

## ส่วนที่ 2

### ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ในนามชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อบริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้ กลุ่มบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 40 ปี เป็นผู้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าให้เข้า ในนามโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ บนถนนพระราม 4 โครงการอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ประเภทเรสซิเดนเชียลคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์คอนโดมิเนียม รีสอร์ทคอนโดมิเนียม อันได้แก่ โครงการชะอำปีชคลับ โครงการจินดารักษ์วิลล่า โครงการบ้านสวนเพชร และโครงการชาญอิสสระ ซิตี้โฮม นอกจากนี้ยังพัฒนาทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว เช่น โครงการชาญอิสสระพาร์คโฮม โครงการบ้านสวนอิสสระ และยังมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเฟสที่ 3 ซึ่งเป็นนิคมแห่งแรกที่บริหารโครงการโดยภาคเอกชนอีกด้วยด้วยบริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2533 โดยบริษัทได้มีผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศ คือ บริษัท มารูเบนิ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจแบบ Conglomerate เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ก่อนที่บริษัทจะเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2537 และ 800 ล้านบาทเมื่อ วันที่ 24 เมษายน 2543 ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชน และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 600 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 720 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,653,223,590 บาท โดยเป็นทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,066,856,744 บาท บริษัทดำเนินธุรกิจ 4 ลักษณะ ดังนี้

#### 1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและรอจำหน่ายบางส่วน และอยู่ระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- 1) **ดิ อิสสระ สาทร (The Issara Sathorn)** ลักซ์ซัวรี่คอนโดมิเนียม สูง 37 ชั้น 270 ยูนิต ใกล้ศูนย์กลางของธุรกิจแวดล้อมด้วยธรรมชาติและวิวโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาและบางกระเจ้า เต็มเต็มด้วย กลิ่นไอของวัฒนธรรมที่กลมกลืนกับความทันสมัย ช่วยทำให้เป็นย่านที่เหมาะสมกับการพักอาศัย ใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเทาในอนาคต และมากมายด้วยพื้นที่ส่วนกลาง ทั้ง The Lounge ล็อบบี้ที่หรูหรา The Park ส่วนสำหรับการพักผ่อนของครอบครัว The Haven ที่ชั้น 30 ที่มีองค์ประกอบของสระว่ายน้ำ พร้อมมารีบาบัดกับ The Therapy และยิมลอยฟ้าที่ The Sky Gym จัดกิจกรรมปาร์ตี้กับห้องจัดเลี้ยงใน The Space หรือ เพลิดเพลินกับสวนที่ The Garden ดิ อิสสระ สาทร เป็นคำตอบที่ลงตัวสำหรับคุณ “ใช้ชีวิตอิสสระ ให้สุดในทุกด้าน” โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) The Issara Sathorn โครงการสร้างเสร็จในเดือน ธันวาคม 2566 และอยู่ในระหว่างการทยอยโอนกรรมสิทธิ์

- 2) **โครงการ บ้านอิสสระ บางนา (Baan Issara Bangna)** บ้าน คือ ความภูมิใจที่ส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น บ้านอิสสระ บางนา บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชวรี บนเนื้อที่ 24 ไร่ ที่ถ่ายทอดความอยู่สบายอย่างลงตัว จากการออกแบบของ A49 พร้อมด้วยคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่ โอโงะด้วย Fitness ที่ทันสมัย Amphitheater ที่ร่วมกันใช้เพื่อเสริมสร้างบรรยากาศของครอบครัว และสวนส่วนกลางขนาดใหญ่เพื่อการพักผ่อนออกกำลังกาย ใกล้กับศูนย์การค้า สถานศึกษาชั้นนำ โรงพยาบาล ทางขึ้น-ลงทางด่วน ที่เชื่อมต่อทุกที่ให้ใกล้ยิ่งขึ้น 44 ครอบครัวเท่านั้นที่จะได้ครอบครองความสุขเช่นนี้ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย การก่อสร้าง ณ 31 ธันวาคม 2568 ได้แล้วเสร็จบางส่วน ทายอดโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว และกำลังก่อสร้างส่วนที่เหลือ
- 3) **โครงการบ้านสิตวัน ปากช่อง (Baan Sitawan Pakchong)** สูดรับโอโซนจากธรรมชาติบนพื้นที่ราบสูงเหนือระดับน้ำทะเล 400 เมตร กับบ้านที่ใช้นวัตกรรมก่อสร้างระบบ “Modular System” ของ SCG Hiem ที่ทำให้บ้านสะอาด แข็งแรง และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บ้านสิตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ มีเนื้อที่ 27 ไร่ มีทั้งบ้านพร้อมอยู่และที่ดินเปล่า มาสัมผัสอากาศบริสุทธิ์เพื่อเติมพลังให้กับชีวิตที่บ้านสิตวัน โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 4) **โครงการ ดิ อิสสระ เชียงใหม่** พบการใช้ชีวิตเหนือระดับท่ามกลางธรรมชาติ เพลิดเพลินไปกับกิจกรรมวันพักผ่อนหลากหลายที่สามารถเลือกได้ตามความต้องการสำหรับทุกคนในครอบครัว เพราะที่นี่คือ **ดิ อิสสระ เชียงใหม่** คอนโดมิเนียมบนพื้นที่กว่า 3 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 265 ยูนิต พร้อมเข้าอยู่ โดยแต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด พร้อมเติมอิมไปกับการพักผ่อนอย่างที่สุด เพลิดเพลินไปกับบรรยากาศแห่งความรื่นรมย์และสะดวกสบายด้วยการตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยสามารถเลือกความสุขในแบบ 1 - 2 ห้องนอน ขนาด 35 - 70 ตร.ม. พร้อมค้นหาแรงบันดาลใจให้ทุกเช้าวันใหม่ที่สระว่ายน้ำและพูลส่วนตัว หรือจะคลายร้อนในจากุซซี่ฟิตและเฟิร์มร่างกายได้เต็มที่ในห้องออกกำลังกายโอโงะ พร้อมพื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดีให้คุณใช้ชีวิตใกล้ชิดธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ที่ “ดิ อิสสระ เชียงใหม่” บนทำเลศักยภาพที่เชื่อมต่อทุกชีวิตเข้ากับศูนย์กลางธุรกิจและท่องเที่ยวได้อย่างลงตัว พร้อมความเป็นส่วนตัวอย่างสูงสุด บนสเปซแห่งความภาคภูมิใจของผู้ที่ได้เป็นเจ้าของ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- 5) **โครงการบาบา บีช คลับ นาใต้ (Baba Beach Club Natai)** “บาบา บีช คลับ นาใต้” โครงการบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมสุดหรู สไตล์บีชคลับ ตั้งอยู่บนชายหาดนาใต้ จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเพียง 20 นาที สามารถมองเห็นทัศนียภาพอันงดงามแบบพาโนรามาของท้องทะเลอันดามัน พร้อมวิวพระอาทิตย์ตกดิน ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศ บีชฟรอนท์เรสซิเดนซ์วิลล่า 5 ห้องนอน จำนวน 6 หลัง, พูลวิลล่า 2 ห้องนอน จำนวน 18 หลัง และโรงแรมสไตล์บีชคลับ ซึ่งประกอบไปด้วย Gabana Villa 8 หลัง, Pool Suite 4 ห้อง และ Baba Suite 4 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และกิจกรรมครบครัน ฟิตเนส สปา ร้านอาหาร สระว่ายน้ำริมชายหาด บีชคลับ และสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียงอีกมากมาย

มีจุดมุ่งหมายเพื่อผสมผสานความเป็นตัวเองในฐานะโรงแรม และปีชคลับ สำหรับคนรักดนตรี ได้รับการออกแบบ และตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Chino Portuguese ของจังหวัดภูเก็ต กับสีสันอันสวยงามในสไตล์ Shanghai Tang จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ Chino Portuguese Tang ที่น่าสนใจ

"บาบา บีช คลับ นาโต้" บริหารจัดการและพัฒนาโดยทีมงานผู้อยู่เบื้องหลังโรงแรมสุดหรูแบบพูลวิลล่า "ศรีพันวา" ที่ได้รับการยกย่องจากนานาชาติ โครงการนี้ดำเนินการในนามบริษัท ชาญอิสสระ จუნฟา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 6) **โครงการศรีพันวา เรสซิเดนซ์ (Sri panwa) "ศรีพันวา"** โครงการบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมสุดหรู แบบพูลวิลล่า ตั้งอยู่บนหาดส่วนตัว ปลายสุดของแหลมพันวา ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเกาะภูเก็ต บนเนื้อที่ 85 ไร่ วิลล่าของศรีพันวา แบ่งตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ และบรรยากาศที่เป็นส่วนตัว ศรีพันวาได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือก ให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก วิลล่าออกแบบในสไตล์ทรอปิคอลร่วมสมัย ตั้งอยู่เหนือระดับน้ำทะเลสูงประมาณ 40 - 60 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก และกิจกรรมสันทนาการมากมาย สปา ลานโยคะ ฟิตเนส สนามเทนนิส สระว่ายน้ำบนบริเวณชายหาด ปี 2563 มีพูลวิลล่าโซนใหม่ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายและเปิดให้ลูกค้าจองเข้าพัก โดยใช้สีน้ำเงินและที่แตกต่างจากวิลล่าเดิมของศรีพันวาที่เป็นสีส้มมีจำนวน 4 หลัง ปัจจุบันโรงแรมศรีพันวาเปิดให้บริการห้อง Convention ความจุ 400 คน และห้องพักแบบ Pool Suite เพิ่มอีก 24 ห้อง
- 7) **โครงการ บลู ไดมอนด์ (BLU DIAMOND)** คอนโดมิเนียมส่วนหนึ่งของทิวทะเล เวิลด์ ที่ได้รับรางวัล Highly Recommended for Best Condo Development (Cha Am - Hua Hin) ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ริมชายหาดชะอำที่สวยงามและเป็นคอนโดมิเนียมแนวสูง ระหว่างแนวชะอำ – หัวหิน ทิวทะเลสไตล์ Stylish Beachfront / Resort Chic ตอบสนองทุกความต้องการ ที่จะเติมเต็มวันพักผ่อนของคุณให้สมบูรณ์แบบยิ่งขึ้น ด้วยการออกแบบที่ได้แรงบันดาลใจจากเกลียวคลื่นและปะการัง รวมเข้ากับการตกแต่งโทนสีฟ้า-ขาว ตามแบบท้องทะเล สระว่ายน้ำรูปทรงอิสระที่ได้รับแรงบันดาลใจจาก Atoll Oasis ผสมกับท้องทะเลสีคราม และทิวทะเลชะอำจากมุมสูงแล้ว พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ Lobby ต้อนรับ ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ฟิตเนสที่มีอุปกรณ์ทันสมัย ให้คุณได้สนุกสนานกับการออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำส่วนตัว ที่บำรุงทั้งสุขภาพกายและใจ พร้อมทั้งสระว่ายน้ำแบบ Sunken lounge ที่ทำให้รู้สึกว่าการว่ายน้ำในท้องทะเลสีคราม ฯลฯ บนพื้นที่ 7 ไร่ ด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องพักแบบ 1 – 2 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 30 - 60 ตารางเมตร ราคาที่เป็นเจ้าของได้ง่าย พร้อมเข้าอยู่แล้ววันนี้ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัทร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- 8) **โครงการ บาบาบีช คลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (BABA BEACH CLUB RESIDENCES HUAHIN)** โครงการพูลวิลล่าระดับ Luxury ตั้งอยู่ภายในโครงการ ทิวทะเล เวิลด์ (Thew Talay World) ชะอำ-หัวหิน บนพื้นที่ 110 ไร่ มีหน้าหาดยาวกว่า 160 เมตร มีทั้งหมดจำนวน 11 หลัง ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 279 – 525 ตาราง

เมตร ขนาดที่ดิน 111 – 197 ตารางวา ถูกออกแบบด้วยสถาปัตยกรรมสไตล์ Neo Colonial ที่ผสมผสานระหว่างความเป็นตะวันตกและท้องถิ่นได้อย่างลงตัว ด้วยการเน้นความเป็นส่วนตัว ในแต่ละวิลล่าเน้นโถงกลางบ้านและระเบียงที่สูง พร้อมทั้งสระว่ายน้ำส่วนตัว ตอบสนองทุกองศาของชีวิตด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน นอกจากนี้ยังได้รับการดูแลบริหารจัดการ Rental Program โดยทีมโรงแรม Sri panwa ทำให้ Baba Beach Club Residences Phase 1 ปิดการขายภายใน 1 ปีหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

จากการตอบรับเป็นอย่างดี Baba Beach Club Residences Hua Hin Phase 1 จึงได้ทำการเปิดตัว Phase 2 จำนวน 7 หลัง โดยมีพื้นที่ใช้สอยขนาด 167.5 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 66 - 63 ตารางวา ซึ่งยังคงเอกลักษณ์ความเป็น Baba Beach Club Residences Hua Hin ที่ออกแบบโดยเน้นความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยให้เข้ากับบรรยากาศการพักผ่อนอย่างลงตัว

- 9) **โครงการ บาบ่า บีช คลับ หัวหิน (Baba Beach Club Hua Hin)** “บาบ่า บีช คลับ หัวหิน” โรงแรมและเรสซิเดนซ์สไตล์บีชคลับสุดเอ็กซ์คลูซีฟในคอนเซ็ปต์ Music Lovers Hotel ริมทะเลชะอำ-หัวหิน บริหารโดย ศรีพันธุ์วาโดดเด่นด้วยสระว่ายน้ำติดชายหาด และ บีช คลับ สุดเอ็กซ์คลูซีฟ เน้นให้แขกได้พักผ่อนริมทะเลไปพร้อมกับเสียงเพลง ได้รับการออกแบบและตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Neo-colonial ของหัวหิน และความโมเดิร์นจึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ที่น่าสนใจ ตั้งอยู่บนพื้นที่ 12 ไร่ ในทิวทะเลเวสต์ มีหน้าหาดทอดยาวกว่า 160 เมตร ห่างจากกรุงเทพฯ 2 ชั่วโมงและใกล้แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ที่นี้เปิดให้บริการห้องพักวิวทะเลแบบพาโนรามาพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 18 ห้อง และลัคส์สวีทพูลวิลล่า 18 หลัง บาบ่า บีช คลับ หัวหิน ถูกโอบล้อมด้วยทัศนียภาพอันงดงามของชายฝั่งทะเลอ่าวไทย ให้การบริการระดับ 5 ดาว และสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ฟิตเนสระดับพรีเมียม, Cool Spa , สระว่ายน้ำ, ห้องอาหารและบาร์ริมทะเล, บ้านโชค ร้านอาหาร & คาเฟ่ บ้านสีขาวริมทะเล และสถานที่จัดงานอีเวนต์ติดหาด โดยมีบริษัท ศรีพันธุ์วา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมเมื่อปลายปี 2564 ได้เปิดให้บริการเป็นโรงแรมโซนใหม่สูง 12 ชั้น มีห้องพักจำนวน 47 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงห้อง Convention ขนาดใหญ่ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 10) **โครงการ หัวหิน วัน (Hua Hin One)** ทิวทะเล เวสต์ได้เนรมิตที่ดินกว่า 6 ไร่ ให้กลายเป็นจุดแวะเช็กอินถ่ายรูป และอัมมอรรยก่อนเข้าสู่ตัวเมืองหัวหิน โดดเด่นกับสถานีจ่ายน้ำมัน Super Shell Station ที่ถูกออกแบบเป็นเอกลักษณ์หนึ่งเดียวในโลก พร้อมด้วยบริการล้างรถ ร้านสะดวกซื้อ Lawson 108, นอกจากนั้นยังสามารถแวะจิบกาแฟและไอศกรีมสไตล์โฮมเมด ที่ I-Tim Station คาเฟ่บนขบวนรถไฟที่ตกแต่งสไตล์ Art Deco มาพร้อมกับมุมถ่ายรูปให้คุณได้แชร์ลงโซเชียลมีเดีย นอกจากนั้นสำหรับเด็ก ๆ ยังสามารถวิ่งเล่นกลางแจ้งบนพื้นที่ Giant Play Around และเพลิดเพลินไปกับของเล่นเสริมพัฒนาการเด็กที่ให้ความสนุกได้อย่างเต็มอิ่มตลอดวัน ส่วนผู้ที่รักสัตว์เลี้ยง สามารถพาน้องหมามาพักผ่อนหย่อนใจบนพื้นที่สีเขียว Doggy Dog Park ให้น้องหมาได้วิ่งเล่นได้อย่างสบายใจ

ทั้งนี้ยังสามารถผลิตเฟลนต่อเนื่องไปกับกิจกรรมทางทะเลและการขี่ม้าเลียบชายหาดหน้าบ้านโซค และยังมีมุมพักผ่อนหลากหลายบรรยากาศ ไม่ว่าจะเป็น Tropical Desert Garden บนลานกว้างขนาดใหญ่ สัมผัสกลิ่นอายทะเลทรายจากพันธุ์ไม้เขตร้อน หรือจะเป็น Art Park กำแพงศิลป์จาก P7 ที่จุดประกายความคิดสร้างสรรค์และการเรียนรู้ให้กับทุกคนในครอบครัว ด้วยเอกลักษณ์อันโดดเด่นที่เราสร้างสรรค์บรรยากาศขึ้นมาเป็นจุดถ่ายรูปที่หลากหลาย ให้คุณส่งต่อความสุขให้กับทุกคน อีกทั้งยังผลิตเฟลนไปกับตลาดนัดกลางคืนที่รวบรวมร้านอาหารและช้อปปิ้ง EAT – FUN – CHILL ทุกวันศุกร์และเสาร์ที่ตลาดนัด Hua Hin One Night Market @ Hua Hin One โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 11) **โครงการ ศศรา หัวหิน (SASARA Hua Hin)** ปีชพรอนท์เรสซิเดนซ์สุดหรู ริมชายหาดส่วนตัว ใจกลางหัวหิน โชนเขาตะเกียบ โครงการใหม่ล่าสุด จากบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ภายใต้คอนเซ็ปท์ “The Art Of Escape” สัมผัสสุนทรียะของการพักผ่อนทั้งกายและใจบนทำเลที่เป็นส่วนตัวและเงียบสงบ สร้างความรู้สึกเรียบง่าย เต็มเต็มความรู้สึกอันอบอุ่นของหาดทราย สายลม และเสียงคลื่น ชอนตัวอยู่ในทำเลใจกลางหัวหินที่เป็นเอกสิทธิ์เพียงเฉพาะ 110 ครอบครัวเท่านั้น บนความพิเศษของการพักผ่อนที่สะดวกสบาย มีความปลอดภัยและมีความเป็นส่วนตัวสูง ด้วยหน้าชายหาดที่ทอดยาวกว่า 8 กิโลเมตร พื้นที่หน้าโครงการที่มีความยาวกว่า 46 เมตร สระว่ายน้ำ 5 แบบ 5 สไตล์ พร้อมด้วยกิจกรรมมากมายทั้งภายในและภายนอกโครงการ อาทิ ปีช คลับ, ฟิตเนส, เรือคายัก, เซิร์ฟบอร์ด และกิจกรรมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกริมชายหาดอีกมากมาย โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- 12) **โครงการ ซาซาส หัวหิน (Sasa Hua Hin)** โครงการสไตล์โมเดิร์นลักซ์ชัวรี่แบบ A NEW STYLISH BEACH CONDOMINIUM ตอบโจทย์ทุกเจนเนอเรชั่นที่ปรารถนาการพักผ่อนแบบใหม่ โครงการตั้งอยู่บริเวณชอยอ่าวหัวดอนใกล้ชายหาดและสนามกอล์ฟ บนที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 89.4 ตร.ว. เป็นอาคารสูง 7 ชั้น 3 อาคาร จำนวน 254 ยูนิต ภายใต้แนวคิด “The GEM Of Escape” ภูมิทัศน์แห่งการพักผ่อนที่แท้จริง เต็มอิ่มกับวิวสนามกอล์ฟที่ทอดยาวตัดกับผืนฟ้า น้ำทะเล สะท้อนความเป็นธรรมชาติในการพักผ่อน แต่ละอาคารมีการสามารถเชื่อมต่อกับสวนส่วนกลางได้สะดวกสบาย เปิดรับมุมมอง Foreground วิวสนามกอล์ฟ Middle ground วิวหาดทรายขาว แนวทิวสน และ Background วิวผืนทะเลและท้องฟ้า ห้องชุดออกแบบหน้ากว้างหลากหลายสไตล์ โดยเฉพาะห้อง Penthouses และห้องDuplex ที่ออกแบบเหมือนบ้านในโรงแรมที่มี Stair hall และ Mini courtyard ภายในห้องเปิดรับลมแสงแดด สร้างบรรยากาศ โปร่ง โล่งสบาย ขณะเดียวกันยังคำนึงถึงฟังก์ชัน Senior living และ สร้างเป็นส่วนตัวด้วยโถงทางแบบ Single corridor อีกด้วย โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง
- 13) **โครงการ เดอะ สกาย ซีรี่ส์ (The Sky Series)** โครงการระดับเวลด์คลาสลักซ์ชัวรี่ฟูลวิลล่าเพียง 4 หลัง โดยออกแบบให้ทุกหลังมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวไม่เหมือนใคร โครงการตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2 ไร่ ที่ดินผืนสุดท้ายในอาณาเขตโรงแรมศรีพันวา ซึ่งตัวอาคารวิลลามีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 1,200 ตร.ม. พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว ดีไซน์สุดเอ็กคลูซีฟ ภายใต้แนวคิด Modern Natural เน้นเอกลักษณ์แบบศรีพันวาจากสถาปนิกชั้นนำ บริษัท

แฮปปี้ด้า จำกัด ชูจุดเด่นโลเคชันที่เป็นแลนด์มาร์ค เห็นทั้งวิวทะเลและ ท้องฟ้า แบบพาโนรามา รายล้อมด้วย ต้นไม้ใหญ่ที่สมบูรณ์เขียวขจี ซึ่งได้แรงบันดาลใจมาจากการออกแบบ Baba Nest ที่มีชื่อเสียงดังไกลระดับโลก มาอยู่ส่วนให้เรสซิเดนซ์ทั้ง 4 หลัง ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดำเนินการภายใต้ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 14) โครงการ ศรีพันวา ลากูน ภูเก็ต (Sri Panwa Lagoon Phuket) ตั้งอยู่บริเวณเชิงทะเล-บางเทาด้วยเนื้อที่ 60 กว่าไร่ เป็นโครงการมิกซ์ยูสในรูปแบบ Luxury Branded Residence ที่ประกอบไปด้วยบ้านพักตากอากาศ แบบ Pool Villa ล้อมรอบลากูนขนาดใหญ่กว่า 20 ไร่ พร้อมไลฟ์สไตล์คอมมูนิตี้ริมทะเลสาบแห่งใหม่ใจกลาง ภูเก็ต บรรยากาศในการใช้ชีวิตใกล้กับธรรมชาติ และการบริการที่เป็นมิตรกับผู้อยู่อาศัย โดยโครงการนี้จะดึงเอาเอกลักษณ์ความเป็นศรีพันวาทั้งในแง่ของดีไซน์ที่ได้แรงบันดาลใจมาจากกลิ่นอายความเป็นท้องถิ่นของ ภูเก็ต ชิโน-โปรตุกีส ได้รับการออกแบบงานสถาปัตยกรรม โดยบริษัท Habita ผู้ออกแบบโครงการศรีพันวาแห่ง แรกบริเวณแหลมพันวา ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่บนถนนเชิงทะเลซอย 1 ติดกับถนนตัดใหม่กว้าง 4 เลนหรือ ประมาณ 20 เมตร ที่ทั้งสวยงามพร้อมกับวิวภูเขาตลอดทางเข้า และสะดวกสบาย ใกล้กับ Boat Avenue เพียง 1.5 กม. ถือเป็นทำเลทองที่อยู่ใกล้โรงแรม 5 ดาวหลายแห่ง โครงการพลูวิลล่า และคอนโดมากมาย รวมถึงหาด บางเทา หาดลายัน และใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านอาหาร โรงเรียนนานาชาติ แหล่งช้อปปิ้ง และ อื่นๆ อีกมากมาย แผนพัฒนาโครงการจะแบ่งออกเป็นหลายเฟส มีทั้งส่วนพักอาศัย, โรงแรม, ร้านอาหาร, Baba Lake Club, ทำให้มั่นใจได้ว่า ที่ศรีพันวาลากูน ภูเก็ต แห่งนี้จะเติบโตกลายเป็นคอมมูนิตี้ที่ดึงดูดกลุ่ม นักท่องเที่ยว นักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ และสร้างมูลค่าในแง่การลงทุนได้ในอนาคตสามารถสัมผัส บรรยากาศจริงของโครงการได้ที่ Sales Gallery ถนน เชิงทะเล ซอย 1 จังหวัด ภูเก็ต โดยโครงการมีกำหนด ก่อสร้างเฟสแรกภายในปี 2568 ดำเนินการโดย บริษัท อิสสระ นพร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

## 2. ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

อาคาร Charn Issara Tower ที่ถนนพระราม4 และ Charn Issara Tower II ที่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นอาคาร สำนักงาน และ ศูนย์การค้าที่มีความสะดวกในการเดินทาง เป็นศูนย์กลางของแหล่งธุรกิจ มีขนาดห้องชุดตั้งแต่ 25 – 720 ตารางเมตร เพื่อรองรับร้านค้าและธุรกิจชั้นนำต่าง ๆ

## 3. ธุรกิจการประกอบกิจการโรงแรม

ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2549 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เริ่มประกอบกิจการ โรงแรม ในโครงการศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมประเภท Boutique Hotel ในนามโรงแรมศรีพันวา และ ได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการประกอบกิจการโรงแรมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยใช้ Pool Villa จำนวน 11 หลัง ซึ่ง ประกอบไปด้วยห้องนอน จำนวน 18 ห้อง และก่อสร้างเพิ่มในเฟสที่สาม อีก 23 หลัง ซึ่งแล้วเสร็จ ในปี 2552 เปิดเป็นห้องพักให้กับลูกค้าทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ จนเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติในระดับที่น่าพอใจ ต่อมาในปี 2556 บริษัทได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55

ตารางว่า พร้อมสิ่งปลูกสร้าง คือห้องพัก Pool Villa, Family Suite และ Luxury Pool Villa จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 7 ยูนิต พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเช่าโรงแรมศรีพันวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันได้ ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา “กองทรัสต์ SRIPANWA” นอกจากนี้ยังดำเนินการก่อสร้างโรงแรม HABITA ซึ่งมีห้องพักแบบ Pool Suite และ Penthouse เพิ่มเติมอีกจำนวนรวม 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศ X29 และขายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา ในเดือน ธันวาคม 2559 เช่นกัน รวมมูลค่าประมาณ 1,300 ล้านบาท และได้ดำเนินการก่อสร้าง Pool Villa จำนวน 4 หลัง มูลค่า 200 ล้านบาทซึ่งแล้วเสร็จในปี 2562

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 บริษัทได้ให้บริการโรงแรมเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง คือ โรงแรมบาบาบีชคลับ หัวหิน (BABA BEACH CLUB HUA HIN) เป็นโครงการโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมหาดหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของอาณาจักรทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa และ Pool Suite มูลค่าโครงการ 1,800 ล้านบาท และโครงการโรงแรมบาบาบีชคลับนาใต้ ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการ BABA BEACH RESCIDENCE NATAI หาดนาใต้ ตำบล โคกกลอย อำเภอบึงสามพัน จังหวัด พังงา โดยได้เปิดให้บริการในส่วนของโรงแรม BABA BEACH CLUB NATAI ช่วงปลายปี 2560 ซึ่งประกอบด้วย บ้านพักแบบ GABANA Villa และห้องพักแบบ Pool Suit จำนวน 16 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น BEACH CLUB, ร้านอาหาร, และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ สวนธรรมชาติบริเวณหน้าหาด ที่สวยงามและมีความเป็นส่วนตัวโดยมีชายหาดหน้ากว้าง 200 เมตรที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์

โดยปัจจุบัน ที่ศรีพันวา ภูเก็ต เปิดให้บริการห้อง convention ความจุ 400 คน และห้องพัก แบบ Pool Suite ใหม่อีก 24 ห้อง สำหรับ Baba Beach Club Hua Hin Phase 2 เป็นอาคารสูง 12 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 47 ห้อง พร้อมห้อง Convention ขนาดใหญ่ สำหรับจัดสัมมนา งานแต่งงาน และอีเวนต์ต่าง ๆ เปิดบริการตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน 2564

รวมทั้งรับบริหารโครงการโรงแรมที่ไหหนาน ประเทศจีน ซึ่งเป็นการลงทุนของบริษัท Hainan Huachang Tourism Development Co., Ltd. ภายใต้การบริหารของบริษัทแม่ Junfa Real Estate Co., Ltd. บริษัทชั้นนำของมณฑลยูนนาน ประเทศจีน ซึ่งมีห้องพัก 64 ห้อง ประกอบด้วย ห้องแบบ Pool Suite 40 ห้อง ห้องแบบ Penthouse 24 ห้อง มีร้านอาหาร 2 ร้าน ได้แก่ ร้าย All-day Dining, ร้านซีฟู้ดแบบไทย และ Cool Spa

#### 4. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 รวมพื้นที่ทั้งหมด 30,687.68 ตารางเมตร ตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมา นอกจากนี้ บริษัทได้รับจ้างบริหารงานด้านการเงินและการบัญชี รวมทั้งการจัดการโครงการของบริษัท อินเตอร์ เนชั่นแนล รีซอร์ท์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร บริษัทและบริษัทในเครือรับบริหารงานให้กับคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้ทำการพัฒนาโครงการ อาทิ อิสสระแอทฟอร์ตทุสุขุมวิท, ดี อิสสระ ลาดพร้าว บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ อิสสระ คอลเลคชั่น สาทร์ และคอนโดมิเนียมตากอากาศในโครงการ ทิวทะเลเอสเตท และบ้านจัดสรร ทั้ง อิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9 และ บ้านอิสสระ บางนา เป็นต้น

#### บริษัทได้มีการประเมินความเสี่ยงและสรุปความเสี่ยงที่สำคัญได้ดังนี้

1. ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท
  - ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ
  - ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการ
  - ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ
  - ความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่เพิ่มมากขึ้น
  - ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ กฎหมาย และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง
  - ความเสี่ยงจากการยกเลิกการจอง สัญญาจะซื้อจะขาย รวมถึงการรับโอนกรรมสิทธิ์ล่าช้า
  - ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ
  - ความเสี่ยงด้านผลกระทบจากภาวะสงคราม
2. ความเสี่ยงด้านการเงิน
  - ความเสี่ยงของการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และการเข้าถึงแหล่งเงินทุน
  - ความเสี่ยงด้านผลการดำเนินงานลดลงอย่างมีนัยสำคัญ
  - ความเสี่ยงจากภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูง
  - ความเสี่ยงด้านความสามารถในการชำระหนี้
  - ความเสี่ยงด้านการดำรงอัตราส่วนทางการเงิน
3. ความเสี่ยงของบริษัทในอีก 3-5 ปีข้างหน้า
  - ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และโรคระบาด
  - ความเสี่ยงทางการเมือง
  - ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว
4. ความเสี่ยงของตราสาร

- ความเสี่ยงด้านเครดิต (Credit Risk)
- ความเสี่ยงด้านราคา (Price Risk)
- ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง (Liquidity Risk)
- ความเสี่ยงที่ผู้ออกหุ้นกู้อาจใช้สิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน (Reinvestment Risk)
- ความเสี่ยงด้านการด้อยสิทธิเชิงโครงสร้างของหนี้สินไม่มีประกัน
- ความเสี่ยงด้านหลักประกัน

### สรุปผลการดำเนินงาน

#### ภาพรวมของผลการดำเนินงาน

#### รายได้

ในปี 2567 – 2568 บริษัทมีรายได้รวมจำนวน 2,940.76 ล้านบาท 2,008.10 ล้านบาท ตามลำดับ และรายได้รวมงวด 3 เดือน ปี 2568 - 2569 จำนวน 635.24 ล้านบาท และ 528.48 ล้านบาท ตามลำดับ

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 528.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 106.76 ล้านบาท คิดเป็น อัตราลดลงร้อยละ 16.81 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 135.61 ล้านบาท คิดเป็น ร้อยละ 63.24 เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับที่สูงและสถาบันการเงินมีความเข้มงวดการให้สินเชื่อ เป็นผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป ในขณะที่ธุรกิจโรงแรมของบริษัทมีรายได้เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 35.14 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.01 อย่างไรก็ดี บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 49.78 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าจำนวน 4.36 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.05 เนื่องจากในปีก่อนหน้าบริษัทมีรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวเข้ามาถึง 24.30 ล้านบาท ทั้งนี้หากตัดรายการ one time ออกแล้วรายได้อื่นของปีนี้จะสูงกว่าช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน 4.35 ล้านบาทจากการรับเงินปันผลที่เพิ่มขึ้น

ปี 2568 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 2,008.10 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 932.66 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลง ร้อยละ 31.71 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 927.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.37 เนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ยอดขายหดตัวทั้งแนวราบและแนวสูง รวมไปถึงกำลังซื้อของผู้ซื้อที่ปรับลดลงและสถาบันการเงินมีความระมัดระวังการให้สินเชื่อ เป็นผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป อีกทั้งสภาวะทางเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของบริษัท ทำให้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงจากปีก่อนจำนวน 76.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.23 อย่างไรก็ดี บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 207.91 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าจำนวน 89.25 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 75.21 เนื่องจากบริษัทจำหน่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนให้บริษัทแห่งหนึ่งในสัดส่วน 15.99 ของผู้ถือหุ้นทั้งหมดในบริษัทแห่งนั้น

ปี 2567 บริษัทมีรายได้รวม จำนวน 2,940.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จากปีก่อนจำนวน 691.34 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 30.73 การเปลี่ยนแปลงหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 910.97 ล้านบาทคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 114.70 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการคอนโดมิเนียม ดิอิสสระ สาทร และ โครงการคอนโดมิเนียม ศศรา หวังนันทน์ ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 และเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง และบ้านจัดสรรในโครงการบ้านอิสสระ บางนา อย่างไรก็ดี บริษัทมีรายได้อื่น จำนวน 118.66 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้าจำนวน 204.40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 63.27 เนื่องจากในปีก่อนหน้า บริษัทได้รับยกเว้นค่าเช่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพณฯ 1 และ 3 และมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าตามที่ได้กล่าวมาข้างต้น

### ต้นทุนและกำไรขั้นต้น

#### อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 23.43 ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากในปี 2569 บริษัทได้มีการเร่งระบายสต็อกกระตุ้นยอดขายทำให้มีการลดราคาที่สูงขึ้น ส่งผลทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำลงเมื่อเทียบกับงวดก่อน

ในปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 30.95 ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2568 นั้น ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 จึงมีการจัดทำโปรโมชั่นกระตุ้นยอดขาย ทั้งนี้บริษัทยังคงพยายามรักษาอัตรากำไรขั้นต้นให้ใกล้เคียงเดิม

ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 31.27 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า เนื่องจากรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในปี 2567 นั้น ส่วนใหญ่เป็นโครงการที่เพิ่งก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 จึงทำให้อัตรากำไรขั้นต้นที่ได้สูงกว่า เมื่อเทียบกับระยะเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นรายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ เป็นโครงการที่เปิดตัวมานานแล้ว จึงมีการจัดทำโปรโมชั่นกระตุ้นยอดขาย

#### อัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการ

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 49.42 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า เนื่องจากการควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่ายตามนโยบายของบริษัทที่เข้มงวด

ในปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 46.40 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า เป็นผลจากบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากห้องชุดคอนโด ดี อิสสระ สาทร เข้ามาในเพิ่มในปี 2568

ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 43.93 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า เป็นผลจากมีผู้เช่าใหม่และจากการปรับอัตราค่าเช่าสำนักงานบางส่วน

#### อัตรากำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมร้อยละ 36.73 ซึ่งลดลงเล็กน้อยจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า เนื่องด้วยภาพรวมของปีนี้บริษัทได้มีนโยบายที่การลดและควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายที่เข้มข้น

ในปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมร้อยละ 18.94 ซึ่งลดลงจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากสัดส่วนของรายได้ที่ลดลง

ในปี 2567 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมร้อยละ 24.61 ซึ่งเพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันในปีก่อนหน้าเล็กน้อย เนื่องจากกิจการโรงแรมมีการฟื้นตัว มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยในระดับที่ดี ส่งผลให้รายได้ตลอดจนกำไรจากการประกอบกิจการโรงแรมปรับอยู่ในระดับที่ดี

#### อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า

บริษัทมีรายได้จากการขายสินค้าซึ่งเป็นธุรกิจปั้มน้ำมันและร้านค้าในพื้นที่คอมเมอร์เชียลที่เปิดดำเนินการตั้งแต่ช่วงปลายปี 2562 ซึ่งอยู่ในโครงการ Hua Hin One

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าน้ำมันร้อยละ 5.24 ซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า ปัจจัยหลักๆ จากการปรับตัวขึ้นของราคาน้ำมันตามตลาดโดยรวม

ในปี 2568 บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าร้อยละ 4.85 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ที่มีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้าร้อยละ 4.34 ปัจจัยหลักๆ จากการปรับตัวขึ้นของราคาน้ำมันตามตลาดโดยรวม

### ค่าใช้จ่าย

#### 1. ต้นทุนในการจัดจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารสำหรับปี 2567 – 2568 จำนวน 736.77 ล้านบาท และ 604.95 ล้านบาท ตามลำดับ และงวด 3 เดือนปี 2568 - 2569 จำนวน 157.37 ล้านบาท และ 121.07 ล้านบาท

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 121.07 ล้านบาท ลดลง 36.30 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 23.07 จากปีก่อนหน้า ภาพรวมของค่าใช้จ่ายที่ลดลงมาจากค่าใช้จ่ายขายที่ลดลงซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่ลดลง อาทิเช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายบริหารลดลงเป็นผลจากบริษัทมีมาตรการควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่ายอย่างเข้มงวด

ในปี 2568 บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการจำหน่ายและค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 604.95 ล้านบาท ลดลง 131.83 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 17.89 จากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 736.78 ล้านบาท การลดลงหลักมาจากบริษัทมีมาตรการควบคุมต้นทุน และลดค่าใช้จ่าย

#### 2. ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2567 - 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 418.68 ล้านบาท และ 438.33 ล้านบาทตามลำดับ และงวด 3 เดือน ปี 2568 – 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงินจำนวน 111.74 ล้านบาท และ 111.76 ล้านบาท ตามลำดับ

งวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 111.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 0.02 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.02 เนื่องจากภาระหนี้สินจากสถาบันการเงินที่เพิ่มขึ้นตั้งแต่ในช่วงปลายปี 2568 สำหรับรองรับการก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม ซ่าซ่า หัวหิน โครงการเดอะ สกายซีรีส์ และโครงการบ้านอิสสระ บางนา และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการสำหรับการรองรับการฟื้นตัวของกิจการโรงแรม และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่การขายชะลอตัว

ในปี 2568 บริษัทมีต้นทุนทางการเงิน 438.33 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.69 จากปี 2567 ซึ่งมีจำนวน 418.68 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้เบิกเงินกู้เพิ่มเติมในระหว่างงวด และต้นทุนทางการเงินที่เกิดขึ้นในไตรมาสส่วนใหญ่เป็นโครงการที่สร้างเสร็จการรับรู้ต้นทุนส่วนนี้จึงสะท้อนเข้ามาในงบกำไรขาดทุนเป็นหลัก

### สรุปรายละเอียดของหุ้นกู้ที่จะออกและเสนอขาย

ในครั้งนี้ บริษัทมีความประสงค์ที่จะเสนอขายหุ้นกู้ โดยเป็นการออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน และมีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน โดยมีชื่อเฉพาะของหุ้นกู้ “**หุ้นกู้เสี่ยงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2569 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน**” อายุ 1 ปี 10 เดือน อัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.30 ต่อปี จำนวนไม่เกิน [-] หน่วย มูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 1,000 บาท คิดเป็นมูลค่าเสนอขายรวมไม่เกิน [-] บาท โดยเสนอขายให้กับผู้ลงทุนสถาบันและ/หรือผู้ลงทุนรายใหญ่

ทั้งนี้ อันดับความน่าเชื่อถือของผู้ออกหุ้นกู้ BB- แนวโน้มลบที่ โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2569 ผู้ออกหุ้นกู้จะจัดให้มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือสำหรับผู้ออกหุ้นกู้ตลอดอายุของหุ้นกู้

## วัตถุประสงค์ในการเสนอขายตราสารหนี้

ผู้ออกหุ้นกู้มีวัตถุประสงค์จะนำเงินที่ได้รับจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้จำนวน ไม่เกิน [•] ([•]) บาท ไปใช้ตามรายละเอียดดังนี้

| วัตถุประสงค์การใช้เงิน                                                  | จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ | ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ | รายละเอียด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1) เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) CI269A <sup>1/</sup> | [•] ล้านบาท              | ภายในเดือนกันยายนปี 2569    | ผู้ออกหุ้นกู้จะนำเงินที่ได้รับจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ไปชำระคืน “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” <sup>1/</sup> (CI269A) ที่จะครบกำหนด ในวันที่ 28 กันยายน 2569 โดยการชำระคืนหุ้นกู้ อาจเป็นการไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้หรือในวันครบกำหนดไถ่ถอนหุ้นกู้ก็ได้ |
| <b>รวม</b>                                                              | <b>[•]</b>               |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

หมายเหตุ: 1/ เนื่องจากการออกหุ้นกู้ในครั้งนี้ ตามข้อกำหนดสิทธิ ข้อ 7.2.17 ซึ่งกำหนดให้ผู้ออกหุ้นกูดำเนินการนำเงินสดที่จะได้จากการเสนอขายหุ้นกู้ครั้งนี้จำนวนเท่ากับมูลค่าหุ้นกู้ที่จำหน่ายได้ ณ วันปิดการเสนอขายหุ้นกู้ ฝากและดำรงไว้ในบัญชีตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในข้อกำหนดสิทธิ ซึ่งเป็นบัญชีที่ผู้ออกหุ้นกู้และผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นผู้ลงนามร่วมกันเพื่อทำการเบิกถอนเงินออกจากบัญชีธนาคาร (“บัญชีสำหรับฝากเงินที่ได้รับจากหุ้นกู้”) และส่งมอบสมุดเงินฝากของบัญชีดังกล่าวให้แก่ผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้เป็นผู้เก็บรักษาภายใน 3 (สาม) วัน นับจากวันที่นำเงินเข้าฝากในบัญชีสำหรับฝากเงินที่ได้รับจากหุ้นกู้ โดยเป็นบัญชีเพื่อเก็บรักษาเงินไว้สำหรับวัตถุประสงค์ดังต่อไปนี้

- (ก) เพื่อไถ่ถอน “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน”

**(ผู้ลงทุนควรอ่านรายละเอียดข้อมูลในส่วนที่ 3 และส่วนที่ 4 ก่อนตัดสินใจจองซื้อตราสารหนี้)**