ชิด หากประเมินว่าการโอนกรรมสิทธิ์อาจมีความล่าช้าหรือคาดว่าจะถูกยกเลิก บริษัทฯ ก็ได้สอบถามและเจรจากับลูกค้าเพื่อให้ทราบถึงปัญหาและหาทางออกร่วมกันเพื่อให้ได้ผลดีที่สุดที่สุด ทั้งสองฝ่าย โดยบริษัทฯ มีการกำหนดระยะเวลาในการทำสัญญาภายใน 7 วันนับแต่วันที่จองและดำเนินการ โอนกรรมสิทธิ์ภายใน 21 วันนับแต่วันที่ทำสัญญา และหากลูกค้าไม่ดำเนินการตามข้อตกลง บริษัทฯ จะพิจารณาถือว่าลูกค้าสละสิทธิการจองและจะดำเนินการยึดเงินทำสัญญา เงินผ่อนดาวน์และหาลูกค้ารายใหม่

## 3) ความเสี่ยงที่บริษัทอาจมีภาระต้องคืนเงินรับล่วงหน้า กรณีถูกยกเลิกสัญญาจากการขายโครงการ

บริษัทฯ มีการขายโครงการ และรับเงินล่วงหน้าจากลูกค้าสำหรับโครงการคอนโดมิเนียม 2 โครงการ คือ โครงการชีวาทัยปิ่นเกล้า และโครงการฮอลมาร์คลาดพร้าว-โชคชัย 4 เฟส 2 โดยมีเงื่อนไขที่ลูกค้าสามารถ เลือกว่าจะไม่โอนกรรมสิทธิ์ได้ ซึ่งหากลูกค้าเลือกใช้สิทธิไม่โอนกรรมสิทธิ์ ทั้งหมด อาจทำให้บริษัทมีความเสี่ยงที่จะไม่สามารถช าระเงินคืนให้แก่ลูกค้าได้

## 6. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

### 6.1 สินทรัพย์หลักของบริษัทและบริษัทย่อย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 สินทรัพย์หลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจของบริษัท และบริษัทย่อยประกอบด้วยที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,511.78	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินจำนวน 11 โครงการและค้ำประกันหุ้นกู้จำนวน 3 โครงการ

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	74.47	เป็นเจ้าของ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	17.10	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	9.53	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
รวม	5,612.88		

## 5.2 ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างเพื่อขายในโครงการอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2564 ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 5,511.78 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

ชื่อโครงการ	ประเภทสินทรัพย์	วันที่ประเมิน	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาประเมินที่ปรับปรุง 31 ธ.ค. 64 (ล้านบาท)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ 30 ก.ย. 65 (ล้านบาท)	เจ้าของกรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการชีวาทัย เพชรเกษม 27 <sup>1</sup>	อาคารชุดพักอาศัย	7-ม.ค.-65	37.1	70.42	-	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 428 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ โอโศก <sup>1</sup>	อาคารชุดพักอาศัย	7-ม.ค.-65	70.08	200.67	19.56	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 677.50 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้า-สาทร <sup>4</sup>	บ้านเดี่ยว	25-ต.ค.-65	677.65	502.12	549.28	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 507.00 ล้านบาท
โครงการชีวาโฮม วงแหวน-ลำลูกกา <sup>3</sup>	ทาวน์โฮม	10-ม.ค.-65	304.21	429.61	216.83	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 315 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ <sup>2</sup>	อาคารชุดพักอาศัย	23-พ.ย.-64	753.65	680.83	711.81	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 677.50 ล้านบาท
โครงการชีวาโฮม สุขสวัสดิ์-ประชาอุทิศ <sup>3</sup>	ทาวน์โฮม	11-ม.ค.-65	380.57	479.99	264.36	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 387 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย เกษตรนวมินทร์ <sup>1</sup>	อาคารชุดพักอาศัย	10-ม.ค.-65	996.14	1,292.24	541.76	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 814 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญ 13 <sup>5</sup>	อาคารชุดพักอาศัย	11-ม.ค.-65	121.52	279.87	14.33	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 197 ล้านบาท
โครงการชีวาทัย ฮอลล์มาร์ค โชคชัย <sup>4</sup>	อาคารชุดพักอาศัย	6-ธ.ค.-64	440.14	742.3	144.59	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 885 ล้านบาท
เฟส 2					568.80		
โครงการชีวาทัย ปิ่นเกล้า	อาคารชุดพักอาศัย	15-ม.ค.-64	672.46	493.95	898.32	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 702 ล้านบาท
โครงการชีวารมย์ นครอินทร์	บ้านเดี่ยว	10-ม.ค.-64	680.89	889.08	562.48	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 702 ล้านบาท
โครงการชีวา บีช โฮม เอกชัย - บางบอน	โฮมออฟฟิศ	11-ม.ค.-65	562.88	340	298.00	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 265 ล้านบาท และหุ้นกู้ CWTHH227A (2/63) วงเงินหลัก 677.5 ล้านบาท
โครงการชีวาโฮม กรุงเทพ - ปทุม	ทาวน์โฮม	25-ก.ย.-63	644.6	333.71	259.06	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 419 ล้านบาท
โครงการชีวาโฮม รังสิต - ปทุม	ทาวน์โฮม	25-ธ.ค.-63	643.07	406.69	412.61	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินในวงเงินจำนวน 418 ล้านบาท
โครงการบ้านมือสอง (Renue)	อาคารชุดพักอาศัย/บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม	-	-	-	49.99		
<b>รวม</b>			<b>6,984.96</b>	<b>7,141.48</b>	<b>5,511.78</b>		

หมายเหตุ 1. โครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ และพร้อมโอนกรรมสิทธิ์

- มูลค่าสินทรัพย์ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Market Approach) ประเมินโดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- มูลค่าสินทรัพย์ประเมินโดยวิธีมูลค่าคงเหลือ (Residual Method) ประเมินโดย บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- มูลค่าสินทรัพย์ประเมินโดยวิธีเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาด (Comparison Approach) ประเมินโดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียล เอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.

### 5.3 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท ได้แก่ ที่ดินและโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 74.47 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	พื้นที่ (ตร.ม.)	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ล้านบาท)	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินเปล่า โครงการ <sup>1</sup>	21,312.00	38.70	50.08	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับ สถาบันการเงิน
ห้องชุดให้เช่า <sup>2</sup>	768.81	35.77	70.59	บริษัทฯ	จดจำนองเป็นหลักประกันกับ สถาบันการเงิน
<b>รวม</b>		<b>74.47</b>			

#### หมายเหตุ

1. มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) และวิธีเปรียบเทียบตามราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2565 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ประเมินหลักคือ นายศิวดล พลศรี
2. มูลค่าทรัพย์สินประเมินโดยวิธีวิเคราะห์จากรายได้ (Income Approach) และวิธีเปรียบเทียบตามราคาตลาด (Market Approach) ซึ่งประเมินเมื่อวันที่ 7 มกราคม 2565 โดยบริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียดเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และผู้ประเมินหลักคือ นายวีรศักดิ์ กอบกิจบุญกุล

### 5.4 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบด้วย อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน และสำนักงานขายและห้องตัวอย่าง ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์มีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 17.09 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้

รายการ	มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 (ล้านบาท)	ลักษณะ กรรมสิทธิ์	ภาระผูกพัน
อาคารและส่วนปรับปรุงอาคารเช่า	1.90	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
เครื่องจักร เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	7.59	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
สำนักงานขายและห้องตัวอย่าง	7.60	เป็นเจ้าของ	ไม่มี
<b>รวม</b>	<b>17.09</b>		

## 5.5 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้แก่คอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 สินทรัพย์ไม่มีตัวตนมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีในงบการเงินรวมจำนวน 9.54 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่มีภาวะผูกพันใดๆ

## 5.6 การลงทุนซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใหม่

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทไม่มีที่ดินที่ซื้อมาเพื่อพัฒนาโครงการใหม่

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

## 5.7 เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท ซีวาทีย อินเตอร์เนชั่น จำกัด และบริษัท ซีวาทีย โฮม ออฟฟิศ จำกัด บริษัทร่วมค้าจำนวน 2 บริษัท คือ บริษัท ซีวาทีย ฮัพ ฮุน จำกัด และ บริษัท ซีวา ฮาร์ท จำกัด และบริษัทร่วมจำนวน 1 บริษัท คือ บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด

ทั้งนี้ ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทบันทึกมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าดังกล่าวตามงบการเงินเฉพาะของบริษัทและบริษัทย่อย โดยวิธีราคาทุน รวมทั้งสิ้น 135.59 ล้านบาท มีรายละเอียดดังนี้	ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท)	ทุนที่ชำระแล้ว (ล้านบาท)	สัดส่วนการลงทุน (ร้อยละ)	มูลค่าเงินลงทุน (ล้านบาท)
<b>บริษัทย่อย</b>				
บริษัท ซีวาทีย อินเตอร์เนชั่น จำกัด	100.00	100.00	100.00	68.59
บริษัท ซีวาทีย โฮม ออฟฟิศ จำกัด	135.00	135.00	100.00	-
<b>บริษัทร่วมค้า</b>				
บริษัท ซีวาทีย ฮัพ ฮุน จำกัด	14.00	14.00	50.00	7.00
บริษัท ซีวา ฮาร์ท จำกัด	50.00	50.00	70.00	35.00
<b>บริษัทร่วม</b>				
บริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด	100.00	100.00	25.00	25.00

**ส่วนที่ 3 ข้อมูลทางการเงินของบริษัท**
**1. งบการเงินของบริษัท**

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
	30 ธ.ค. 62	30 ธ.ค. 63	30 ธ.ค. 64	30 ก.ย. 65
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	35.94	58.99	513.27	74.84
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11.95	22.78	33.43	60.85
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	36.00	-	-	-
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5,680.33	6,066.22	5,530.25	5,511.78
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	18.70	12.55	9.26	14.34
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	29.67	25.67	25.67	37.67
สินทรัพย์ที่รับรู้จากต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า	0.94	2.92	22.38	24.62
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	38.50	37.24	119.00	99.09
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>5,852.02</b>	<b>6,226.38</b>	<b>6,253.25</b>	<b>5,823.18</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้าประกัน	28.34	22.62	6.69	6.69
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	131.58	204.53	308.25	362.00
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	-
เงินลงทุนในการร่วมค้า	40.37	36.32	30.20	31.70
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	18.95	11.10	7.02	5.91
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	277.70	78.48	76.18	74.47
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20.15	36.66	22.62	17.10
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	10.54	8.14	6.48
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	13.01	11.93	10.74	9.54
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	14.02	37.03	31.19	30.42
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	8.17	7.42	5.98	7.50
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>552.29</b>	<b>456.63</b>	<b>507.01</b>	<b>551.80</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>6,404.31</b>	<b>6,683.01</b>	<b>6,760.27</b>	<b>6,374.98</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร	51.24	-	2.51	222.24
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	65.00	174.50
หุ้นกู้ระยะสั้น	-	247.52	-	-

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
	30 ธ.ค. 62	30 ธ.ค. 63	30 ธ.ค. 64	30 ก.ย. 65
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	287.68	410.52	426.61	521.85
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	81.70	121.46	99.12	95.67
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,682.00	1,646.07	695.41	806.61
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,693.78	485.41	952.10	662.54
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	3.13	3.21	2.07
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	61.53	146.40	48.29	23.65
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่มีภาระดอกเบี้ย	-	-	363.92	300.86
หนี้สินจากการขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืนที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	-	-	79.32	195.69
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	0.91	16.36
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	2.21	18.14	25.23	30.26
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	8.69	5.08	9.81	9.43
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>3,868.84</b>	<b>3,083.73</b>	<b>2,771.46</b>	<b>3,061.73</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	297.05	626.16	650.67	342.35
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	482.61	1,045.82	1,250.44	941.62
หนี้สินจากการขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	-	-	111.17	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	7.77	5.85	5.00
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	11.42	14.20	17.44	14.28
ประมาณการหนี้สินระยะยาว	1.59	29.03	20.05	7.74
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	2.35	3.68	16.79	12.48
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	11.74	12.03	10.04
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>795.03</b>	<b>1,738.40</b>	<b>2,084.44</b>	<b>1,333.50</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,663.86</b>	<b>4,822.13</b>	<b>4,855.90</b>	<b>4,395.23</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น				
ทุนจดทะเบียนหุ้นสามัญ 2,307,692,307 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	2,307.69	2,307.69	2,307.69	1,825.03
ทุนที่ออกและชำระแล้วหุ้นสามัญ 1,275,027,883 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,275.03	1,275.03	1,275.03	1,275.03
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	214.48	214.48	214.48	214.48
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย				
- บริษัทฯ	23.94	30.94	35.29	35.29



งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
	30 ธ.ค. 62	30 ธ.ค. 63	30 ธ.ค. 64	30 ก.ย. 65
- บริษัทย่อย	8.13	8.13	8.13	8.13
ยังไม่ได้จัดสรร	218.87	332.31	371.44	446.82
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,740.45</b>	<b>1,860.88</b>	<b>1,904.37</b>	<b>1,979.75</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>6,404.31</b>	<b>6,683.01</b>	<b>6,760.27</b>	<b>6,374.98</b>

## 2. งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
	30 ธ.ค. 62	30 ธ.ค. 63	30 ธ.ค. 64	30 ก.ย. 64	30 ก.ย. 65
<b>กำไรขาดทุน</b>					
รายได้					
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,113.89	1,622.25	2,091.89	1,564.32	1,654.73
รายได้อื่น	8.31	11.32	32.59	26.49	23.72
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,122.21</b>	<b>1,633.57</b>	<b>2,124.48</b>	<b>1,590.81</b>	<b>1,678.44</b>
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	821.18	(1,285.16)	(1,543.04)	(1,159.30)	(1,199.39)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	192.56	(191.59)	(211.00)	(155.31)	(187.48)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	160.81	(202.07)	(202.84)	(144.21)	(137.84)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,174.55</b>	<b>(1,678.82)</b>	<b>(1,956.88)</b>	<b>(1,458.82)</b>	<b>(1,524.71)</b>
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(52.34)	(45.24)	167.60	131.99	153.74
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	0.67	(4.04)	(6.13)	(6.01)	1.50
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(5.71)	(7.85)	(4.08)	(3.04)	(1.11)
รายได้ทางการเงิน	6.61	9.75	12.19	10.25	13.31
ต้นทุนทางการเงิน	(22.47)	(67.66)	(78.26)	(62.83)	(32.76)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>	<b>(73.25)</b>	<b>(115.04)</b>	<b>91.33</b>	<b>70.35</b>	<b>134.67</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	12.75	21.68	(21.19)	(15.89)	(30.36)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง</b>	<b>(60.50)</b>	<b>(93.36)</b>	<b>70.13</b>	<b>54.46</b>	<b>104.31</b>
กำไรสำหรับปีสำหรับการดำเนินงานที่ยกเลิก	5.43	213.80	-	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>(55.06)</b>	<b>120.44</b>	<b>70.13</b>	<b>54.46</b>	<b>104.31</b>

## 3. งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย : ล้านบาท)	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
	30 ธ.ค. 62	30 ธ.ค. 63	30 ธ.ค. 64	30 ก.ย. 65
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
ขาดทุนก่อนภาษีจากการดำเนินงานต่อเนื่อง	(73.25)	(115.04)	91.33	-
กำไรก่อนภาษีจากการดำเนินงานที่ยกเลิก	5.43	213.80	-	-
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(67.81)	98.76	91.33	134.67
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	-	-
เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน	-	-	-	-
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง	-	-	-	-
จากการโอนเป็นต้นทุนขาย	810.01	1,240.08	1,541.70	1,192.52
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	27.46	30.32	21.19	12.97
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าโครงการ	-	1.88	(1.88)	-
ผลต่างจากส่วนลดค่าเช่าจ่าย	-	0.07	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(0.14)	(0.01)	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	12.31	14.54	15.46	11.43
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	0.81	1.49	5.94	7.50
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน	-	-	6.10	9.43
กำไรจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	(208.09)	-	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	0.04	0.00	0.38	-
ค่าใช้จ่ายเพื่อสนับสนุนนิติบุคคลอาคารชุด	-	-	0.98	-
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	0.25	0.13	-
ส่วนแบ่งขาดทุน (กำไร) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(0.67)	4.04	6.13	(1.50)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	5.71	7.85	4.08	1.11
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	3.79	2.77	3.24	1.96
ประมาณการค่าซ่อมแซมบ้าน อาคารชุดและสาธารณูปโภค	1.36	8.71	0.45	0.78
ประมาณการเงินสมทบกองทุนนิติบุคคลหมู่บ้าน	1.59	2.38	2.15	1.61
ประมาณการหนี้สินจากคดีความ	-	0.18	-	1.09
โอนกลับประมาณการรายรับประกันรายได้แก่กองทรัสต์	-	-	(2.32)	(2.54)
ผลเสียหายจากการก่อสร้างโครงการ	-	20.95	-	-
รายได้ดอกเบี้ย	(6.61)	(9.75)	(12.19)	(13.31)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	7.24	51.62	52.84	9.57
กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และ	-	-	-	-

หนี้สินดำเนินงาน	795.23	1,267.91	1,735.69	1,367.28
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11.90	(1.59)	1.07	(14.19)
ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(3,133.79)	(1,467.77)	(794.03)	(979.27)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(16.60)	6.15	3.29	(5.08)
เงินมัดจำการซื้อที่ดิน	217.32	4.00	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	3.54	1.73	(76.70)	5.68
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	0.80	0.75	1.44	(1.51)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	143.40	114.93	4.53	99.19
เงินประกันผลงานการก่อสร้าง	49.38	39.75	(22.34)	(3.45)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	39.78	84.87	(98.11)	(24.63)
ประมาณการหนี้สินระยะสั้น	(2.68)	(0.41)	(2.16)	(7.14)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1.97	(3.61)	4.73	(0.38)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	11.74	0.29	(1.99)
เงินสดจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,889.73)	58.45	757.70	434.50
จ่ายภาษีเงินได้	(29.45)	(2.46)	(25.84)	(19.49)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(1,919.18)</b>	<b>55.98</b>	<b>731.87</b>	<b>415.02</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้าประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(8.02)	5.72	15.93	-
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(78.58)	(36.95)	(103.72)	(53.75)
เงินสดรับจากการขายทรัพย์สินให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-
ในอสังหาริมทรัพย์	-	430.67	-	-
เงินสดจ่ายซื้ออาคารและอุปกรณ์	(16.45)	(3.62)	(0.17)	(2.29)
เงินสดจ่ายซื้อคอมพิวเตอร์ซอฟต์แวร์	(6.92)	(0.49)	(0.40)	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.57	0.26	0.11	0.07
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(109.39)</b>	<b>395.60</b>	<b>(88.24)</b>	<b>(55.96)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง)	51.24	(51.24)	2.51	27.07
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	65.00	109.50
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	400.00
ชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	(200.00)
เงินสดรับจากการเบิกเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,670.49	1,529.50	1,111.04	1,146.63
เงินสดจ่ายชำระหนี้กู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(398.81)	(1,234.80)	(2,031.94)	(1,344.66)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะสั้น	-	250.00	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ระยะยาว	486.00	1,056.70	1,266.20	350.00

ชำระคืนหุ้นกู้ระยะสั้น	-	-	(250.00)	-
เงินสดจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว	-	(1,698.50)	(587.63)	(955.08)
เงินสดรับจากหนี้สินจากการขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน			197.70	-
เงินสดรับจากเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่มีภาระดอกเบี้ย			377.70	19.97
ชำระคืนเงินรับล่วงหน้าที่มีภาระดอกเบี้ยแก่ลูกค้า				(96.80)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการออกหุ้นกู้	(5.57)	(20.39)	(20.25)	(4.73)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	-	(3.00)	(11.20)	(9.36)
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายทางตรงในการขายทรัพย์สินที่มีสิทธิซื้อคืนและขายคืน และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่มีภาระดอกเบี้ย	-	-	(42.18)	-
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	0.00	-	-	-
จ่ายเงินปันผล	(44.63)	-	(26.65)	(33.02)
เงินสดจ่ายหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(4.67)	(4.62)	(3.01)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(201.16)	(252.13)	(235.02)	(204.01)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>1,557.57</b>	<b>(428.53)</b>	<b>(189.33)</b>	<b>(797.49)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(471.01)</b>	<b>23.05</b>	<b>454.29</b>	<b>(438.44)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	506.94	35.94	58.99	513.27
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>35.94</b>	<b>58.99</b>	<b>513.27</b>	<b>74.84</b>

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ ภาพรวมของการดำเนินงานที่ผ่านมา

แนวโน้มของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทย ในไตรมาส 3 ปี 2565 ภาพรวมเศรษฐกิจยังคงมีปัจจัยท้าทายในหลายๆด้าน แม้ว่าทั่วโลกจะสามารถปรับตัวกับการระบาดของโควิด-19 ได้แล้วก็ตาม แต่ภาวะเศรษฐกิจภายในและภายนอกประเทศที่ยังไม่ฟื้นตัว ต้นทุนค่าวัสดุก่อสร้างที่สูงขึ้น ภาวะเงินเฟ้อ การอ่อนตัวลงของค่าเงินบาท รวมถึงอัตราดอกเบี้ย ส่งผลกระทบให้ประชาชนยังต้องรัดเข็มขัดค่าใช้จ่าย ทั้งภาครัฐและเอกชนต่างร่วมมือกันออกมาตรการเพื่อเอื้อต่อการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค อาทิ การลดค่าธรรมเนียมโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองทั้งบ้านใหม่และบ้านมือสอง รวมถึงมาตรการผ่อนคลายการควบคุมสินเชื่อเพื่ออยู่อาศัย (Loan-to-Value: LTV) ชั่วคราวของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่กำลังจะสิ้นสุดในสิ้นปี 2565 นี้ ประกอบกับไตรมาสนี้ราคาที่อยู่อาศัยยังไม่ปรับตัวสูงขึ้นถือเป็นปัจจัยสำคัญสำหรับการตัดสินใจซื้อก่อนที่ราคาที่อยู่อาศัย ดอกเบี้ยและต้นทุนที่ดินจะปรับตัวสูงขึ้นในปีหน้า อย่างไรก็ตาม บริษัทได้มีการทำความเข้าใจกับมุมมองของผู้บริโภคในมิติต่างๆ พร้อมทั้งนำมาปรับใช้ในแผนกลยุทธ์ทั้งระยะสั้นและระยะยาว เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบัน ไม่ว่าจะเป็นแผนการตลาดต่างๆ ทั้งด้านราคาและโปรโมชั่นเพื่อกระตุ้นยอดขายโดยยังเพิ่มช่องทางการตลาดทางออนไลน์ในโซเชียลมีเดียในทุกแพลตฟอร์ม เพื่อตอบสนองกับวิถีการดำเนินชีวิตที่เปลี่ยนไปของคนรุ่นใหม่

อีกทั้งบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับนโยบายการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้มีความคุ้มค่า รวมถึงนโยบายที่มุ่งเน้นการนำหลักการด้านความยั่งยืน (ESG) หรือสิ่งแวดล้อม (Environmental) สังคม (Social) และบรรษัทภิบาล (Governance) เพื่อนำมาปรับใช้ให้เข้ากับการบริหารจัดการของบริษัท ด้านสิ่งแวดล้อม (Environmental) บริษัทได้จัดทำโครงการ CHEWA Goes Green เพื่อสร้างความตระหนักรู้ ปลูกฝังจิตสำนึกด้านการประหยัดพลังงาน ทรัพยากร อนุรักษ์สิ่งแวดล้อมคัดแยกขยะอย่างถูกวิธี และเพิ่มมูลค่าขยะโดยการนำขยะเข้าสู่กระบวนการ upcycling เพื่อสร้างประโยชน์ให้เกิดขึ้นต่อไป อีกทั้งยังช่วยลดค่าใช้จ่ายบางส่วนของบริษัท ด้านสังคม (Social) การมีสวัสดิการดูแลพนักงาน สร้างความสัมพันธ์ที่ดี และเปิดโอกาสให้พนักงานสามารถสื่อสารถึงผู้บริหารระดับสูงในการแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ แนวคิดที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทตาม “โครงการบุญรอบฟ้าง” อีกทั้งยังเป็นช่องทางในการแจ้งเบาะแสที่สามารถช่วยลดความเสี่ยงด้านการทุจริตคอร์รัปชันได้ รวมถึงการพัฒนาศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นส่วนช่วยในการพัฒนาคุณภาพของผลิตภัณฑ์และการเติบโตขององค์กรให้มีประสิทธิภาพสูงสุด เพื่อให้ธุรกิจดำเนินไปได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน

### ผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 มีรายละเอียดดังนี้

สำหรับงวดสามเดือน ชีวาทัยมีรายได้รวมเป็นจำนวน 495.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 15.21 หรือ 65.47 ล้านบาท จาก 430.31 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 สาเหตุหลักมาจาก ยอดโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการแนวสูง จำนวน 7 โครงการ เป็นจำนวน 302.96 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 61.11 ของรายได้รวม และโครงการแนวราบ จำนวน 6 โครงการ เป็นจำนวน 159.28 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 32.13 ของรายได้รวม รวมถึงโครงการบ้านมือสอง จำนวน 13.65 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 2.75 และรายได้อื่น 19.89 ล้านบาท เป็นสัดส่วนร้อยละ 2.75 ของรายได้รวม

รายได้รวมสำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2565 จำนวน 1,691.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 5.66 หรือ 90.70 จาก 1,601.05 ล้านบาทในไตรมาส 3/2564 บริษัทมีกำไรสุทธิเบ็ดเสร็จ อยู่ที่ 108.40 ล้านบาท คิดเป็นกำไรเพิ่มขึ้น 53.94 ล้านบาท และมีอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 6.41 ทั้งนี้จากยอดขายและยอดรับรู้รายได้ในไตรมาส 3/2565 ซีวาทัยยังคงเร่งกระตุ้นยอดขายให้ผลการดำเนินงานได้เป็นไปตามเป้าหมายที่บริษัทได้ตั้งไว้ที่ 2,800 ล้านบาท โดยมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมทั้งสิ้น 1,654.73 ล้านบาท ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 59.10 ของรายได้ที่ประมาณการไว้ ซึ่งแบ่งเป็นโครงการแนวสูง 1,072.67 ล้านบาท ถือเป็นสัดส่วนร้อยละ 38.31 และสำหรับโครงการแนวราบมีรายได้ 562.81 ล้านบาท ถือเป็นร้อยละ 20.10 และโครงการบ้านมือ 2 จำนวน 19.24 ล้านบาทหรือร้อยละ 0.69 ของรายได้ที่ประมาณการไว้ แม้ในไตรมาส 3/2565 นี้ต่ำกว่าเป้าที่คาดการณ์ไว้ แต่ยังคงเหลือไตรมาสสุดท้ายก่อนสิ้นปี ที่บริษัทฯ จะพัฒนาไปตามเป้า โดยมีโครงการใหม่ที่รอรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์อีก 1 โครงการและโครงการอื่นๆที่มีการทยอยโอนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินงานเป็นไปตามเป้าหมายที่คาดการณ์ไว้

ตารางเปรียบเทียบผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 และ 2564

(หน่วย: ล้านบาท)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	สำหรับงวดสามเดือน				สำหรับงวดเก้าเดือน			
	ไตรมาส 3/2565	ไตรมาส 3/2564	เปลี่ยนแปลง	%	2565 สะสม 9 เดือน	2564 สะสม 9 เดือน	เปลี่ยนแปลง	%
<b>รายได้</b>								
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	475.89	416.64	59.25	14.22	1,654.73	1,564.32	90.41	5.78
รายได้อื่น	19.89	13.67	6.22	45.50	37.02	36.73	0.29	0.78
<b>รวมรายได้</b>	<b>495.78</b>	<b>430.31</b>	<b>65.47</b>	<b>15.21</b>	<b>1,691.75</b>	<b>1,601.05</b>	<b>90.70</b>	<b>5.66</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>								
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	356.30	305.17	51.13	16.75	1,199.39	1,159.30	40.09	3.46
ค่าใช้จ่ายในการขาย	65.19	46.06	19.13	41.53	187.49	155.31	32.18	20.72
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	50.66	46.56	4.10	8.81	137.83	144.21	(6.38)	(4.42)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>472.15</b>	<b>397.79</b>	<b>74.36</b>	<b>18.69</b>	<b>1,524.71</b>	<b>1,458.82</b>	<b>65.89</b>	<b>4.52</b>
กำไรก่อนส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า และบริษัทร่วมค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าจ่ายภาษีเงินได้	23.63	32.52	(8.89)	(27.34)	167.04	142.23	24.81	17.44
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(1.78)	(1.92)	0.14	7.29	1.50	(6.01)	7.51	124.96
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(0.06)	(0.98)	0.92	93.88	(1.11)	(3.04)	1.93	63.49
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>21.79</b>	<b>29.62</b>	<b>(7.83)</b>	<b>(26.44)</b>	<b>167.43</b>	<b>133.18</b>	<b>34.25</b>	<b>25.71</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(11.06)	(23.00)	(11.94)	(51.91)	(32.76)	(62.83)	(30.07)	(47.86)
<b>กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>10.73</b>	<b>6.62</b>	<b>4.11</b>	<b>62.09</b>	<b>134.67</b>	<b>70.35</b>	<b>64.32</b>	<b>91.42</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(2.75)	(1.92)	0.83	43.23	(30.36)	(15.89)	14.47	91.06
กำไร(ขาดทุน)สุทธิจากการดำเนินงาน	7.98	4.70	3.28	69.80	104.31	54.46	49.85	91.53
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด	-	-	-	-	4.09	-	4.09	100.00
<b>กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จสุทธิสำหรับงวด</b>	<b>7.98</b>	<b>4.70</b>	<b>3.28</b>	<b>69.80</b>	<b>108.40</b>	<b>54.46</b>	<b>53.94</b>	<b>99.04</b>
<b>อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>25.13%</b>	<b>26.75%</b>			<b>27.52%</b>	<b>25.89%</b>		
<b>อัตรากำไรสุทธิ</b>	<b>1.61%</b>	<b>1.09%</b>			<b>6.41%</b>	<b>3.40%</b>		

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 2,091.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.90 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 469.64 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.95 โดยแบ่งเป็น

- 1) รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 1,370.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 65 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 537.99 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 72.03 ซึ่งสำหรับปี 2564 นี้บริษัทรับรู้รายได้จากคอนโดมิเนียมโครงการใหม่ 1 โครงการ ได้แก่ โครงการซีวาทัย ฮอลล์มาร์ค โชคชัยสี่ เฟส 1 โดยรับรู้รายได้ในช่วงไตรมาส 1 ปี 2564
- 2) รายได้จากโครงการแนวราบ จำนวน 721 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งลดลงจากปีก่อน จำนวน 102.56 ล้านบาท หรือลดลงขึ้นร้อยละ 12.45 สำหรับปี 2564 และบริษัทไม่มีโครงการใหม่ในแนวราบที่รับรู้รายได้ ในปีนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

รายได้จากการขาย อสังหาริมทรัพย์	สำหรับงวดสามเดือน				สำหรับงวดเก้าเดือน			
	30 ก.ย. 65	30 ก.ย. 64	เปลี่ยนแปลง	%	30 ก.ย. 65	30 ก.ย. 64	เปลี่ยนแปลง	%
คอนโดมิเนียม	302.96	263.37	39.59	15.03	1,072.67	1,084.19	(11.51)	(1.06)
ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์	114.48	83.28	31.20	37.46	280.11	295.87	(15.76)	(5.33)
บ้านเดี่ยว	44.80	78.73	(33.93)	(43.10)	282.70	210.76	71.95	34.14
บ้านมือสอง	13.65	-	13.65	100.00	19.24	-	19.24	100.00
รวม	475.89	425.38	50.51	11.87	1,654.73	1,590.81	63.91	4.02

สำหรับไตรมาส 3/2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 475.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.89 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 50.51 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.87 โดยแบ่งเป็น

- 1) รายได้จากโครงการคอนโดมิเนียม จำนวน 302.96 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 63.66 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ซึ่งเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 39.59 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.03 อันเนื่องมาจากการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการซีวาทัย ปิ่นเกล้าที่เปิดตัวโครงการในปลาย ไตรมาส 2 ส่งผลมายังไตรมาส 3/2565 นี้อีกด้วย
- 2) รายได้จากโครงการแนวราบ แบ่งเป็นโครงการทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 114.48 ล้านบาท โครงการบ้านเดี่ยว 44.80 ล้านบาท รวมเป็น จำนวน 159.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 33.47 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ เพิ่มจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จำนวน 31.20 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 37.46 แต่สำหรับโครงการบ้านเดี่ยว ลดลง 33.93 ล้านบาทหรือร้อยละ 43.10 สืบเนื่องมาจากบริษัทไม่มีโครงการแนวราบเปิดตัวใหม่ ที่รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสนี้ บวกกับหลายๆโครงการแนวราบได้ทยอยโอนและปิดโครงการขายในบางส่วนไปแล้ว ณ ปัจจุบันกำลังทยอยสร้างอย่างต่อเนื่องเพื่อให้สอดคล้องกับยอดจองและโอนกรรมสิทธิ์ตาม Backlog ที่ตั้งเป้าไว้

- 3) รายได้จากโครงการบ้านมือสอง สำหรับไตรมาส 3/2565 นี้มีรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เป็นจำนวน 13.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.87 ของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมด ในไตรมาส 3/2565 นี้ บริษัทสังเกตเห็นถึงโอกาส ในการขยายรูปแบบของธุรกิจใหม่ มุ่งเน้นการตีตลาดบ้านมือสอง แม้จะเพิ่งเริ่มโครงการได้ไม่นาน แต่บริษัทได้รับการตอบรับที่ดี มีลูกค้าให้ความสนใจและโอนกรรมสิทธิ์ได้ภายในงวด

### **รายได้อื่น**

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 44.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.09 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จาก การบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ซึ่งสำหรับปี 2564 บริษัทมีรายได้อื่นๆ เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 23.71 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 112.53

บริษัทมีรายได้อื่นๆ จำนวน 19.89 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.11 ของรายได้รวม ซึ่งรายได้อื่นๆ ประกอบด้วย รายได้จาก การบริหารจัดการแก่บริษัทที่เกี่ยวข้อง ดอกเบี้ยรับ เป็นต้น ซึ่งสำหรับไตรมาส 3/2565 บริษัทมีรายได้อื่นๆ สำหรับงวดเก้าเดือน ลดลง 0.29 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.78 และสำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น 6.22 ล้านบาท ในสัดส่วนร้อยละ 45.50 เมื่อเทียบกับงวดสามเดือนในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

### **รายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการ**

ไตรมาส 3 ปี 2563 บริษัทฯ ได้ขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (จำนวน 10 โรง) มูลค่าขาย 460 ล้านบาท ส่งผลให้เกิดกำไร จากการขายทรัพย์สินดังกล่าวจำนวน 208 ล้านบาท (สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายที่เกี่ยวข้อง) ทั้งนี้เพื่อให้สอดคล้องกับข้อกำหนด มาตรฐานการบัญชี บริษัทฯ จึงได้แยกแสดงผลการดำเนินงานของส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่ไว้เป็น “กำไรสำหรับงวดจากการ ดำเนินงานที่ยกเลิก” สำหรับปี 2563 ไร่จำนวน 213.80 ล้านบาท จึงทำให้ในปี 2563 บริษัทมีกำไรสุทธิ 120.44 ล้านบาท

สำหรับปี 2564 และ 2565 ไม่มีรายได้จากการให้เช่าโรงงานและค่าบริการแล้ว

### **ต้นทุนและกำไรขั้นต้น**

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,285.15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 79.22 ของรายได้จากการ ขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 463.98 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 56.50 ซึ่ง สอดคล้องกับรายได้จากการ ขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น แต่ทั้งนี้บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 26.28 เป็นร้อย ละ 20.78 ลดลงร้อยละ 5.50 เนื่องจากภาคตลาดอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันทางด้านราคากันค่อนข้างสูง บริษัทจึงมีการปรับ ราคาตามสถานการณ์เพื่อเร่งระบายสินค้าคงเหลือ เพื่อให้มีเงินสดกลับมาในกิจการไว้ที่สูงสุด และอีกส่วนหนึ่งมาจากการรับรู้รายได้ จากโครงการชีวา บิซ โสม ที่บริษัทได้ Take over มา ซึ่งโครงการดังกล่าว มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าเมื่อเทียบกับโครงการอื่นที่ บริษัทเป็นผู้คิดริเริ่มพัฒนาเอง



สำหรับปี 2564 บริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,543.04 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 257.88 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.71 และอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 20.78 เป็นร้อยละ 26.24 ซึ่งสอดคล้องกับยอดรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้น และอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 26.24 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนที่ร้อยละ 20.80 จะเห็นว่าบริษัทมีการบริหารจัดการต้นทุนและราคาขายได้ดียิ่งขึ้น

บริษัทมีต้นทุนการให้เช่าโรงงานและบริการ เป็นต้นทุนค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ โรงงานสำเร็จรูปให้เช่าและห้องชุดเพื่อร้านค้าให้เช่า เนื่องจากในเดือนสิงหาคม 2563 บริษัทมีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจึงได้บันทึกต้นทุนค่าเสื่อมราคาแยกแสดงไว้ในผลการดำเนินงานของส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่ไว้ในรายการ “กำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก”

สำหรับไตรมาส 3/2565 สำหรับงวดเก้าเดือนบริษัทมีต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,199.39 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 70.90 ของรายได้รวม โดยเพิ่มขึ้น 40.09 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.46 และสำหรับงวดสามเดือน จำนวน 356.30 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 71.87 ของรายได้รวม ซึ่งเพิ่มขึ้น 51.13 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 1 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และสำหรับกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือน เท่ากับ 455.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 50.32 ล้านบาท โดยสำหรับงวดสามเดือน จำนวน 119.59 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้น 8.12 ล้านบาทจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือน คิดเป็นอัตราร้อยละ 25.13 และ 27.52 ตามลำดับ

### **ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร**

สำหรับปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวมในการขายและบริหารรวม จำนวน 393.65 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 24.09 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 40.29 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.40 ส่วนใหญ่เพิ่มขึ้นมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหาร ซึ่งค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วย เงินเดือนพนักงาน ค่าเช่า ค่าเสื่อมราคา ค่าซ่อมแซม สาธารณูปโภค ค่าส่วนกลางของนิติบุคคล เป็นเป็นต้น ซึ่งค่าใช้จ่ายข้างต้นนี้ก็สุทธิเพิ่มขึ้นสอดคล้องกับการโครงการที่เพิ่มมากขึ้น

สำหรับปี 2564 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารรวม จำนวน 413.84 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 19.47 ของรายได้รวม เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 20.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.88 ซึ่งค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องตามยอดรับรู้รายได้ หากเทียบกับอัตรากำไรขั้นต้นในการขายและบริหาร (SG&A) ต่อรายได้รวมจากงวดเดียวกันของปีก่อน ลดลงจากร้อยละ 24.09 เป็นร้อยละ 20.19

สำหรับไตรมาส 3/2565 บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นในการขายและบริหารต่อรายได้รวม (SG&A) จำนวน 325.32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 25.80 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.61 และสำหรับงวดสามเดือนเพิ่มขึ้น จำนวน 23.23 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.08 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

### **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม**

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท ชีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 50 และ บริษัท ชีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้

ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสำหรับปี 2563 จำนวน 4.04 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี 2563 บริษัท ซีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด ยังไม่มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์จึงทำให้ยังไม่เกิดส่วนแบ่งกำไร และบริษัท ซีวา ฮาร์ท จำกัดมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุนอยู่ในจากรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์เพียง 1 ยูนิต และสำหรับงวดเก้าเดือนปี 2564 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า จำนวน 1.92 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันกับปีก่อน จำนวน 0.50 ล้านบาท เนื่องจากยังไม่มีรายได้จากบริษัทร่วมค้า

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมสำหรับปี 2563 จำนวน 7.85 ล้านบาท เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง และอยู่ในช่วงพีริเซลล์จึงทำให้มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นประกอบกับมีค่าเสื่อมราคาของสำนักงานขายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นจากปีก่อนด้วย และสำหรับปี 2564 บริษัทฯ รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 4.08 ล้านบาท

ทั้งนี้ บริษัท ซีวา ฮาร์ท จำกัด ซึ่งเป็นผู้พัฒนา 2 โครงการ ได้แก่ โครงการ ฮาร์ท สุขุมวิท 62/1 มูลค่าโครงการ 160 ล้านบาท และโครงการฮาร์ท สุขุมวิท 36 มูลค่าโครงการ 270 ล้านบาท และสำหรับบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด เป็นผู้พัฒนาโครงการ Otium Phuket มูลค่าโครงการ 4,408 ล้านบาท อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ

สำหรับไตรมาส 3/2565 บริษัทมีส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัท ซีวาทัย ฮัท ซูน จำกัด (“CTHS”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 50 และ บริษัท ซีวา ฮาร์ท จำกัด (“CWH”) บริษัทถือหุ้นสัดส่วนร้อยละ 70 ทำให้บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้าสุทธิ จำนวน 1.50 ล้านบาท และส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม เป็นการรับรู้ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากการลงทุนในบริษัท กมลลา ซีเนียร์ ลิฟวิ่ง จำกัด บริษัทได้ทำสัญญาร่วมทุนถือหุ้นสัดส่วน ร้อยละ 25 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม จำนวน 1.11 ล้านบาท

### **ต้นทุนทางการเงิน**

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 67.66 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 45.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 201.11 เกิดจากดอกเบี้ยที่บริษัทนำมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการ และการออกหุ้นกู้ อีกรั้งดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของโครงการซีวาทัย ฮอลล์มาร์ค จรัญฯ 13 และโครงการซีวาทัย เกษตร-นวมินทร์ ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ได้สิ้นสุดการรวมต้นทุนกู้ยืมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการ ส่งผลให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายทันที

สำหรับ ปี 2564 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 78.25 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 10.60 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.54 เพิ่มขึ้นจากรับรู้ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระ และดอกเบี้ยของโครงการที่สร้างเสร็จ ได้แก่ โครงการซีวาทัย ฮอลล์มาร์ค ลาดพร้าว-โชคชัย4 และโครงการซีวาทัย เรสซิเดนซ์ ทองหล่อ และภาระดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินที่รับมาจากลูกค้าจากการทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โครงการซีวาทัย ปิ่นเกล้า โดยระบุว่าบริษัทจะจ่ายผลตอบแทนให้ลูกค้า

สำหรับไตรมาส 3/2565 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 32.76 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 30.07 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 47.90 ลดลงเนื่องจากบริษัทมีการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว

### กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2563 บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิจากการดำเนินงาน อยู่ที่ 93.36 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากงวดปีก่อน 32.87 ล้านบาท หรือขาดทุนเพิ่มขึ้นร้อยละ 54.33 เนื่องมาจากการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 หรือ โควิด-19 ส่งผลกระทบต่อความต้องการซื้อของผู้บริโภค นอกจากนี้กลุ่มลูกค้าที่จองซื้อส่วนหนึ่งที่ประกอบอาชีพด้านงานบริการได้รับผลกระทบโดยตรงจากโรคระบาด COVID – 19 ทำให้การขอสินเชื่อจากสถาบันการเงินที่มีมาตรการรัดกุมมากยิ่งขึ้น และบางรายถูกปฏิเสธการให้สินเชื่อหรือให้วงเงินกู้ไม่เต็มจำนวน ทำให้ยอดขายลดลงจากลูกค้าค้าย่างสูง นอกจากนี้ภาคอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันด้านราคากันค่อนข้างสูง บริษัทจึงมีการปรับลดราคาตามสถานการณ์ ทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ประกอบกับยังมีค่าใช้จ่ายในการบริษัทที่เพิ่สูงขึ้น จึงส่งผลให้บริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

ทั้งนี้บริษัทมีการบันทึกกำไรสำหรับงวดจากการดำเนินงานที่ยกเลิก (จำหน่ายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า จำนวน 10 โรง) จำนวน 213.80 ล้านบาท จากผลการขายทรัพย์สินนี้ ส่งผลให้ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิ จำนวน 120.44 ล้านบาท (หากไม่รวมกำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว บริษัทจะมีผลขาดทุนจำนวน 93.36 ล้านบาท) กำไรเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 175.50 ล้านบาท หรือ กำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 318.69 และมีอัตรากำไรสุทธิ เพิ่มขึ้นจากร้อยละ -5.36 เป็นร้อยละ 7.33

สำหรับปี 2564 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลกำไรสุทธิ จำนวน 70.13 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 50.03 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 71.72 สาเหตุอันเนื่องมาจากปีก่อน บริษัทมีกำไรจากการดำเนินงานที่ยกเลิกจำนวน 213.80 ล้านบาท ซึ่งงวดปัจจุบันบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นรายได้หลักเพิ่มสูงขึ้น เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รวมถึงการบริหารจัดการต้นทุนและค่าใช้จ่ายให้อยู่ในสัดส่วนที่เหมาะสม

สำหรับไตรมาส 3/2565 บริษัทและบริษัทย่อย มีผลกำไรสุทธิจากการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนจำนวน 7.98 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนจำนวน 3.28 ล้านบาท หรือในอัตราร้อยละ 69.80 และมีกำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือนจำนวน 108.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 53.94 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 99.04

### การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,683.01 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 278.70 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.35 โดยมีรายการเปลี่ยนแปลงที่เป็นสาระสำคัญสำหรับปี 2563 ดังนี้

- 1) การเพิ่มขึ้นของที่ดินและต้นทุนการพัฒนาโครงการ จำนวน 386 ล้านบาท

- 2) การจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (โรงงานสำเร็จรูปให้เช่า 10 โรง) ทำให้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลง 199 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,760.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน 77.25 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.14 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการการเพิ่มขึ้นของกระแสเงินสด จากการจำหน่ายหุ้นกู้ครั้งที่ 4/2564

- 1) ที่ดินและต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 5,530.24 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 81.81 ของสินทรัพย์รวมลดลงจากสิ้นปีก่อน จำนวน 535.98 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 9.69 เนื่องจากบริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น จึงทำให้สินค้าคงเหลือลดลงสุทธิ
- 2) สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น จำนวน 119.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.76 ของสินทรัพย์รวม เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน จำนวน 81.76 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.70 เนื่องจากเงินสะสมในบัญชีเอสโครว์ของหุ้นกู้ระยะยาวครั้งที่ 2/2563 ชุดที่ 2 ที่ดูแลโดยผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นต่อเนื่องจากการที่บริษัทนำเงินสดมาทดแทนหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ กล่าวคือ บริษัทนำเงินสดมาวางเป็นหลักประกันแทน เพื่อปลดปล่อยหลักประกันประเภทอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดสิทธิของหุ้นกู้ระยะยาวครั้งที่ 2/2563 ชุดที่ 2

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวม จำนวน 6,347.98 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 385.29 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 5.70 โดยการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอันเนื่องมาจาก เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 438.44 ล้านบาท เนื่องจากชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในงวดและจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน แต่มีส่วนที่เพิ่มขึ้น หลักๆ ได้แก่ เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 53.15 ล้านบาท ส่งผลทำให้ สินทรัพย์รวมลดลง 385.29 ล้านบาท

### หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,822.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 158.26 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.39 โดยการเพิ่มขึ้นจากบริษัทกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและการออกหุ้นกู้ เพื่อใช้เป็นเงินลงทุนในการพัฒนาโครงการในอนาคต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 4,855.89 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 33.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.69 โดยมีการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ที่สำคัญ ดังนี้

- 1) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 65.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.33 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมกรรมการ เพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ
- 2) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมทั้งสิ้น จำนวน 1,346.07 ล้านบาท ลดลงจากสิ้นปีก่อน 926.15 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.80 เนื่องจากบริษัทมียอดขายโครงการเพิ่มขึ้นจึงทำให้สามารถชำระหนี้จากสถาบันการเงินได้มากขึ้น

- 3) หุ้นกู้รวมทั้งสิ้น จำนวน 2,202.52 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อน 671.31 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.47 เนื่องจากมีการออกหุ้นกู้ใหม่ในไตรมาส 1/2564 ไตรมาส 2/2564 และไตรมาส 4/2564
- 4) เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าจำนวน 523.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนจำนวน 379.98 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากการรับเงินจากลูกค้าที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด โดยมีเงื่อนไขระบุว่าบริษัทจะจ่ายผลตอบแทนจนถึงวันที่ลูกค้ารับโอนกรรมสิทธิ์ช่วงเดือนต.ค. 2565 และมิถุนายน 2566 เนื่องจากสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดกับบริษัทฯ ซึ่งในบันทึกข้อตกลงแนบท้ายสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดได้ระบุว่าบริษัทฯ จะจ่ายผลตอบแทนให้ลูกค้าในอัตราคงที่ของเงินรับล่วงหน้าดังกล่าวเป็นรายไตรมาสตลอดระยะเวลาตั้งแต่วันที่ลูกค้าจ่ายเงินรับล่วงหน้าให้แก่บริษัทฯจนถึงวันที่ลูกค้าได้รับโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

ทั้งนี้ในการดำเนินการจัดหาลูกค้าเพื่อทำสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดดังกล่าว บริษัทฯ ได้ทำสัญญาแต่งตั้งบริษัทแห่งหนึ่งเป็นที่ปรึกษาทางการเงินในการทำสัญญาดังกล่าว โดยให้บริการเสนอขายและจัดหาผู้ซื้อห้องชุดของบริษัทฯ โดยคิดค่าธรรมเนียมการจัดการในอัตราคงที่ของราคาห้องชุดที่ขายได้

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมจำนวน 4,395.23 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 460.67 ล้านบาท หรือลดร้อยละ 9.49 โดยลดลงเนื่องจากบริษัทคืนกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินและชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดภายในปี

อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E) ตามงบการเงิน ณ 30 กันยายน 2565 อัตรา 2.22 เท่า ณ 31 ธันวาคม 2564 อัตรา 2.55 เท่า บริษัทฯ ยังคงปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินตามที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมซึ่งยังคงมีสัดส่วนตามเงื่อนไขเป็นไปตามที่ธนาคารกำหนด

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 1,740.45 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 101.14 ล้านบาท หรือลดร้อยละ 5.49 เนื่องจากบริษัทมีการจ่ายเงินปันผลของผลการดำเนินงาน ปี 2561 จำนวน 44.62 ล้านบาท ในอัตรา 0.035 บาทต่อหุ้น และมีผลขาดทุนสะสมจากการดำเนินงานของปี 2562 ทำให้บริษัทมีกำไรสะสมคงเหลือ 218.87 ล้านบาท ซึ่งลดลงจากปีก่อน 101.14 ล้านบาท หรือลดร้อยละ 31.61

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 1,860.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 120.43 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.92 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิ ประจำปี 2563

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีจำนวน 1,904.37 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากสิ้นปีก่อนจำนวน 43.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.28 เนื่องจากมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 มีจำนวน 1,979.75 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 75.38 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.96 เนื่องจากบริษัทมีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของไตรมาส 3/2565

**กระแสเงินสด**

บริษัทมีกระแสเงินสดในปี 2562 – 2563 และงวดเก้าเดือน ปี 2565 มีรายละเอียดดังนี้

หน่วย : ล้านบาท	ปี 2562	ปี 2563	ปี 2564	งวด 9 เดือน ปี 2565
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(1,919.18)	55.98	731.87	415.02
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(109.39)	395.60	(88.24)	(55.96)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	1,557.57	(428.53)	(189.33)	(797.49)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(471.01)	23.05	454.29	(438.44)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	506.94	35.94	58.99	513.27
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	35.94	58.99	513.27	74.84

สำหรับงบกระแสเงินสด สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 – 2564 และงวด 9 เดือน ปี 2565 มียอดคงเหลือจำนวน 35.94 ล้านบาท ,58.98 ล้านบาท, 513.27 ล้านบาท และ 74.84 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเงินสดลดลงจากปีก่อน จำนวน 438.44 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 85.42

มีรายละเอียด ดังนี้

- 1) กระแสเงินสดสุทธิจากการได้มาในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 415.02 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นกระแสเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น
- 2) กระแสเงินสดสุทธิจากการได้มาจากกิจกรรมการลงทุน จำนวน (55.96) ล้านบาท โดยส่วนใหญ่ได้มาจากเงินให้กู้แก่กิจการที่เกี่ยวข้อง
- 3) กระแสเงินสดสุทธิจากการใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน (797.49) ล้านบาท โดยส่วนใหญ่มาจากการชำระคืนเงินกู้สถาบันการเงินและชำระคืนหุ้นกู้ระยะยาว

## ปัจจัยและอิทธิพลหลักที่อาจมีผลต่อผลการดำเนินงานหรือฐานะการเงินในอนาคต

### 1. นโยบายของรัฐบาล

จากนโยบายของภาครัฐที่มีการเปลี่ยนแปลงทางกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เช่น การเปลี่ยนแปลงกฎหมายส่วนที่เกี่ยวข้องกับพระราชบัญญัติผังเมือง ข้อกำหนดการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติอาคารชุด และพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ได้แก่ การกำหนดเนื้อที่ที่ดิน การกำหนดความกว้างของเขตทางเดินและเขตถนน การกำหนดพื้นที่สวนกลาง การประเมินและการจัดทำรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม เป็นต้น รวมถึงการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบเกี่ยวกับการกำหนดเขตการใช้ประโยชน์ที่ดิน การวางผังจราจร และโครงการระบบขนส่งมวลชนระบบราง หรือโครงการทางด่วนพิเศษ เป็นต้น การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

อย่างไรก็ตามในอนาคตคาดว่าจะได้รับปัจจัยบวกจากทางภาครัฐไม่ว่าจะเป็นการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานและการกระจายระบบคมนาคม เพื่อกระตุ้นให้เกิดการพัฒนาในพื้นที่รอบนอก ซึ่งส่งผลต่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของภาคเอกชน

นอกจากนี้ยังมีโครงการพัฒนาระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (EEC) เพื่อกระตุ้นการส่งเสริมการลงทุนภาคอุตสาหกรรม ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการรับรู้รายได้จากโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าของบริษัทฯ ได้

### 2. นโยบายสินเชื่อของสถาบันการเงิน

มาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) หรือมาตรการ LTV (Loan to Value) ออกมาเพื่อป้องกันการเก็งกำไร และเพื่อป้องกันปัญหาฟองสบู่ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคต เนื่องจากพบว่า การแข่งขันรุนแรง ประกอบกับมาตรฐานการปล่อยสินเชื่อลดลง ดังนั้น จึงต้องการออกมาตรการเพื่อให้ผู้กู้ยอมก่อนกู้ มีเงินดาวน์ก่อนซื้อบ้าน รวมถึงให้ผู้ให้กู้ตระหนักถึงความเสี่ยงที่แท้จริง สามารถรองรับความเสี่ยงจากความไม่แน่นอนของมูลค่าหลักประกัน และเพื่อสนับสนุนให้คนที่ต้องการกู้ซื้อที่อยู่อาศัยเพื่ออยู่อาศัยจริงสามารถซื้อได้ในราคาที่เหมาะสม ปัจจัยดังกล่าวอาจส่งผลให้ผู้บริโภคชะงักการใช้จ่ายมากขึ้น หรืออาจจะลดการตัดสินใจซื้อซึ่งอาจจะส่งผลสืบเนื่องต่อไปยังธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ทั้งนี้ภาครัฐมีการผ่อนปรนล่าสุด ทาง ธปท. ได้ปรับมาตรการ LTV เพิ่มเติมเพื่อช่วยให้ประชาชนกู้บ้านเพื่ออยู่อาศัยจริงได้ง่ายขึ้น

### 3. สภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากความไม่แน่นอนทางการเมือง ซึ่งทำให้เกิดการชะลอในภาวะเศรษฐกิจของประเทศ ความเชื่อมั่นของเศรษฐกิจลดน้อยลง และการชะลอตัวในการใช้จ่ายของผู้บริโภค ส่งผลให้ภาวะการซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัวตาม ปัจจัยจากสภาวะเศรษฐกิจและความผันผวนของสภาวะทางการเมืองในประเทศอาจส่งผลต่อการรับรู้รายได้จากการขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ได้

### 4. ต้นทุนค่าพัฒนาโครงการที่ผันผวน

สำหรับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ นอกจากราคาที่ดินที่เป็นต้นทุนแล้ว ต้นทุนที่สำคัญรองลงมา คือ ราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งมีความผันแปรไปตามภาวะราคาน้ำมันที่ปรับตัวสูงขึ้นเป็นระยะ ๆ ซึ่งเป็นปัจจัยภายนอกที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ไม่สามารถควบคุมได้ ก่อให้เกิดผลกระทบต่อต้นทุนในการดำเนินธุรกิจและภาคอุตสาหกรรมก่อสร้าง ในขณะที่ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ไม่สามารถปรับราคาขายได้ทันทีเสมอไป นอกจากนี้การแข่งขันในตลาดอสังหาริมทรัพย์ก็เป็นข้อจำกัดในการปรับราคาขายอีกทางหนึ่ง ซึ่งธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความเสี่ยงของความผันผวนราคาวัสดุก่อสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการก่อสร้าง

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ตระหนักถึงความเสี่ยงดังกล่าว และมีมาตรการในการควบคุม โดยจัดให้มีการประมูลงานก่อสร้าง เพื่อคัดเลือกผู้รับเหมาโดยวิธีจัดประกวดราคา เพื่อเปรียบเทียบคุณภาพ การทดสอบคุณภาพวัสดุ ราคาตลาด เลือกราคาที่เหมาะสมที่สุด

#### 5. เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

เนื่องด้วยการดำเนินธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บริษัทฯ มีความจำเป็นต้องพึ่งพิงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเป็นจำนวนมากท่ามกลางปัจจัยความไม่แน่นอนหลายประการ ภาคราชการเริ่มมีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อมากขึ้น นอกจากนั้นต้นทุนทางการเงินอาจมีความเสี่ยงที่จะปรับตัวสูงขึ้นได้ ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ อาจชะลอการพัฒนาโครงการใหม่ๆ ในอนาคตแต่อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ ยังมีภาระระดมเงินทุนจากแหล่งเงินทุนระยะยาวในส่วนของหุ้นกู้ เพื่อเป็นแหล่งเงินทุนระยะยาวและมีต้นทุนคงที่ เพื่อลดความเสี่ยงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้น