

ส่วนที่ 3.2

โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

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 ทั้งนี้กลุ่มบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 40 ปี เป็นผู้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าให้เช่า ในนามโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ บนถนนพระราม 4 โครงการอาคารชุดพักอาศัย

(Condominium) ประเภทเรสซิเดนเชียลคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์คอนโดมิเนียม รีสอร์ท คอนโดมิเนียม อันได้แก่ โครงการชะอำปีชคลับ โครงการจินดารักษ์วิลล่า โครงการบ้านสวนเพชร และโครงการชาญอิสสระซิตี้โฮม 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 ล้านบาทเมื่อวันที่ 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

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ คือ

1. พัฒนาธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน , คอนโดมิเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย
2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า
3. ประกอบกิจการโรงแรม
4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

1.1 วิสัยทัศน์ และ พันธกิจ เป้าหมาย กลยุทธ์

วิสัยทัศน์

“ชาญอิสสระ ภูมิใจพัฒนา สร้างสุขที่ยั่งยืน”

พันธกิจ

1. พัฒนาทีมงานมืออาชีพให้มีความแข็งแกร่งและความพร้อมในการสร้างสรรค์โครงการคุณภาพระดับพรีเมียม
2. ส่งมอบโครงการคุณภาพที่สร้างความประทับใจ ให้สมกับความคาดหวังของผู้บริโภคอย่างภาคภูมิใจ
3. รักษาระดับขนาดขององค์กร เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ
4. ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบแนวคิดของการพัฒนาอย่างยั่งยืนและส่งเสริมต่อคุณภาพชีวิตของ ผู้บริโภคและผู้เกี่ยวข้อง ในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม อย่างมีดุลยภาพ
5. รักษาความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้บริโภค บนพื้นฐานของความโปร่งใส จริงใจ และซื่อสัตย์
6. สร้างความพึงพอใจและมอบผลตอบแทนที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง มั่นคง และเหมาะสมแก่ผู้มีส่วนได้เสีย
7. ส่งเสริมแบรนด์ให้เป็นหนึ่งในใจผู้บริโภค

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
2561	- ในปี 2561 บริษัทมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจัดสรรเป็นหุ้นเพื่อการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 73,903,520 หุ้น ชำระราคาเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 และจัดสรรเป็นหุ้นเพื่อการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 102,879,386 หุ้น โดยกำหนดวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นในวันที่ 11-14 และ 17 ธันวาคม 2561 รวมจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน 176,782,906 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.42 บาท/หุ้น รวมเป็นเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 251,031,727 บาท - เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยได้ขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรมบาบาปีชลลัม ชะอำ-หัวหิน จำนวน 18 ห้องพัก บนที่ดินรวม 2-2-32 ไร่ ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ในราคารวม 530 ล้านบาท ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 4,100 ล้านบาท
2562	- ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จำหน่ายเงินหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ จำนวนรวม 30,411,652 หน่วย เป็นสัดส่วน 10.9% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกรวมเป็นเงิน 341,869,988 บาท - วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัท อิสสระ จุฬา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มูลค่า 500 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีสัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท อิสสระ จุฬา จำกัด เพิ่มจากร้อยละ 70 เป็นร้อยละ 86.30 นอกจากนี้ บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี เป็นมูลค่า 800 ล้านบาท เพื่อนำมาลงทุนในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ และชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดบางส่วน - ในช่วงปลายปี 2562 บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เปิดให้บริการปั้มน้ำมัน เซลล์ และพื้นที่คอมเมอร์เชียล เป็นครั้งแรกในพื้นที่ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี
2563	ปี 2563 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก จำนวน 15,738,100 หน่วย เป็นสัดส่วน 15.74 % ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุน ให้กับ

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	บุคคลภายนอกรวมเป็นเงิน 209,997,557 บาท และบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี เป็นมูลค่า 289 ล้านบาทเพื่อชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
2564	- ในเดือนมกราคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 2 ปี 11 เดือน มูลค่า 950 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2 รุ่น รวม 1,200 ล้านบาท - เดือนมิถุนายน บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 120 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม - ในเดือนกรกฎาคม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครบเต็มจำนวนตามสัดส่วนจำนวน 60 ล้านบาท และในเดือนเดียวกันบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยมีกำหนดเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวสามครั้ง และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม - ในเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งแรกและครั้งที่สองตามสัดส่วนเป็นจำนวนรวม 60 ล้านบาท สำหรับค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่สามจะชำระในปี 2565 - ในเดือนสิงหาคม บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับอนุมัติการลดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในระลอกที่ 2 และ ระลอกที่ 3 ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา สำหรับงวดเดือน กุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือน มิถุนายน 2564 เป็นผลให้บริษัทมีกำไรจากการลดเว้นค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวน 266.7 ล้านบาท - ในเดือนพฤศจิกายน บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เปิดให้บริการโรงแรม บาบาบีชคลับ หัวหิน (Habita Seaview) ส่วนต่อขยายจากโซน Beach Front มีจำนวนห้องพัก 47 ห้องพัก จำนวน 4 room type และมี Convention hall ขนาด 400 ตร.ม.
2565	- เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 2 ปี 6 เดือน มูลค่า 500 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 1 รุ่น รวม 800 ล้านบาท - บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทครั้งที่ 2 (CI-W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทในอัตรา 4 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีกำหนดอายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายครั้งแรก บริษัทเริ่มการซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 12 กรกฎาคม 2565 กำหนดการใช้สิทธิ 1 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยวันที่เริ่มใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้ายคือ 30 พฤศจิกายน 2565 และ 31 พฤษภาคม 2567 ตามลำดับ

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	- เดือน กรกฎาคม บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย , “CIR”) ได้เปิดให้บริการโรงแรมศรีพันวาภูเก็ต ส่วนต่อขยาย Yaya Convention Hall มีจำนวนห้องพัก Pool Suit 24 ห้อง และมี Convention hall ขนาด 400 ตร.ม. - เดือนกันยายน บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย , “SPM”) ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 ในกองทรัสต์ สำหรับงวดเดือน สิงหาคม 2564 ถึงเดือน กุมภาพันธ์ 2565 และงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์ สำหรับงวดเดือน มกราคม 2565 ถึงเดือน กุมภาพันธ์ 2565 รวมจำนวน 136.98 ล้านบาท โดยจะได้รับยกเว้นค่าเช่าจำนวน 94.65 ล้านบาทเมื่อบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย , “CIR”) ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM และเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เป็นผลให้บริษัทมีกำไรจากการงดเว้นค่าเช่าดังกล่าวในระหว่างปี 2565 เป็นจำนวน 94.65 ล้านบาท - งบประมาณปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยได้พิจารณาเปลี่ยนแปลงการวัดมูลค่าสำหรับที่ดินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนเป็นการวัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและใกล้เคียงกับมูลค่าในปัจจุบัน
2566	- เดือนมีนาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 2 ปี มูลค่า 280 ล้านบาท และชุดที่ 1 อายุ 3 ปี มูลค่า 420 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 1 รุ่น รวม 290 ล้านบาท และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการในอนาคต - เดือนพฤษภาคม บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย “IUD”) ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 40 ล้านบาท จากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม รวมเรียกเก็บชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเรียบร้อยแล้ว - เดือนกันยายน บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย “SPM”) ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินส่วนที่เหลืองวดสุดท้ายจำนวน 42 ล้านบาท จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) และบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย “CIR”) สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ทางกองทรัสต์กำหนดได้ ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 ในกองทรัสต์ และงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์ - เดือนกันยายน บริษัทได้จดทะเบียนตั้งบริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย “ISD”) ด้วยทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทั้งนี้ ISD เรียกชำระค่าหุ้นในเดือนกันยายน

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	จำนวน 25 ล้านบาทในเดือนกันยายน และ 75 ล้านบาท ในเดือนตุลาคม จากบริษัท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านพักอาศัย ภายใต้โครงการบ้านอิสสระ พระราม 9-วงแหวน - เดือนพฤศจิกายน บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (บริษัทย่อย “IU”) เปิดตัวโครงการ ซาซาส์ หัวหิน (SASA Hua Hin) เป็นโครงการคอนโดมิเนียม มูลค่า 1,700 ล้านบาท มีจำนวนห้องชุด 254 ยูนิต - เดือนธันวาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 1 ปี 6 เดือน มูลค่า 440.10 ล้านบาท และชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 9 เดือน มูลค่า 509.90 ล้านบาท เพื่อชำระหุ้นกู้เดิม
2567	- เดือนมกราคม บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย “CIR”) เปิดตัวโครงการ The Sky Series เป็นวิลล่าหรู 4 ยูนิต มูลค่า 1,000 ล้านบาท ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการศรีพินนา ภูเก็ต - เดือนพฤษภาคม บริษัทได้จดทะเบียนตั้งบริษัท อิสสระ นพร จำกัด (บริษัทย่อย “ISN”) ด้วยทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทั้งนี้ ISD เรียกชำระค่าหุ้นในเดือนพฤษภาคม จำนวน 70 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 59.99 เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านพักอาศัย ภายใต้โครงการศรีพินนา ลาภูน และจดทะเบียนตั้งบริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด (บริษัทย่อย “ISV”) ด้วยทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ ISV เรียกชำระค่าหุ้นในเดือนพฤษภาคม จำนวน 25 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 49.99 เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านพักอาศัย ภายใต้โครงการศรีพินนา เฟลส - เดือนสิงหาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 1 ปี 6 เดือน มูลค่า 209.10 ล้านบาท และชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 6 เดือน มูลค่า 400.50 ล้านบาท เพื่อชำระหุ้นกู้เดิม
2568	- เดือนมกราคม บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายหุ้น บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด กับบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 2.81 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 105 บาทต่อหุ้น โดยมีเงื่อนไขชำระค่าหุ้นงวดแรกร้อยละ 30 ของราคาซื้อขายหุ้นในวันที่ 31 มกราคม 2568 เป็นจำนวน 88.54 ล้านบาท โดยค่าหุ้นงวดที่สองร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหุ้นจะมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 เมษายน 2568 ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ในหุ้นตามสัญญาข้างต้นจะโอนให้กับผู้ซื้อเมื่อบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวน - เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นบริษัท อิสสระ นพร จำกัด (บริษัทย่อย “ISN”) จาก ISN เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่ 2 ในเดือนมกราคม จำนวน 30 ล้าน และบริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด (บริษัทร่วม “GNB”) จาก GNB เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่ 3 ในเดือนกุมภาพันธ์ จำนวน 7.59 ล้าน - เดือนมีนาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 2 ปี มูลค่า 184.80 ล้านบาท และชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 6 เดือน มูลค่า 535.00 ล้านบาท เพื่อชำระหุ้นกู้เดิม , บริษัทและบริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด (บริษัทย่อย “CIV”) จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนของห้องชุด

ปี	พัฒนาการที่สำคัญ
	สำนักงานในอาคารอิสสระทางเวอร์ 1 และ 2 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ จำนวน 178.82 ล้านบาท - เดือนกรกฎาคม บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นบริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย “ISD”) จาก ISD เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่ 2 ถึงครั้งที่ 4 ในเดือนกรกฎาคม จำนวน 320.00 ล้านบาท - เดือนธันวาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 1 ปี 6 เดือน มูลค่า 223.50 ล้านบาท และชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 3 เดือน มูลค่า 306.00 ล้านบาท รวมมูลค่า 529.50 ล้านบาท เพื่อชำระหุ้นกู้เดิม
2569	เดือนเมษายน บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 1 ปี 10 เดือน มูลค่า 113.60 ล้านบาท และชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 6 เดือน มูลค่า 248.60 ล้านบาท เพื่อชำระหุ้นกู้เดิม

1.3 การใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์

ในปี 2566 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ 2 ครั้ง ดังนี้

ครั้งที่ 1/2566 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568” และ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569” รวมหุ้นกู้ทั้ง 2 รุ่น เป็นมูลค่ารวม 700 ล้านบาท ล้านบาท ซึ่งได้ใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์ดังนี้

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการ
1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิม CI234A	290 ล้านบาท	ในเดือนเมษายน 2566	บริษัทได้ใช้เงินตรงตามวัตถุประสงค์และเป็นไปตามกำหนดระยะเวลา
2. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน และลงทุนซื้อที่ดินสำหรับโครงการใหม่ในอนาคต	410 ล้านบาท	ภายในเดือนธันวาคม 2567	

ครั้งที่ 2/2566 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” และ “หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” รวมหุ้นกู้ทั้ง 2 รุ่น เป็นมูลค่ารวม 950 ล้านบาท ล้านบาท ซึ่งได้ใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์ดังนี้

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการ
1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิม CI23DA	950 ล้านบาท	ภายในเดือนธันวาคม ปี 2566	บริษัทได้ใช้เงินตรงตามวัตถุประสงค์และเป็นไปตามกำหนดระยะเวลา

ในปี 2567 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” และ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” มูลค่าทั้ง 2 รุ่นรวม 609.10 ล้านบาท ล้านบาท ซึ่งได้ใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์ดังนี้

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / วัตถุประสงค์/ ความสำเร็จของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ
1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิม CI248A	500 ล้านบาท	ภายในเดือนสิงหาคมปี 2567	บริษัทได้ใช้เงินตรงตามวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามกำหนดระยะเวลา
2. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน	200 ล้านบาท	ภายในเดือนธันวาคม 2567	

ในปี 2568 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ 2 ครั้ง ดังนี้

ครั้งที่ 1/2568 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” และ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” มูลค่าทั้ง 2 รุ่นรวม 719.80 ล้านบาท ล้านบาท ซึ่งได้ใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์ดังนี้

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / วัตถุประสงค์/ ความสำเร็จของการใช้เงิน/ เหตุผลและมาตรการดำเนินการ
1. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิม CI253A	280 ล้านบาท	ภายในเดือนมิถุนายนปี 2568	บริษัทได้ใช้เงินตรงตามวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามกำหนดระยะเวลา
2. เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิม CI256A	440.10 ล้านบาท	ภายในเดือนมิถุนายนปี 2568	
3. เพื่อลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ	0-80 ล้านบาท	ภายในเดือนธันวาคม 2568	
4. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการ	0-80 ล้านบาท	ภายในเดือนธันวาคม 2568	

ครั้งที่ 2/2568 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” และ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” มูลค่าทั้ง 2 รุ่นรวม 529.50 ล้านบาท ล้านบาท ซึ่งได้ใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์ดังนี้

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการ
1. เพื่อชำระหุ้นกู้เดิม CI262A	209.10 ล้านบาท	ภายในเดือนกุมภาพันธ์ ปี 2569	บริษัทได้ใช้เงินตรงตามวัตถุประสงค์และเป็นไปตามกำหนดระยะเวลา
2. เพื่อชำระหุ้นกู้เดิม CI263A	420 ล้านบาท	ภายในเดือนมีนาคม ปี 2569	
3. เพื่อชำระคืนหนี้อื่น	160 ล้านบาท	ภายในเดือนมีนาคม ปี 2569	
4. เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนระยะสั้นในกิจการ	0 – 40.9 ล้านบาท	ภายในเดือนพฤษภาคม ปี 2569	

ในปี 2569 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” และ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน” มูลค่าทั้ง 2 รุ่นรวม 368.90 ล้านบาท ล้านบาท ซึ่งได้ใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์ดังนี้

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน/เหตุผลและมาตรการดำเนินการ
1. เพื่อชำระคืนหนี้จากการออกตราสารหนี้ (roll-over) CI269A	395 ล้านบาท	ภายในเดือนกันยายน ปี 2569	เก็บรักษาเงินจากการออกหุ้นกู้เพื่อชำระคืนหุ้นกู้วันที่ 28 กันยายน 2569 ตามวัตถุประสงค์การใช้เงิน

1.4 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.4.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้จำแนกตามกลุ่มธุรกิจตั้งแต่ปี 2567 – 2569 มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			
	2567		2568		2568		2569	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,705.16	57.98	778.03	38.75	214.44	33.76	78.83	14.92
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	82.62	2.81	74.44	3.71	19.69	3.10	16.91	3.20
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	924.60	31.44	848.49	42.25	319.11	50.23	354.25	67.03
รายได้จากการขายสินค้า ¹	66.77	2.27	60.69	3.02	16.42	2.59	19.04	3.60
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	42.95	1.46	38.54	1.92	11.44	1.80	9.67	1.83
รายได้อื่น ๆ	118.66	4.04	207.91	10.35	54.14	8.52	49.78	9.42
รวมรายได้	2,940.76	100.00	2,008.10	100.00	635.24	100.00	528.48	100.00

หมายเหตุ : /1 รายได้จากการขายสินค้าเป็นรายได้จากธุรกิจปั๊มน้ำมันและร้านค้าในพื้นที่คอมเมอร์เชียลซึ่งอยู่ในโครงการ Hua Hin One

1.4.2 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรร และห้องชุด ในคอนโดมิเนียม ในงวด 3 เดือน ปี 2569 บริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 14.92 ของรายได้รวมทั้งหมด และมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งมีรายได้ประมาณร้อยละ 3.20 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประมาณร้อยละ 67.03 ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่น เช่น รายได้จากการขายสินค้าจากธุรกิจปั๊มน้ำมันและร้านค้าในพื้นที่คอมเมอร์เชียลซึ่งอยู่ในโครงการ Hua Hin One รายได้ค่าบริการและสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น ๆ โดยรายได้หลักๆประกอบไปด้วย รายได้จากเงินปันผล รายได้ค่าบริการและสาธารณูปโภค และในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการจำหน่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนให้บริษัทแห่งหนึ่งในสัดส่วน 15.99% ของผู้ถือหุ้นทั้งหมดในบริษัทแห่งนั้นในระหว่างปี

บริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและรอจำหน่ายบางส่วน และอยู่ระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- 1) **ดิ อิสสระ สาทร (The Issara Sathorn)** ลักษณะโครงการคอนโดมิเนียม สูง 37 ชั้น 270 ยูนิต ใกล้ศูนย์กลางของธุรกิจแวดล้อมด้วยธรรมชาติและวิวโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาและบางกระเจ้า เดิมเดิมด้วย กลิ่นไอของวัฒนธรรมที่กลมกลืนกับความทันสมัย ช่วยทำให้เป็นย่านที่เหมาะสมกับการพักอาศัย ใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเทาในอนาคต และมากมายด้วยพื้นที่ส่วนกลาง ทั้ง The Lounge ล็อบบี้ที่หรูหรา The Park สวนสำหรับการพักผ่อนของครอบครัว The Haven ที่ชั้น 30 ที่มีองค์ประกอบของสระว่ายน้ำ พร้อมวาริบำบัดกับ The Therapy และยิมลยไฟฟ้าที่ The

Sky Gym จัดกิจกรรมปาร์ตี้กับห้องจัดเลี้ยงใน The Space หรือ เพลิดเพลินกับสวนที่ The Garden ดี อิสสระ สาทร์ เป็นคำตอบที่ลงตัวสำหรับคุณ “ใช้ชีวิตอิสสระ ให้สุดในทุกด้าน” โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิส สระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) The Issara Sathorn โครงการสร้างเสร็จในเดือน ธันวาคม 2566 และอยู่ใน ระหว่างการทยอยโอนกรรมสิทธิ์

- 2) **โครงการ บ้านอิสสระ บางนา (Baan Issara Bangna)** บ้าน คือ ความภูมิใจที่ส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น บ้านอิสสระ บางนา บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชัวร์ บนเนื้อที่ 24 ไร่ ที่ถ่ายทอดความอยู่สบายอย่างลงตัว จากการออกแบบของ A49 พร้อมด้วยคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่ โอบล้อมด้วย Fitness ที่ทันสมัย Amphitheater ที่ร่วมกันใช้เพื่อเสริมสร้าง บรรยากาศของครอบครัว และสวนส่วนกลางขนาดใหญ่เพื่อการพักผ่อนออกกำลังกาย ใกล้กับศูนย์การค้า สถานศึกษาชั้นนำ โรงพยาบาล ทางขึ้น-ลงทางด่วน ที่เชื่อมต่อทุกที่ให้ใกล้ยิ่งขึ้น 44 ครอบครัวนั่นที่ให้ได้ ครอบครองความสุขเช่นนี้ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย การ ก่อสร้าง ณ 31 ธันวาคม 2568 ได้แล้วเสร็จบางส่วน ทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว และกำลังก่อสร้างส่วนที่ เหลือ
- 3) **โครงการบ้านสิตวัน ปากช่อง (Baan Sitawan Pakchong)** สูดรับไอโซนจากธรรมชาติบนพื้นที่ราบสูงเหนือ ระดับน้ำทะเล 400 เมตร กับบ้านที่ใช้นวัตกรรมการก่อสร้างระบบ “Modular System” ของ SCG Hiem ที่ทำให้ บ้านสะอาด แข็งแรง และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บ้านสิตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ มีเนื้อที่ 27 ไร่ มีทั้งบ้านพร้อมอยู่ และที่ดินเปล่า มาสัมผัสอากาศบริสุทธิ์เพื่อเติมพลังให้กับชีวิตที่บ้านสิตวัน โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 4) **โครงการ ดี อิสสระ เชียงใหม่** พบการใช้ชีวิตเหนือระดับท่ามกลางธรรมชาติ เพลิดเพลินไปกับกิจกรรมวัน พักผ่อนหลากหลายที่สามารถเลือกได้ตามความต้องการสำหรับทุกคนในครอบครัว เพราะที่นี่คือ **ดี อิสสระ เชียงใหม่** คอนโดมิเนียมบนพื้นที่กว่า 3 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 265 ยูนิต พร้อมเข้าอยู่ โดยแต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด พร้อม เติมน้ำไปกับการพักผ่อนอย่างที่สุด เพลิดเพลินไปกับบรรยากาศแห่งความรื่นรมย์และสะดวกสบายด้วยการ ตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกอันครบครัน โดยสามารถเลือกความสุขในแบบ 1 - 2 ห้องนอน ขนาด 35 - 70 ตร.ม. พร้อมค้นหาแรงบันดาลใจให้ทุกเช้าวันใหม่ที่สระว่ายน้ำและพูลส่วนตัว หรือจะคลายร้อนในจากุซซี่ ฟิตและ เวิร์มร่างกายได้เต็มที่ในห้องออกกำลังกายโอโถง พร้อมพื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดี ให้คุณใช้ชีวิต ใกล้ชิดธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ ที่ “ดี อิสสระ เชียงใหม่” บนทำเลศักยภาพที่เชื่อมต่อทุกชีวิตเข้ากับศูนย์กลางธุรกิจ และท่องเที่ยวได้อย่างลงตัว พร้อมความเป็นส่วนตัวอย่างสูงสุด บนสเปซแห่งความภาคภูมิใจของผู้ที่ได้เป็น เจ้าของ 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 และบีชคลับ สำหรับคนรักดนตรี ได้รับการออกแบบ และตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Chino Portuguese ของจังหวัดภูเก็ต กับสีส้มอันสวยงามในสไตล์ Shanghai Tang จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ Chino Portuguese Tang ที่น่าสนใจ
- "บาบา บีช คลับ นาใต้" บริหารจัดการและพัฒนาโดยทีมงานผู้อยู่เบื้องหลังโรงแรมสุดหรูแบบพูลวิลล่า "ศรีพันวา" ที่ได้รับการยกย่องจากนานาชาติ โครงการนี้ดำเนินการในนามบริษัท ชาญอิสสระ จุนฟ้า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- 6) **โครงการศรีพันวา เรสซิเดนซ์ (Sri panwa)** "ศรีพันวา" โครงการบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมสุดหรู แบบพูลวิลล่า ตั้งอยู่บนหาดส่วนตัว ปลายสุดของแหลมพันวา ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเกาะภูเก็ต บนเนื้อที่ 85 ไร่ วิลล่าของศรีพันวา แผ่ตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ 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 ทิวทะเล สไตล์ Stylish Beachfront / Resort Chic ตอบสนองทุกความต้องการ ที่จะเติมเต็มวันพักผ่อนของคุณให้สมบูรณ์แบบยิ่งขึ้น ด้วยการออกแบบที่ได้แรงบันดาลใจจากเกลียวคลื่นและปะการัง รวมเข้ากับการตกแต่งโทนสีฟ้า-ขาว ตามแบบทิวทะเล สระว่ายน้ำรูปทรงอิสระที่ได้รับแรงบันดาลใจจาก Atoll Oasis ผสมกับทิวทะเลสีคราม และทิวทะเลชะอำจากมุมสูงแล้ว พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ Lobbyต้อนรับ ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ฟิตเนสที่มีอุปกรณ์ทันสมัย ให้คุณได้สนุกสานกับการออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำส่วนตัว ที่บำรุงทั้งสุขภาพกายและใจ พร้อมทั้งสระว่ายน้ำแบบ Sunken lounge ที่ทำให้รู้สึกว่าการว่ายน้ำใน

ห้องทะเลสีคราม ฯลฯ บนพื้นที่ 7 ไร่ ด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องพักแบบ 1 – 2 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 30 - 60 ตารางเมตร ราคาที่เป็นเจ้าของได้ง่าย พร้อมเข้าอยู่แล้ววันนี้ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 8) **โครงการ บาบ่าบีช คลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (BABA BEACH CLUB RESIDENCES HUAHIN)** โครงการพูลวิลล่าหรูระดับ Luxury ตั้งอยู่ภายในโครงการ ทิวทะเล เวิลด์ (Thew Talay World) ชะอำ-หัวหิน บนพื้นที่ 110 ไร่ มีหน้าหาดยาวกว่า 160 เมตร มีทั้งหมดจำนวน 11 หลัง ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 279 – 525 ตารางเมตร 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 Phase2 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)** “บาบา บีช คลับ หัวหิน” โรงแรมและเรสซิเดนซ์สไตล์บีชคลับสุดเอ็กซ์คลูซีฟในคอนเซ็ปต์ Music Lovers Hotel ริมหาดชะอำ-หัวหิน บริหารโดย ศรีพันธุ์าโดดเด่นด้วยสระว่ายน้ำติดชายหาด และ บีช คลับ สุดเอ็กซ์คลูซีฟ เน้นให้แขกได้พักผ่อนริมทะเลไปพร้อมกับเสียงเพลง ได้รับการออกแบบและตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Neo-colonial ของหัวหิน และความโมเดิร์น จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ที่น่าสนใจ ตั้งอยู่บนพื้นที่ 12 ไร่ ในทิวทะเลเวิลด์ มีหน้าหาดทอดยาวกว่า 160 เมตร ห่างจากกรุงเทพฯ 2 ชั่วโมงและใกล้แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ที่เปิดให้บริการห้องพักวิวทะเลแบบพาโนรามาพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 18 ห้อง และลักซ์ชัวรี่พูลวิลล่า 18 หลัง บาบ่า บีช คลับ หัวหิน ถูกโอบล้อมด้วยทัศนียภาพอันงดงามของชายฝั่งทะเลอ่าวไทย ให้การบริการระดับ 5 ดาว และสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ฟิตเนสระดับพรีเมียม, Cool Spa , สระว่ายน้ำ, ห้องอาหารและบาร์ริมทะเล, บ้านโซฟา ร้านอาหาร & คาเฟ่ บ้านสี่ขาวริมทะเล และสถานที่จัดงานอีเวนต์ติดหาด โดยมีบริษัท ศรีพันธุ์า แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

เมื่อปลายปี 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 เวิลด์ ได้เนรมิตที่ดินกว่า 6 ไร่ ให้กลายเป็นจุดแวะเช็กอิน ถ่ายรูปและอิมมอร์ทัลก่อนเข้าสู่ตัวเมืองหัวหิน โดดเด่นกับสถานีจ่ายน้ำมัน Super Shell Station ที่ถูกออกแบบเป็น

เอกลักษณ์หนึ่งเดียวในโลก พร้อมด้วยบริการล้างรถ ร้านสะดวกซื้อ Lawson 108, นอกจากนั้นยังสามารถแวะจับกาแฟและไอศกรีมสโตนโฮมเมด ที่ I-Tim Station คาเฟ่บนขบวนรถไฟที่ตกแต่งสไตล์ Art Deco มาพร้อมกับมุมถ่ายรูปให้คุณได้แชร์ลงโซเชียลมีเดีย นอกจากนั้นสำหรับเด็ก ๆ ยังสามารถวิ่งเล่นกลางแจ้งบนพื้นที่ Giant Play Around และเพลิดเพลินไปกับของเล่นเสริมพัฒนาการเด็กที่ให้ความสนุกได้อย่างเต็มอิ่มตลอดวัน ส่วนผู้ที่รักสัตว์เลี้ยง สามารถพาน้องหมามาพักผ่อนหย่อนใจบนพื้นที่สีเขียว Doggy Dog Park ให้น้องหมาได้วิ่งเล่นได้อย่างสบายใจ

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

- 11) **โครงการ ศศรา หัวหิน (SASARA Hua Hin)** ปีชพรอนทร์เสชิตินส์สุดหรู ริมชายหาดส่วนตัว ใจกลางหัวหินโซนเขาตะเกียบ โครงการใหม่ล่าสุด จากบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ภายใต้คอนเซ็ปต์ “The Art Of Escape” สัมผัสสุนทรียะของการพักผ่อนทั้งกายและใจบนทำเลที่เป็นส่วนตัวและเงียบสงบ สร้างความรู้สึกเรียบง่าย เต็มเต็มความรู้สึกอันอบอุ่นของหาดทราย สายลม และเสียงคลื่น ชอนตัวอยู่ในทำเลใจกลางหัวหินที่เป็นเอกลักษณ์เพียงเฉพาะ 110 ครอบครัวนั้น บนความพิเศษของการพักผ่อนที่สะดวกสบาย มีความปลอดภัยและมีความเป็นส่วนตัวสูง ด้วยหน้าชายหาดที่ทอดยาวกว่า 8 กิโลเมตร พื้นที่หน้าโครงการที่มีความยาวกว่า 46 เมตร สระว่ายน้ำ 5 แบบ 5 สไตล์ พร้อมด้วยกิจกรรมมากมายทั้งภายในและภายนอกโครงการ อาทิ บีช คลับ, ฟิตเนส, เรือคายัก, เซิร์ฟบอร์ด และกิจกรรมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกริมชายหาดอีกมากมาย โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 12) **โครงการ ซาซาส หัวหิน (Sasa Hua Hin)** โครงการสไตล์โมเดิร์นลักซ์วรีแบบ A NEW STYLISH BEACH CONDOMINIUM ตอบโจทย์ทุกเจนเนอเรชั่นที่ปรารถนาพักผ่อนแบบใหม่ โครงการตั้งอยู่บริเวณซอยอ่าวหัวดอนใกล้ชายหาดและสนามกอล์ฟ บนที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 89.4 ตร.ว. เป็นอาคารสูง 7 ชั้น 3 อาคาร จำนวน 254 ยูนิต ภายใต้แนวคิด “The GEM Of Escape” อัญมณีแห่งการพักผ่อนที่แท้จริง เต็มอิ่มกับวิวสนามกอล์ฟที่ทอดยาวติดกับผืนผ้าน้ำทะเล สะท้อนความเป็นธรรมชาติในการพักผ่อน แต่ละอาคารมีการสามารถเชื่อมต่อกับสวนส่วนกลางได้สะดวกสบาย เปิดรับมุมมอง Foreground วิวสนามกอล์ฟ Middle ground วิวหาดทรายขาวแนวทิวสน และ Background วิวผืนทะเลและท้องฟ้า ห้องชุดออกแบบแบบกว้างขวางหลากหลายสไตล์ โดยเฉพาะห้อง Penthouses และห้องDuplex ที่ออกแบบเหมือนบ้านในโรงแรมที่มี Stair hall และ Mini courtyard ภายในห้อง

เปิดรับลมแสงแดด สร้างบรรยากาศ โปร่ง โล่งสบาย ขณะเดียวกันยังคำนึงถึงฟังก์ชัน Senior living และ สร้าง ความเป็นส่วนตัวด้วยโถงทางแบบ Single corridor อีกด้วย โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง

- 13) **โครงการ เดอะ สกาย ซีรีส์ (The Sky Series)** โครงการระดับเวิลด์คลาสลักซ์วูวิลล่าเพียง 4 หลัง โดย ออกแบบให้ทุกหลังมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวไม่เหมือนใคร โครงการตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2 ไร่ ที่ดินผืนสุดท้ายในอาณา เขตโรงแรมศรีพันวา ซึ่งตัวอาคารวิลล่ามีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 1,200 ตร.ม. พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวไฮเอนด์ เอ็กคลูซีฟ ภายใต้แนวคิด Modern Natural เน้นเอกลักษณ์แบบศรีพันวาจากสถาปนิกชั้นนำ บริษัท แสบบิต้า จำกัด จุดเด่นโดดเด่นที่เป็นแลนด์มาร์ค เห็นทั้งวิวทะเลและ ท้องฟ้า แบบพาโนรามา รายล้อมด้วยต้นไม้ใหญ่ที่ สมบูรณ์เขียวขจี ซึ่งได้แรงบันดาลใจมาจากการออกแบบ Baba Nest ที่มีชื่อเสียงดังไกลระดับโลกมาอยู่ส่วนให้ เรสซิเดนซ์ทั้ง 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 ที่ประกอบไปด้วยบ้านพักตากอากาศแบบ Pool Villa ล้อมรอบลากูนขนาดใหญ่กว่า 20 ไร่ พร้อมไลฟ์สไตล์คอมมูนิตี้ ริมหาดทรายแห่งใหม่ใจกลางภูเก็ต บรรยากาศในการใช้ชีวิตใกล้กับธรรมชาติ และการบริการที่เป็นมิตรกับผู้อยู่อาศัย โดยโครงการนี้จะดึงเอา เอกลักษณ์ความเป็นศรีพันวาทั้งในแง่ของดีไซน์ที่ได้แรงบันดาลใจมาจากกลิ่นอายความเป็นท้องถิ่นของภูเก็ต ชิโน-โปรตุกีส ได้รับการออกแบบงานสถาปัตยกรรม โดยบริษัท Habita ผู้ออกแบบโครงการศรีพันวาแห่งแรกบริเวณ แหลมพันวา ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่บนถนนเชิงทะเลซอย 1 ติดกับถนนตัดใหม่กว้าง 4 เลนหรือประมาณ 20 เมตร ที่ทั้งสวยงามพร้อมกับวิวภูเขาตลอดทางเข้า และสะดวกสบาย ใกล้กับ Boat Avenue เพียง 1.5 กม. ถือเป็นทำเลทองที่อยู่ใกล้โรงแรม 5 ดาวหลายแห่ง โครงการพลูวิลล่า และคอนโดมากมาย รวมถึงหาดบางเทา หาดลายัน และใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านอาหาร โรงเรียนนานาชาติ แหล่งช้อปปิ้ง และอื่นๆ อีกมากมาย แผนพัฒนาโครงการจะแบ่งออกเป็นหลายเฟส มีทั้งส่วนพักอาศัย, โรงแรม, ร้านอาหาร, Baba Lake Club, ทำให้ มั่นใจได้ว่า ที่ศรีพันวาลากูน ภูเก็ต แห่งนี้จะเติบโตกลายเป็นคอมมูนิตี้ที่ดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยว นักลงทุนทั้งชาว ไทยและต่างชาติ และสร้างมูลค่าในแง่การลงทุนได้ในอนาคตสามารถสัมผัสบรรยากาศจริงของโครงการได้ที่ Sales Gallery ถนน เชิงทะเล ซอย 1 จังหวัด ภูเก็ต โดยโครงการมีกำหนดก่อสร้างเฟสแรกภายในปี 2568 ดำเนินการโดย บริษัท อิสสระ นพร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

2. ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

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

3. ธุรกิจการประกอบกิจการโรงแรม

ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2549 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เริ่มประกอบกิจการโรงแรม ในโครงการศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมประเภท Boutique Hotel ในนามโรงแรมศรีพันวา และได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการประกอบกิจการโรงแรมเป็นที่เรียบร้อย โดยใช้ Pool Villa จำนวน 11 หลัง ซึ่งประกอบไปด้วยห้องนอน จำนวน 18 ห้อง และก่อสร้างเพิ่มในเฟสที่สาม อีก 23 หลัง ซึ่งแล้วเสร็จ ในปี 2552 เปิดเป็นห้องพักให้กับลูกค้าทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ จนเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติในระดับที่น่าพอใจ ต่อมาในปี 2556 บริษัทได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา 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 โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา “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) เป็นโครงการโรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมทะเลหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของอาณาจักรทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa และ Pool Suite มูลค่าโครงการ 1,800 ล้านบาท และโครงการโรงแรมบาบาบีชคลับ นาใต้ ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการ BABA BEACH RESCIDENCE NATAI หาดนาใต้ ตำบล โคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา โดยได้เปิดให้บริการในส่วนของโรงแรม BABA BEACH CLUB NATAI ช่วงปลายปี 2560 ซึ่งประกอบด้วย บ้านพักแบบ GABANA Villa และห้องพักแบบ Pool Suit จำนวน 16 ห้องพัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น BEACH CLUB, ร้านอาหาร, และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ สวนธรรมชาติบริเวณหน้าหาดที่สวยงามและมีความเป็นส่วนตัวโดยมีชายหาดหน้ากว้าง 200 เมตรที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์

โดยปัจจุบัน ที่ศรีพันวา ภูเก็ต เปิดให้บริการห้อง convention ความจุ 400 คน และห้องพัก แบบ Pool Suite โชนใหม่อีก 24 ห้อง สำหรับ Baba Beach Club Hua Hin Phase 2 เป็นอาคารสูง 12 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 47 ห้อง พร้อมห้อง Convention ขนาดใหญ่ สำหรับจัดสัมมนา งานแต่งงาน และอีเวนต์ต่าง ๆ เปิดบริการตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 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 Dinning, ร้านซีฟู้ดแบบไทย และ Cool Spa

4. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร บริษัทและบริษัทในเครือรับบริหารงานให้กับคอนโดมิเนียมบ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้ทำการพัฒนาโครงการ อาทิ อิสสระแอทฟอรัตี้ สุขุมวิท, ดิ อิสสระ ลาดพร้าว บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ อิสสระ คอลเลกชั่น สาทร์ และคอนโดมิเนียมตากอากาศในโครงการทิวทะเลเอสเตท และบ้านจัดสรร ทั้ง อิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9 และ บ้านอิสสระ บางนา เป็นต้น

1.5 การตลาดและการแข่งขัน

1.5.1 กลยุทธ์การตลาดของบริษัท

- สร้างแบรนด์ “ชาญอิสสระ” เน้นย้ำความมีคุณภาพ ความคุ้มค่า ในทุกระดับสินค้าของชาญอิสสระ เพื่อให้ผู้บริโภคและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายรับทราบและจดจำเอกลักษณ์ของแบรนด์ เพื่อให้เกิด “Brand Loyalty” นำสู่การบอกต่อและซื้อซ้ำ
- การตลาดเน้นด้าน Online อย่างต่อเนื่อง จากที่เคยประสบความสำเร็จในการสร้างแบรนด์ “Sripanwa” ผ่านสื่อ Online จนทำให้มีชื่อเสียงระดับโลก ในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย บริษัทจะมีการพัฒนาการขายแบบ Online เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในยุคนี้ ให้ได้รับข้อมูลเพื่อการตัดสินใจอย่างเต็มที่ และ สะดวกในการจองซื้อผ่านระบบ Online
- ทำโปรโมชั่นอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกระตุ้นการรับรู้ข่าวสารและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค
- เน้นการบริการแก่ลูกค้าแบบยืดหยุ่น เพื่อรักษารฐานลูกค้าและช่วยลูกค้าแก้ปัญหาตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

1.5.1.1. ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัทมีนโยบายที่จะจัดหาที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพในการทำโครงการ ทั้งที่ดินที่อยู่อาศัยตามแหล่งท่องเที่ยว หรือ ที่ดินใจกลางเมืองที่มีขนาดเหมาะสม และดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ดินเหล่านั้น โดยคำนึงถึงทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม เช่น ใกล้รถไฟฟ้าหรือใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน พร้อมทั้งมีศูนย์การค้า สถานศึกษา และ โรงพยาบาล โครงการทุกโครงการจะได้รับการออกแบบอย่างพิถีพิถัน ทั้งด้านความสวยงามลงตัวมีความทันสมัยและฟังก์ชันใช้สอยดี เลือกสรรวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อให้ได้คุณภาพในระดับมาตรฐานที่ดี อีกทั้งดูแลงานบริการหลังการขายอย่างต่อเนื่อง ช่วยให้โครงการได้รับความสนใจจากลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทจะมีการทำการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง เน้นด้านการตลาดออนไลน์ ซึ่งเป็นช่องทางการเข้าถึงผู้บริโภคในปัจจุบัน เป็นการช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อจากลูกค้าและเป็นความยืดหยุ่นในการขาย

1.5.1.2. ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และ ให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

อาคารสำนักงานของบริษัทฯ มีด้วยกัน 2 อาคาร คือ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระราม4 และ อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งบริษัทได้ลูกค้าที่เป็นบริษัทชั้นนำ เป็นลูกค้าและเป็นผู้เช่า ทำให้เป็นจุดแข็งและ สามารถรักษาลูกค้าให้ต่อสัญญาเช่าด้วยการเน้นคุณภาพของการบริการ และปรับปรุงอาคารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มาตรฐานที่ดีและมีทีมงานที่มีประสบการณ์ และช่วยเหลือลูกค้าเมื่อเกิดวิกฤตโรคไวรัสระบาด และพยายามรักษาลูกค้าเมื่อต่อสัญญา และมีโครงการบาหลี บีช คลับ ฟังงา ที่มีส่วนของ Beach Front Villa และ Pool Villa เพื่อให้เช่าระยะยาว (Lease 30 ปี) และสามารถนำมาพร้อมกับโรงแรม ให้โรงแรมบริหารดูแลและหาผู้เช่าให้

1.5.1.3. ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และ โครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้เน้นถึงคุณภาพของงานบริการและประสิทธิภาพของการรับจ้างบริหารอาคาร โดยที่ผ่านมา บริษัทจะบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการที่บริษัทและบริษัทในเครือที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือ บ้านจัดสรรที่นอกเหนือจากของกลุ่มบริษัทและบริษัทในเครือได้เช่นกัน เมื่อตลาดมีการขยายตัวของอุปสงค์มากขึ้น โดยเน้นจุดเด่นของบริษัทไปที่ความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหาร ซึ่งเสี่ยงในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และความสัมพันธ์ที่มีต่อลูกค้า บริษัทได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก และ ช่วยบริหารงานขายและการตลาดพื้นที่เช่าให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก

1.5.1.4. ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

“ศรีพินนา” ได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์แห่งหนึ่งของโลก สถานที่ตั้งอยู่บนปลายสุดของแหลมพินนา วิลล่าของที่นี่จึง

สามารถมองเห็นวิวัฒนาการได้รอบด้าน อีกทั้งการออกแบบและตกแต่งที่รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาปรับใช้ในวิลล่าทุกหลัง ก็ทำให้แขกที่มาพักประทับใจตั้งแต่ก้าวแรกที่มาถึง รวมถึงการบริการที่แตกต่าง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และมีโรงแรม “บาบา บีช คลับ” ที่เปิดให้บริการอีก 2 แห่ง คือ หัวหิน-ชะอำ กับ นาไผ่ พังงา ที่ “ศรีพันวา” เป็นผู้บริหารโรงแรม เพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีและทำให้ลูกค้าเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์ สื่อทีวี สื่อออนไลน์ ฯลฯ และมีการจัดทำแผนการส่งเสริมการขายและมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ในปีที่ผ่านมา แม้จะมีวิกฤตโรคระบาดจากไวรัสโควิด-19 โรงแรมถูกสั่งปิด แต่ภายหลังจากการเปิดโรงแรม ลูกค้าคนไทยได้ให้การสนับสนุนโรงแรมศรีพันวาและบาบา บีช คลับ เป็นอย่างดี ลูกค้าคนไทยเป็นฐานที่สำคัญต่อเนื่องของบริษัท ซึ่งเดิมมีประมาณ 35% ของลูกค้าทั้งหมด ในช่วงปี 2563 และ 2564 ที่ยังมีสถานการณ์ระบาดของไวรัสโควิด กลุ่มลูกค้าคนไทยจึงเป็นเป้าหมายที่สำคัญของโรงแรม

1.5.2 การจัดจำหน่าย

1.5.2.1. ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายและธุรกิจอาคารให้เช่า

มีช่องทางการจัดจำหน่าย 2 รูปแบบ คือ การขายโดยทีมงานขายบริษัท และการขายผ่านตัวแทนขาย ซึ่งมีทั้งแบบ Exclusive Agent กับ Non Exclusive Agent เพื่อให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น

1.5.2.2. ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โรงแรมมีการใช้ช่องทางการขาย 3 รูปแบบหลักๆ คือ 1. ช่องทางการจำหน่ายตรง โดยแบ่งเป็นการขายโดยทีมงานบริษัทและการขายตรงผ่านเว็บไซต์ของโรงแรม 2. ช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านคนกลางขายปลีก 3. ช่องทางการจัดจำหน่ายผ่านคนกลางขายส่ง รวมถึงการเข้าร่วมทำกิจกรรมและโปรโมชั่นการขายกับบริษัทพันธมิตรชั้นนำทั้งในไทยและต่างประเทศ รวมถึงการออกบูธ, Road Show, Trade show เป็นต้น

ในการจัดจำหน่ายห้องพักโรงแรมให้กับลูกค้าในปัจจุบันนั้น ช่องทางการขายผ่านอินเทอร์เน็ตนับเป็นอีกหนึ่งช่องทางสำคัญและมีประสิทธิภาพ สามารถกระจายสินค้าไปได้ทั่วโลก เข้าถึงกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ และมีผู้ใช้อินเทอร์เน็ตในการจองห้องพักโรงแรมต่าง ๆ ทั่วประเทศไทยและทั่วโลกเพิ่มมากยิ่งขึ้นทุกวัน มีความสะดวกและรวดเร็ว

1.5.2.3. ลักษณะลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัท

ลูกค้าของบริษัทมีลักษณะเป็นลูกค้ารายใหญ่และรายย่อย ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะธุรกิจ ดังนี้

1) ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลของบริษัท เป็นลูกค้าระดับ A - A+ สำหรับลูกค้าบ้านจัดสรร (ราคาบ้านตั้งแต่ 20 ล้านบาท ขึ้นไป) และลูกค้าระดับ B - A ขึ้นไปสำหรับลูกค้า คอนโดมิเนียม บริษัทมั่นใจว่าการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า ไม่ว่าจะเป็นการขายสินค้าที่มีมาตรฐานให้คุณภาพที่ดี และการให้บริการหลังการขายอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้ลูกค้าของบริษัทแนะนำสินค้าของบริษัทให้แก่ญาติพี่น้อง หรือเพื่อนฝูงต่อไป

2) ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทเน้นกลุ่มเป้าหมาย 2 ประเภท คือ กลุ่มห้างร้านที่ต้องการประกอบการค้าในอาคารโดยมีพื้นที่ให้ลูกค้าเลือกตั้งแต่ 30 ตารางเมตร เป็นต้นไป และกลุ่มบริษัทต่าง ๆ รวมทั้งกลุ่มบริษัทที่มีการผลิตอยู่ในย่านนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในเขตปริมณฑลและต้องการอาคารสำนักงานที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ มีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค และโทรคมนาคมครบครัน ปัจจุบันลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท ซีเมนส์ จำกัด (Siemens AG) ซึ่งได้เป็นลูกค้าของบริษัทมานานกว่า 20 ปี และมีบริษัทชั้นนำต่างๆอีกมากมาย

3) ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือบ้านจัดสรรรวมทั้งบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันบริษัทจะรับบริหารโครงการของบริษัทในเครือของบริษัท อย่างไรก็ดี หากปริมาณอุปสงค์ในตลาดมีมากพอ ด้วยความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารและทีมงาน บริษัทมีจุดมุ่งหมายที่จะให้บริการกับบริษัทอื่น ๆ ทั้งขนาดกลาง และขนาดใหญ่ด้วย

4) ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โรงแรมศรีพินา ภูเก็ต กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการเป็นลูกค้าระดับ A ถึง A+ โดยราคาห้องพักต่อคืนเริ่มต้นที่ 15,000 – 100,000 บาท แบ่งเป็นกลุ่มลูกค้าคนไทยและต่างชาติ โดยเฉลี่ยคนไทยประมาณ 35% เอเชีย 35% ยุโรป 15% ออสเตรเลีย 5%อเมริกา 5% อื่น ๆ 5% ในช่วงปีที่ผ่านมา

โรงแรมบาบา บีช คลับ หัวหิน และ บาบา บีช คลับ พังงา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ B+ - A+ ระดับราคาห้องพัก ราคาห้องพักของ บาบาบีชคลับ หัวหิน เริ่มต้นที่ 8,200 บาท และราคาของ บาบีชคลับ นาไ้ เริ่มต้นที่ 8,000 บาท โดยที่หัวหินจะเป็นลูกค้าคนไทย ที่ พังงา-นาไ้จะเน้นลูกค้าต่างชาติ และโรงแรมมี Returning Guest ถึง 5 % ซึ่งจะเห็นได้ว่าลูกค้าที่มาแล้วจะชอบและติดใจที่จะมาอีก รวมทั้งการบอกต่อไปยังญาติมิตร รวมทั้งบอกต่อผ่านสื่อ Online

1.5.3 นโยบายราคา

นโยบายการกำหนดราคาในแต่ละลักษณะธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งได้ดังนี้

1.5.3.1. ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

นโยบายด้านการตั้งราคาสินค้าเพื่อการขายในธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัย พิจารณาจากต้นทุนโครงการ ราคาตลาด และความแตกต่างที่เป็นมูลค่าเพิ่มที่ลูกค้าจะได้รับจากโครงการต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อให้ราคาเหมาะสมกับคุณภาพโครงการ และแข่งขันกับโครงการอื่น ๆ ในตลาดได้ นอกจากนี้ บริษัทได้มีการสำรวจ วิจัย และศึกษาแนวโน้มของราคาและอุปสงค์อุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยทีมงานของบริษัทเป็นผู้รวบรวมเก็บข้อมูลและออกรายงานต่อผู้บริหาร ทั้งรายงานภาพรวมธุรกิจ และรายงานตามพื้นที่ที่บริษัทมีโครงการ เพื่อบริษัทจะได้ทราบถึงความต้องการของตลาดและสามารถกำหนดระดับราคาที่เหมาะสมและสามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้

1.5.3.2. ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และ ให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทมีนโยบายการกำหนดราคาในแต่ละลักษณะธุรกิจให้สามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้ โดยราคาที่กำหนดในธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และ ให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าได้กำหนดตามระดับราคาในตลาดซึ่งบริษัทได้ข้อมูลจากการสำรวจ และศึกษาจากอัตราค่าเช่าและราคาขายของอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพระดับเดียวกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียง สำหรับลูกค้าเช่าเดิมจะมีการต่อสัญญาเช่าโดยมีการปรับอัตราค่าเช่าตามต้นทุนที่จะเพิ่มขึ้น และความเหมาะสมจากราคาตลาดของอาคารสำนักงานในระดับเดียวกัน

1.5.3.3. ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าบริษัทได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเท่านั้น แต่นโยบายราคาของบริษัทได้กำหนดในธุรกิจนี้เป็นระดับราคาที่กำหนดตามระดับในตลาด เพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

1.5.3.4. ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โครงการมีนโยบายการกำหนดราคาไว้ล่วงหน้าอย่างน้อย 1-2 ปี ซึ่งจะช่วยให้โครงการสามารถวางแผนการขายห้องพักในแต่ละตลาด และแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างถูกต้องตามฤดูกาล หลังจากนั้นจะสามารถเลือกช่องทางการตลาดที่จะเข้าถึงกลุ่มลูกค้าแต่ละรายในช่วง เวลาที่เหมาะสม โดยสามารถปรับเปลี่ยนราคาให้เหมาะสมกับสถานการณ์ได้ในภายหลังเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย

1.6 สภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

1.6.1 สภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

การดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภท อันได้แก่ ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย, ธุรกิจขาย และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า, ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ และธุรกิจรับจ้างบริหาร อาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) **ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย** มีเป้าหมายสัดส่วนรายได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 60 ของรายได้รวมทั้งหมด ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยลูกค้ากลุ่มระดับ B ขึ้นไปยังคงเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัทและเป็นกลุ่มที่มีกำลังในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เมื่อปลายปี 2563 บริษัทได้เปิดตัวรอบพิเศษ โครงการศรดาวหิวน เป็นคอนโดมิเนียม Low Rise ติดชายหาดหิวน หน้ากว้างติดทะเล 46 เมตร เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์แบบ Beachfront living ให้ความเป็นส่วนตัวสูงเพียง 110 ยูนิต เปรียบพร้อมด้วย Facilities มากมาย ส่วนกลยุทธ์ด้านการตลาดและการขายบริษัทมีการปรับกลยุทธ์เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เน้นการใช้เครื่องมือออนไลน์มากขึ้น คัดสรรตัวแทนขายที่มีความน่าเชื่อถือมีประสบการณ์ในการขายอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละ Segment ตลอดจนร่วมการวางแผนการตลาด เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ตรงเป้าหมาย และเกิดประสิทธิผลในด้านการตลาด การขาย และลูกค้าสัมพันธ์มากที่สุด
- 2) **ธุรกิจขาย และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า** ประกอบด้วยอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระรามสี่ และอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ปัจจุบันมีอัตราการเช่าอยู่ประมาณ 65% ของพื้นที่ทั้งหมด หลังจากเกิด Covid-19 ภาคธุรกิจมีการปรับตัว ให้สามารถทำงานจากบ้านมากขึ้น แนวโน้มในการใช้พื้นที่สำนักงานจะน้อยลง การใช้พื้นที่จะเน้นเรื่องการควบคุมค่าใช้จ่ายมากกว่าความหรูหรา ที่ต้องอยู่ในอาคารใหม่ใจกลางเมือง จึงเป็นโอกาสให้อาคารสำนักงานของชาญอิสสระ 1 และ 2 อยู่ในที่ตั้งที่ดี อัตราค่าเช่าไม่สูง แต่หลายธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับการเดินทางและการท่องเที่ยวที่ต้องปิดตัวลง และการลดขนาดพื้นที่เช่าหรือสำนักงานที่เล็กลงจะทำให้พื้นที่ขายในแต่ละอาคารสูงขึ้น มีผลต่อการแข่งขันด้านราคา
- 3) **ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ** อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย มีภาวะถดถอยมาตั้งแต่ปี 2563 ต่อเนื่องมาถึงปี 2565 ประเทศไทยและทั่วโลกประสบปัญหาโรคระบาด Covid-19 ที่ทำให้ภาคธุรกิจท่องเที่ยวประสบปัญหาอย่างแรง โรงแรมถูกสั่งปิดกิจการ และเมื่อถึงเวลาที่เปิดนักท่องเที่ยวก็ยังไม่สามารถเดินทางมาได้ ทำให้ธุรกิจโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างยิ่ง บางแห่งที่เปิดบริการหลัง Covid-19 อาจไม่สามารถอยู่ได้จนต้องปิดตัวไปในที่สุด อย่างไรก็ตาม มองว่าธุรกิจโรงแรมและการท่องเที่ยวยังได้รับการส่งเสริมสนับสนุนจากนโยบายของภาครัฐ ที่ต้องการกระตุ้นให้เกิดการท่องเที่ยวภายในประเทศด้วย "โครงการเราเที่ยวด้วยกัน" รวมถึงประเทศไทยยังถือเป็นหนึ่งในประเทศลำดับต้นๆ ของโลกที่นักท่องเที่ยวต่างชาติเลือกเป็นจุดหมายท่องเที่ยว และคาดการณ์ว่าธุรกิจโรงแรมของโรงแรมศิรินทร์

ภูเก็ต โรงแรมบาบาริซ คลับ พังงา และโรงแรมบาบาริซ คลับ หัวหิน จะค่อยๆ กลับมาฟื้นตัวได้ดีขึ้น นับตั้งแต่ช่วงปลายปี 2566 ต่อเนื่องถึงปัจจุบัน

- 4) **ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์** มีบริษัทที่รับจ้างบริหารอาคารชุดพักอาศัยและอาคารสำนักงานอยู่เป็นจำนวนมาก ภาวะการแข่งขันค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตามอาคารชุดต่างๆที่บริษัทดูแล บริษัทยังคงได้รับความไว้วางใจให้ดูแลต่อเนื่อง รวมทั้งบริหารพื้นที่เช่าของกองทุนอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย บริษัทได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 1 และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยการนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินให้เช่าแก่ผู้เช่า ซึ่งบริษัทเป็นผู้ดำเนินการติดต่อหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่าเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม รวมทั้งทำการบริหาร ปรับปรุงทรัพย์สินให้มีสภาพสมบูรณ์ และดำรงความเป็นอสังหาริมทรัพย์คุณภาพดีอยู่เสมอ

1.6.2 ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์โดยรวม

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (Consumer Confidence Index: CCI) ปรับลดลงมาอยู่ที่ 51.8 ในเดือนมีนาคม โดยลดลงเล็กน้อยจากไตรมาสก่อน และลดลงถึง 8.5% เมื่อเทียบกับปีก่อน สะท้อนให้เห็นว่าความเชื่อมั่นของผู้บริโภคยังอ่อนตัว ซึ่งส่งผลต่อการใช้จ่ายและภาคค้าปลีกโดยรวม

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์กรุงเทพฯ ในไตรมาส 1 ปี 2569 ตลาดที่อยู่อาศัยตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครเริ่มต้นปีด้วยความค่อนข้างซบเซา โดยมีโครงการเปิดตัวใหม่เพียง 12 โครงการ เท่านั้น ผู้ซื้อยังคงใช้ความระมัดระวังในการตัดสินใจ และใช้เวลาพิจารณานานขึ้น เนื่องจากได้รับแรงกดดันจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังดำเนินอยู่ ภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่อ่อนแอ และราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับสูง

ภาพรวมตลาดสำนักงานแนวโน้มที่ผู้เช่าเลือกย้ายไปใช้อาคารสำนักงานคุณภาพสูง (Flight-to-Quality) ส่งผลให้ค่าเช่าของอาคารสำนักงานรุ่นเก่าปรับลดลง ขณะที่อาคารสำนักงานใหม่ยังสามารถรักษาระดับค่าเช่าไว้ได้ แม้อัตราพื้นที่ว่างยังอยู่ในระดับสูง อย่างไรก็ตาม เมื่ออาคารใหม่มีผู้เช่าเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง CBRE คาดว่าค่าเช่าสำนักงานเกรดพรีเมียมจะมีแนวโน้มปรับตัวสูงขึ้นในปี 2026

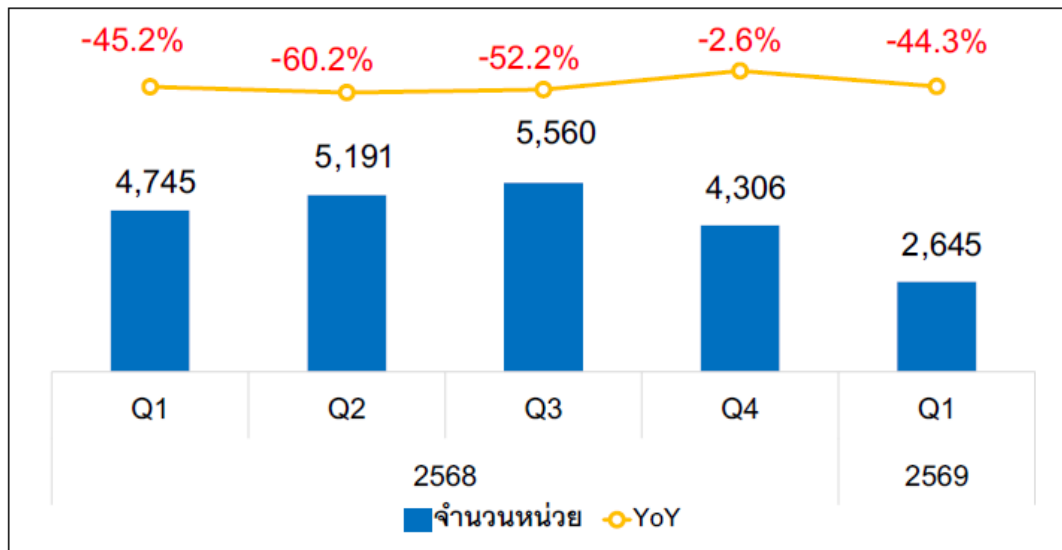
ภาพรวมธุรกิจโรงแรมแม้ว่าภาคการท่องเที่ยวของไทยจะมีทิศทางฟื้นตัว แต่ผลการดำเนินงานโดยรวมยังอ่อนกว่าที่คาด โดยในไตรมาสแรกมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้าประเทศ 9.3 ล้านคน ลดลง 2.4% เมื่อเทียบกับปีก่อน

ภาวะตลาดอาคารชุดพักอาศัยและบ้านจัดสรร

ภาพรวมตลาดที่อยู่อาศัย ใน กรุงเทพฯ – ปริมณฑล ในไตรมาส 1 ปี 2569 ยังคงชะลอตัวต่อเนื่องจากปี 2568 ในด้านอุปทานโดยใบอนุญาตจัดสรรที่ดินลดลงทั้งจำนวนหน่วยและ จำนวนโครงการ ขณะที่ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนก็ลดลงเช่นกัน แต่การออกใบอนุญาตก่อสร้าง ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นเล็กน้อยเพียงร้อยละ 0.6 โดยเป็นการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบ เพิ่มขึ้นร้อยละ 28.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่งผลให้จำนวนหน่วยเปิดขายใหม่และมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยลดลงร้อยละ -31.1 และร้อยละ -10.4

ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ด้านอุปสงค์ พบว่าจำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 แต่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ลดลงร้อยละ -2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตลาดคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครเริ่มต้นปีด้วยความค่อนข้างซบเซา โดยมีโครงการเปิดตัวใหม่เพียง 12 โครงการ เท่านั้น ผู้ซื้อยังคงใช้ความระมัดระวังในการตัดสินใจ และใช้เวลาพิจารณานานขึ้น เนื่องจากได้รับแรงกดดันจากความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ที่ยังดำเนินอยู่ ภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศที่อ่อนแอ และราคาน้ำมันที่ยังอยู่ในระดับสูง

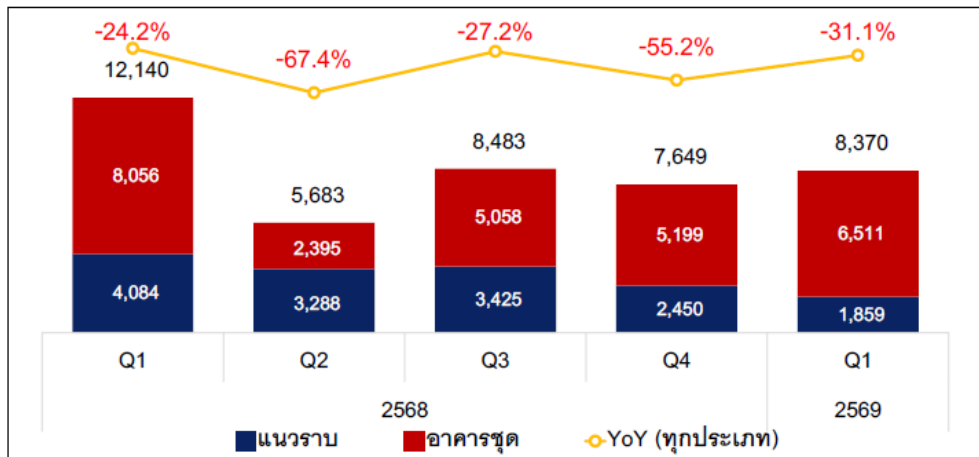
รูปภาพที่ 1 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินในกรุงเทพฯ - ปริมาณไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

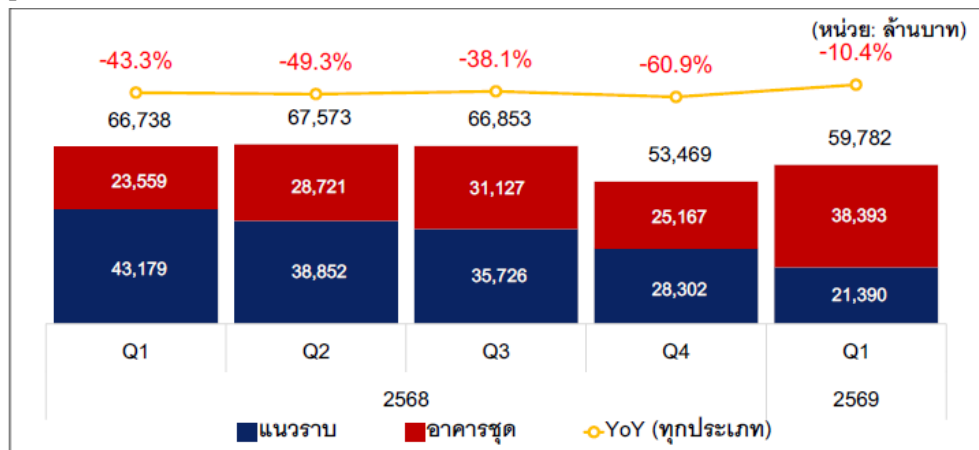
ในไตรมาส 1 ปี 2569 มีจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่จำนวน 8,370 หน่วย ลดลงร้อยละ -31.1 และมีมูลค่า 59,782 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ซึ่งมีจำนวน 12,140 หน่วย มูลค่าโครงการรวม 66,738 ล้านบาท) เมื่อพิจารณาแยกตามประเภทโครงการ พบว่า มีการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนรวม 49 โครงการ ลดลงร้อยละ -24.6 โดยมีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ 8,370 หน่วย ลดลงร้อยละ -31.1 และมีมูลค่า 59,782 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -10.4 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) เมื่อพิจารณาแยกตามประเภท พบว่า บ้านจัดสรร มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่ จำนวน 1,859 หน่วย ลดลงร้อยละ -54.5 และมีมูลค่า 21,390 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -50.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) ส่วนโครงการอาคารชุด มีจำนวนหน่วยเปิดขายใหม่จำนวน 6,511 หน่วย ลดลงร้อยละ -19.2 และมีมูลค่า 38,393 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 63.0 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รูปภาพที่ 2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณตลาด ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

รูปภาพที่ 3 จำนวนมูลค่าที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ กรุงเทพฯ - ปริมาณตลาด ไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

รูปภาพที่ 4 โครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ในกรุงเทพฯ – ปริมาณตลาด ไตรมาส 1 ปี 2569

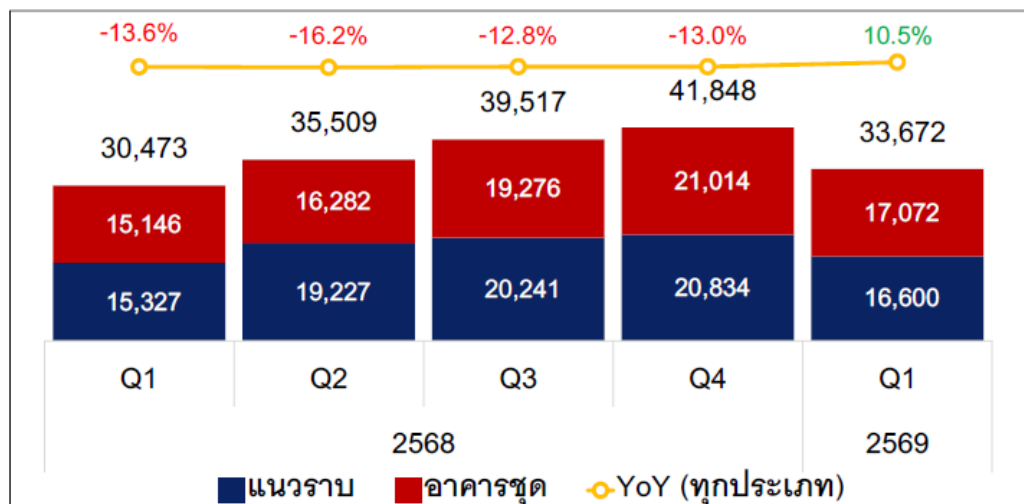
ประเภท	จำนวนโครงการ			หน่วย			มูลค่า (ลบ.)		
	Q1/68	Q1/69	YoY	Q1/68	Q1/69	YoY	Q1/68	Q1/69	YoY
บ้านจัดสรร	47	36	-23.4%	4,084	1,859	-54.5%	43,179	21,390	-50.5%
อาคารชุด	18	13	-27.8%	8,056	6,511	-19.2%	23,559	38,393	63.0%
รวม	65	49	-24.6%	12,140	8,370	-31.1%	66,738	59,782	-10.4%

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ในไตรมาส 1 ปี 2569 มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในกรุงเทพฯ – ปริมาณตลาด จำนวน 33,672 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 และมีมูลค่า 103,939 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.8 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (YoY) โดยเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยแนวราบ จำนวน 16,600 หน่วย มีมูลค่า 64,042 ล้านบาท และอาคารชุด จำนวน 17,072 หน่วย มีมูลค่า 39,896 ล้านบาท การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ (หรือที่อยู่อาศัยที่โอนจาก

นิติบุคคล) มีจำนวน 14,619 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.0 และมีมูลค่า 63,220 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -5.6 ในขณะที่การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมือสอง (ที่อยู่อาศัยที่โอนจากบุคคลธรรมดา) มีจำนวน 19,053 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 16.0 และมีมูลค่า 40,719 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 ทำให้สัดส่วนจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ของที่อยู่อาศัยสร้างใหม่ต่อที่อยู่อาศัยมือสอง เท่ากับ 43 : 57 ในขณะที่มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ มีสัดส่วนเท่ากับ 61 : 39

รูปภาพที่ 5 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ในกรุงเทพฯ – ปริมาณไตรมาส 1 ปี 2569



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

1.7 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

1.7.1 การจัดหาที่ดินและเลือกรูปแบบการพัฒนาโครงการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ใน 4 รูปแบบที่บริษัทดำเนินธุรกิจ อันได้แก่ ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม และธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย สำหรับธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัย สามารถแบ่งขั้นตอนการทำงานโครงการได้ดังนี้

1. ขั้นหลักการ (Conception)

เริ่มแรกทางผู้บริหารบริษัทจะกำหนดหลักการ หรือลักษณะของโครงการ โดยการเน้นรูปแบบที่ออกมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าที่บริษัทต้องการขาย เช่น ลูกค้าที่อยู่ระดับล่าง ระดับกลาง หรือระดับบน เป็นต้น

2. ขั้นกำหนดโครงการ (Formulation)

เป็นขั้นตอนหลังจากที่ได้หลักการแล้ว บริษัทก็จะกำหนดโครงการว่าให้โครงการเป็นรูปแบบใด เช่น ในกรณี que บริษัทอยากให้อาคารเป็นแบบบ้านออกเป็นแนวบ้านเดี่ยว บริษัทจะต้องหาที่ดินที่มีเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ขึ้นไป หรือโครงการคอนโดมิเนียม ที่ดินควรมีขนาดใหญ่ 1 ไร่ขึ้นไป

3. ขั้นวิเคราะห์และประเมินโครงการ (Analysis and Evaluation)

ภายหลังจากที่บริษัทสามารถกำหนดโครงการได้ ทางผู้บริหารก็จะทำการวิเคราะห์และประเมินถึงความเป็นไปได้โครงการ เงินลงทุน ผลตอบแทน ก่อนที่จะดำเนินการอนุมัติ

4. ขั้นตอนอนุมัติโครงการ (Approval)

หลังจากศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะต้องนำเข้าขออนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาโครงการเพื่อขออนุมัติจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

5. ขั้นตอนปฏิบัติการ (Implementation)

ภายหลังจากการอนุมัติโครงการ ขั้นตอนต่อไปจะเป็นขั้นตอนการติดต่อเจรจาเพื่อซื้อที่ดิน ซึ่งคงต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 เดือน และติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขอวงเงินกู้ในการซื้อที่ดินทำโครงการ นอกจากนี้บริษัทจะดำเนินการจัดเตรียมบุคคลากรเพื่อประจำแต่ละโครงการ วางแผนโครงการ จัดจ้างผู้ออกแบบ ขออนุญาตหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ออกแบบโครงการและจัดประมูลงานก่อสร้างเพื่อหาผู้รับเหมา อีกทั้งเตรียมงานด้านการตลาดและการขายเพื่อเปิดตัวโครงการ

6. ขั้นตอนติดตามและรายงานผลการปฏิบัติงาน (Reporting and Feedback)

ในระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้าง บริษัทก็จะติดตามเพื่อให้ผู้รับเหมาที่ก่อสร้างบ้านหรืออาคารได้ดำเนินการเป็นไปตามแบบของโครงการและให้ได้มาตรฐาน คุณภาพที่ดีเพื่อส่งมอบให้ลูกค้าต่อไป ในระหว่างนี้จะต้องทำการบริหารการชำระเงินของลูกค้าให้ตรงตามกำหนดในสัญญาเมื่ออาคารแล้วเสร็จ จะส่งมอบห้องชุด/บ้านให้ลูกค้า และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า

7. ขั้นตอนเปลี่ยนเป็นการบริหารตามปกติ (Transition to Normal Administration)

หลังจากเสร็จสิ้นการขายและงานก่อสร้าง จะเข้าสู่กระบวนการบริหารอาคารหรือบริหารหมู่บ้านต่อไป

8. ขั้นตอนประเมินผลงาน (Evaluation of Results)

ภายหลังจากการเสร็จสิ้นโครงการ บริษัทก็จะทำการประเมินผลงาน โดยจะดูจากความสำเร็จของทั้งด้านงานขาย การควบคุมการก่อสร้าง การควบคุมต้นทุนโครงการ ตลอดจนความพึงพอใจของลูกค้าต่อโครงการ

1.7.2 การจัดหาวัตถุดิบ

วัตถุดิบสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

1.7.3 วิธีการจัดซื้อที่ดิน บริษัทมีวิธีการจัดซื้อที่สามารถแบ่งออกเป็น 4 วิธี คือ

1. ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการที่จะซื้อที่ดินในหนังสือพิมพ์
2. วิธีการประมูลหรือเจรจาซื้อจากธนาคาร
3. ติดต่อผ่านนายหน้า
4. ติดต่อกับเจ้าของที่ดินที่มาเสนอขายโดยตรง

ปัจจุบันบริษัทไม่ได้มีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทจะมีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำ

รายการระหว่างกัน และนโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันตามที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อ 11.3 และ 11.4 ในเรื่องรายการระหว่างกัน

1.7.4 วิธีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

สำหรับวัสดุก่อสร้าง ส่วนใหญ่จะรวมอยู่ในสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมา ซึ่งผู้รับเหมาจะเป็นผู้ซื้อวัสดุก่อสร้างเอง ตามแบบและข้อกำหนดของบริษัท แต่ในงานบางส่วนบริษัทจะแยกจัดซื้อเอง อาทิ งานลิฟท์, งานสวน, งานเฟอร์นิเจอร์บิลท์อิน, งานตู้อาบน้ำ, งานครัวและเครื่องปรับอากาศ เป็นต้น โดยวัสดุที่บริษัทจัดซื้อเองจะมีการประมูล หรือสืบราคาจากผู้ขายไม่น้อยกว่า 3 ราย เป็นการเปรียบเทียบและเจรจาต่อรองเพื่อให้ได้ราคาและเงื่อนไขที่ดีที่สุด

1.7.5 ปัญหาวัตถุดิบ

เท่าที่ผ่านมา บริษัทไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดหาวัตถุดิบ เนื่องจากบริษัทได้คำนึงถึงสาเหตุความผันผวนของระดับราคาวัตถุดิบและตระหนักถึงผลกระทบ บริษัทจึงมีการเตรียมตัวเพื่อป้องกันความเสี่ยงนี้โดยได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการในการดำเนินการก่อสร้างเป็นราคาเหมาจ่าย ซึ่งผู้ประกอบการที่บริษัทได้ว่าจ้างจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อวัตถุดิบ

1.8 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

บริษัทฯและบริษัทในเครือ มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังต่อไปนี้

บริษัทฯ มีมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายทั้งอยู่ระหว่างการก่อสร้าง และก่อสร้างเสร็จแล้วรวมมูลค่าประมาณ 14,814 ล้านบาท ซึ่งโครงการของบริษัทที่มีอยู่ในปัจจุบันจำนวน 14 โครงการ จะสามารถสร้างยอดขายได้ในอีก 2 - 3 ปีข้างหน้าได้ บริษัทมองว่าสถานะทางเศรษฐกิจมีการฟื้นตัว บริษัทจะสามารถระบายสินค้าคงเหลือต่าง ๆ เหล่านี้ได้ตามที่คาดการณ์ไว้ รวมถึงคาดว่าจะการเปิดโครงการใหม่ในอนาคตอันใกล้เพิ่มเติม นอกจากนั้นบริษัทยังเป็นผู้มีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับขายเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ หรือ "REIT" ทั้งจากการขายทรัพย์สินเข้า "กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา" และ 'กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก' ทำให้บริษัทเข้าใจถึงกฎเกณฑ์และเงื่อนไขต่าง ๆ ในขายทรัพย์สินเข้ากอง REIT ตลอดจนลักษณะความต้องการลงทุนของผู้ที่ลงทุนในกอง REIT และด้วยโครงการโรงแรมของบริษัทอย่างโครงการ บาบ่า บีช นาได้ ส่วนต่อขยาย Habita Sea View และโครงการศรีพันวา ส่วนต่อขยาย Yaya Convention Hall ที่สร้างแล้วเสร็จแล้ว นั้นถูกออกแบบและวางแผนมาเพื่อขายเข้ากอง REIT บริษัทจึงมั่นใจว่าหากสถานะเศรษฐกิจการท่องเที่ยวกลับมาฟื้นตัว ธุรกิจโรงแรมสามารถกลับมาทำกำไรได้ตามปกติ บริษัทจะสามารถขายทรัพย์สินเข้ากอง REIT ได้ภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

โครงการอสังหาริมทรัพย์	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการทั้งหมด 14 โครงการ	14,959
ขายแล้ว	7,243
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย	7,716
Backlog	1,549
Backlog	มูลค่า (ล้านบาท)
สร้างแล้วเสร็จ	293
อยู่ระหว่างก่อสร้างและจะสร้างเสร็จในปี 2569	177
อยู่ระหว่างก่อสร้างและจะสร้างเสร็จในปี 2570	1,079

	ปีคาดการณ์ว่าจะโอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้			
	ปี 2569	ปี 2570	ปี 2571	รวม
มูลค่า Backlog ที่คาดการณ์ว่าจะรับรู้รายได้	433	1,116	-	1,549

โครงการอสังหาริมทรัพย์ ของบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

Project	Location	Project Value (MB)		Sold		Transfer		Backlog		Stock/Inventory	
		Unit	MB	Units	MB	Units	MB	Units	MB	Unit	MB
<u>Single Detached House (SDH)</u>											
Baan Sitawan	อ.ปากช่อง	52	532	39	403	38	398	1	5	13	129
Baan Issara Bangna	กรุงเทพ	44	2,400	16	983	16	983	-	-	28	1,417
Total		96	2,932	55	1,386	54	1,381	1	5	41	1,546
<u>Condominium</u>											
The Issara Chiang Mai	จ.เชียงใหม่	265	810	183	618	172	583	11	35	82	192
BLU Daimond	อ.ชะอำ	491	1,410	413	1,128	406	1,095	7	33	78	282
The Issara Sathorn	กรุงเทพ	270	2,400	141	1,347	116	1,166	25	180	129	1,053
Sasara Hua Hin	อ.หัวหิน	110	1,509	74	1,039	71	995	3	45	36	470
Sasa Hua Hin	อ.หัวหิน	248	1,692	66	484	-	-	66	484	182	1,207
Total		1,384	7,821	877	4,616	765	3,839	112	777	507	3,204
<u>Residential Villa</u>											
Sri panwa - Residence - X25	จ.ภูเก็ต	1	200	-	-	-	-	-	-	1	200
BABA Beach Club Residence Phangnga	จ.พังงา	22	1,116	6	428	5	288	1	140	16	688
BABA Beach Club Residence-Villa2	อ.ชะอำ	7	223	6	185	6	185	-	-	1	38
The Sky Series at Sripanwa	จ.ภูเก็ต	4	736	3	536	-	-	3	536	1	200
Sripanwa Lagoon -Place	จ.ภูเก็ต	14	550	1	33	-	-	1	33	13	517
Sripanwa Lagoon - Residence	จ.ภูเก็ต	20	1,237	1	58	-	-	1	58	19	1,179
Issara Vill Hua Hin I	หัวหิน	8	144	-	-	-	-	-	-	8	144
Total		76	4,206	17	1,240	11	473	6	767	59	2,966
Total Project Dev.		1,556	14,959	949	7,243	830	5,694	119	1,549	607	7,716
<u>Hotel</u>											
Sripanwa Yaya (Convention Hall)	จ.ภูเก็ต	24	1,000							24	1,000
Baba Beach Club Natai	จ.พังงา	18	500					-	-	18	500
Habita Seaview Hua Hin	อ.ชะอำ	47	1,200					-	-	47	1,200
Total Hotel		89	2,700	-	-	-	-	-	-	65	2,700
Grand Total		1,645	17,659	949	7,243	830	5,694	119	1,549	672	10,416
Condo		1,384	7,821	877	4,616	765	3,839	112	777	507	3,204
Housing		172	7,139	72	2,626	65	1,854	7	772	100	4,512
Hotel		89	2,700							89	2,700
Grand Total		1,645	17,659	949	7,243	830	5,694	119	1,549	696	10,416

1.9 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
ห้องชุดพาณิชยกรรม ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 1 (IP) ห้องชุด 1 ยูนิต (พื้นที่ 717.12 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ ถ. พระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ	81.89	81.89	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชยกรรม และ ห้องชุดสำนักงาน ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 (IP) ห้องชุด 9 ยูนิต (พื้นที่ 424.39 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	24.60	24.60	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพักอาศัย โครงการ เคนซิงตัน เฟลส เขาใหญ่ ห้องชุด 1 ยูนิต (พื้นที่ 151.41 ตารางเมตร)	ตำบลวังกระแจะ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา	10.60	10.60	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชยกรรม และ ห้องชุดพักอาศัย โครงการ The Issara Ladprao (IP) จำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่ 65.07 ตร.ม.	ถ.ลาดพร้าว แขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพฯ	7.71	7.71	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชยกรรม คอนโดมิเนียมโครงการ ISSI Suksawadi (IP) จำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่ 280.29 ตร.ม.	ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพ	26.85	26.55	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 20 ล้านบาท
ห้องชุดพาณิชยกรรม และ ห้องชุดสำนักงาน(IP) ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 1 ยูนิต (พื้นที่ 45.68 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	3.33	3.33	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาญอิสสระวิภาพล	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง	อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา	-	96.03	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดจำนองเป็น

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
โครงการ บ้านสีตวัน เนื้อที่ 27 ไร่					หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 50 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียม โครงการ The Issara Sathorn เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 60 ตร.วา ห้องชุด 160 ยูนิต	แขวงทุ่งมหาเมฆ เขต สาทร กรุงเทพฯ	-	860.43	บริษัทเป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 900 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Baan Issara IR9- Wongwaen เนื้อที่ 41 ไร่ 22 ตร.วา	แขวงประเวศ เขตพระ โขนง กรุงเทพฯ	-	969.46	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ โดย บจ.อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 2,368 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “BaBa Beach” เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 84 ตร.วา	อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา	-	568.76	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ โดย บจ. อิสสระ จูน ฟ้า	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันการ ออกหุ้นกู้บริษัท จำนวน 950 ล้าน บาท
ห้องชุดพาณิชย์กรรม คอนโดมิเนียมโครงการ ISSI Suksawadi จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 65.83 ตรม.	ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ	-	2.78	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการบ้านอิสสระบางนา เนื้อที่ 24 ไร่ 3 งาน 74 ตร.วา	ถนนบางนา กม.8 ต.บาง แก้ว อ.บางพลี จ. สมุทรปราการ	-	903.57	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 1,042 ล้านบาท

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ The Issara Chiang Mai เนื้อที่ 3 ไร่ 3 งาน 69 ตร.วา	ต.สันทรายน้อย อ.สัน ทราย จังหวัดเชียงใหม่	-	175.06	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	บริษัทได้จัด จ้างและเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่บริษัทแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 85 ล้าน บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Ville Hua Hin เนื้อที่ 4 ไร่ 3 งาน 40 ตรว	ต.ทับใต้ อ.หัวหิน จ.ประจวบคีรีขันธ์	14.30	58.44	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	บริษัทได้จัด จ้างและเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 40 ล้านบาท
ห้องชุดพาณิชย์กรรม โครงการ รบลู อ.ชะอำ จำนวน 85 ยูนิต พื้นที่ 4,672.55 ตร.ม.	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	234.98	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัด จ้างและเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 651 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ วิลล่า อ.ชะอำ จำนวน 1 ยูนิต พื้นที่ 63 ตร. วา.	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	23.70	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	ปลอดจ้าง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ วิลล่า อ.ชะอำ เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 94 ตร.วา.	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	25.17	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	ปลอดจ้าง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ ศศรา อ.หัวหิน จำนวน 39 ยูนิต เนื้อที่ 2,970.01 ตร.ว.	ต.หนองแก อ.หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	-	414.07	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัด จ้างและเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่บริษัทแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 619 ล้านบาท

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน โครงการซาซาส์ อ.หัว หิน เนื้อที่ 3 ไร่ 3 งาน 86.8 ตร.ว.	ต.หนองแก อ.หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์	-	416.79	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 664 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ The Sky Series เนื้อที่ 3 ไร่ 98.93 ตรว	ต.วิจิตร อ.เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต	-	130.02	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 200 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “BaBa Beach” (Land held) เนื้อที่ 366 ตร.วา	อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา	65.89	31.62	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ โดย บจ. อิสสระ จุน ฟา	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันการ ออกหุ้นกู้บริษัท จำนวน 950 ล้าน บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ The Issara Chiang Mai (Land held) เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 74 ตร.วา เนื้อที่ 2 ไร่ 0 งาน 29 ตร.วา และเนื้อที่ 25 ไร่	ต.สันทรายน้อย อ.สัน ทราย จังหวัดเชียงใหม่	114.16	110.03	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 20.8 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “BaBa Beach” (PPE) เนื้อที่ 28ไร่ 1 งาน 12.8 ตร. วา	อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา	648.80	686.18	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ โดย บจ. อิสสระ จุน ฟา	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันการ ออกหุ้นกู้ของ บริษัท จำนวน 950 ล้านบาท
ที่ดิน โฉนดเลขที่ 19619 และ ฉ.เลขที่ 12715 (PPE)	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	138.24	137.52	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัด จำนองที่ดินเลขที่

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
เนื้อที่ 7 ไร่ 2 งาน 82 ตร.วา. และ เนื้อที่ 1 งาน 1 ตร.วา.					ฉ.เลขที่ 12715 ค้ำประกันเงิน สนับสนุนจาก บริษัทแห่งหนึ่ง วงเงิน 13.25 ล้าน บาท บริษัทได้จัด จำนองที่ดิน เลขที่ 19619 หลักประกันเงินกู้ แก่บริษัทแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 70 ล้าน บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปั๊มน้ำมัน Shell อ.ชะอำ (PPE) เนื้อที่ 20 ไร่ 2 งาน 77 ตร.วา.	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	373.68	423.69	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่บริษัทแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 450 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม Habita Sea View Hua Hin (PPE) เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 69 ตร.วา.	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	191.88	844.51	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่บริษัทแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 590 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม Sri Panwa yaya - Convention Hall (PPE) เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 15 ตร.วา.	ต.วิจิตร อ.เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต	305.60	637.16	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาญอิสสระ เรลซิเดนซ์	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 450 ล้านบาท
ที่ดิน โครงการ X25 เนื้อที่ 356 ตร.ว.	ต.วิจิตร อ.เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต	49.80	134.75	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย	บริษัทได้จัด จำนองเป็น

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
				บจ.ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 165 ล้านบาท
ที่ดิน โครงการ พื้นที่ว่างเปล่า (PPE) เนื้อที่ 3 ไร่ 1 งาน 30.30 ตร.ว.	ต.วิจิตร อ.เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต	166.30	166.30	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	บริษัทได้จัด จำนองเป็น หลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 165 ล้านบาท
ที่ดิน ภายในโครง ครีพันวา (PPE) เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 8 ตร.ว.	ต.วิจิตร อ.เมืองภูเก็ต จ. ภูเก็ต	53.60	53.60	เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	ปลอดจำนอง
รวม			8,259.30		

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจคิดเป็นราคาตามบัญชีรวมเท่ากับ 8,259.30 ล้านบาท โดยเป็นรายการตามงบการเงินดังนี้

1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มูลค่า 4,879.26 ล้านบาท
2. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ มูลค่า 3,083.71 ล้านบาท*
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มูลค่า 154.68 ล้านบาท
4. ที่ดินรอการพัฒนา มูลค่า 141.65 ล้านบาท

หมายเหตุ: *มูลค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เปิดเผยมเป็นตัวเลขเฉพาะส่วนของที่ดิน และอาคารสิ่งปลูกสร้างเท่านั้น ไม่รวมกับอุปกรณ์

1.9.1 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจตามงบการเงินเฉพาะกิจการ

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคา ประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน	มูลค่าคงเหลือที่ ไม่ติดภาระผูกพัน (ล้านบาท)
ห้องชุดพาณิชยกรรม ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 1 (IP) ห้องชุด 1 ยูนิต (พื้นที่ 717.12 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ ถ. พระราม 4 แขวงสุริ ยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ	81.89	81.89	บริษัทเป็น เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชยกรรม และ ห้องชุดสำนักงาน ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 (IP)	ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่	24.60	24.60	บริษัทเป็น เจ้าของ กรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง

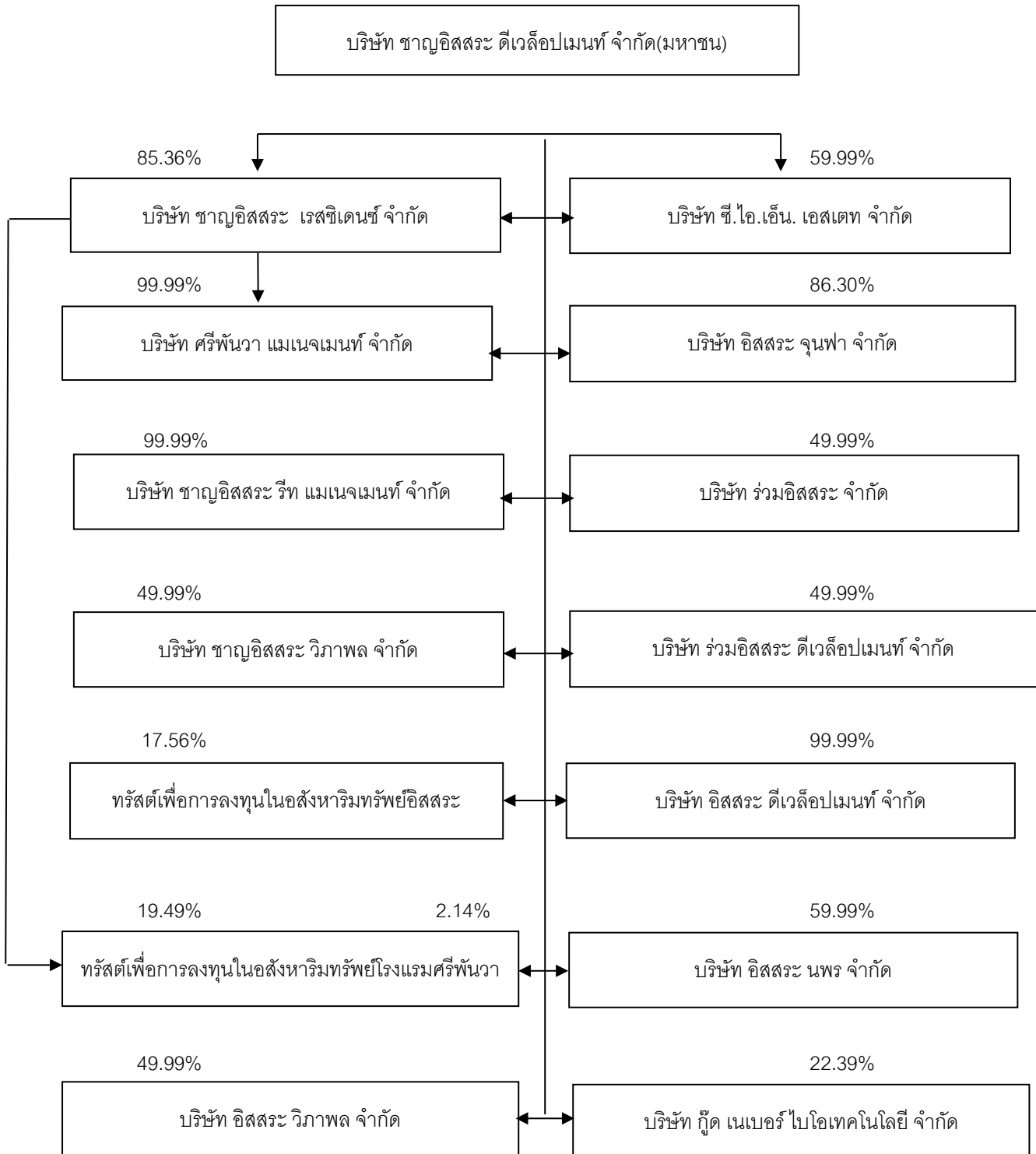
สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 มีนาคม 2569 (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน	มูลค่าคงเหลือที่ไม่ติดภาระผูกพัน (ล้านบาท)
ห้องชุด 9 ยูนิต (พื้นที่ 424.39 ตารางเมตร)	แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ				
ห้องชุดพักอาศัย โครงการ เคนซิงตัน เฟลส เขาใหญ่ ห้องชุด 1 ยูนิต (พื้นที่ 151.41 ตารางเมตร)	ตำบลวังกระแจะ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา	10.60	10.60	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ บ้านสีตวัน เนื้อที่ 27 ไร่	อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา	-	96.03	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 50 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียม โครงการ The Issara Sathorn เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 60 ตร.วา ห้องชุด 204 ยูนิต	แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ	-	860.43	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 900 ล้านบาท
รวม			1,073.55		

ทั้งนี้ ณ 31 มีนาคม 2569 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจตามงบการเงินเฉพาะกิจการคิดเป็นราคาตามบัญชีรวมเท่ากับ 1,073.55 ล้านบาท โดยเป็นรายการตามงบการเงินดังนี้

1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย มูลค่า 956.46 ล้านบาท
2. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มูลค่า 117.09 ล้านบาท

1.10 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 โครงสร้างการถือหุ้นของบริษัท เป็นดังนี้



บริษัทที่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ที่	ชื่อบริษัท Company Names	ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) Total paid registered Capital (million)	จำนวนหุ้น ที่ถือครองอยู่ Total shares	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) Par value (Baht)	สัดส่วน การถือหุ้น (%) Shareholding Percentage (%)
1	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด Charn Issara Residence Co., Ltd.	140.00	1,195,000	100	85.36
2	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด C.I.N. Estate Co., Ltd.	250.00	1,499,996	100	59.99
3	บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด Charn Issara Vipaphol Co., Ltd.	100.00	499,997	100	49.99
4	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด Issara United Co., Ltd.	420.00	2,099,996	100	49.99
5	บริษัท ศรีพานา แมเนจเม้นท์ จำกัด Sri panwa Management Co.,Ltd.	100.00	9,999,998 (CIR บริษัทย่อย ถือหุ้น 99.99%)	10	99.99
6	บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด Issara Junfa Co., Ltd.	920.00	7,939,997	100	86.30
7	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด Issara United Development CO., Ltd.	480.00	2,799,996	100	49.99
8	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด Charn Issara REIT Management Co., Ltd.	20.00	1,999,996	10	99.99
9	บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด Issara Development Co.,Ltd.	420.00	4,199,998	100	99.99
10	บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด Issara Vipaphol Co.,Ltd.	50.00	249,997	100	49.99
11	บริษัท อิสสระ นพร จำกัด Issara Naporn Co.,Ltd.	100.00	599,998	100	59.99
12	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิสสระ Issara Trust	1,000.00	17,561,900	10	17.56

ที่	ชื่อบริษัท Company Names	ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) Total paid registered Capital (million)	จำนวนหุ้น ที่ถือครองอยู่ Total shares	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) Par value (Baht)	สัดส่วน การถือหุ้น (%) Shareholding Percentage (%)
13	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา SRI PANWA HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	3,097.72	5,978,300 (CIR ถือ หน่วยทรัสต์ จำนวน 54,390,157 หน่วยคิดเป็น 19.49%)	11.10	2.14 (ถือโดย CIR 19.49%)
14	บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด Good Neighbors Biotechnology Co.,Ltd.	100.50	2,250,001	10	22.39

บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

1. บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรมบนเนื้อที่ 80 ไร่ ในนาม “โครงการศรีพันวา” เฟสที่ 1 และ 2 มูลค่า 1,600 ล้านบาท เฟสที่ 2 และ 3 มูลค่ากว่า 1,500 และ 1,400 ล้านบาทตามลำดับ ที่ตั้งอยู่บนแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต ล้อมรอบด้วยวิวทะเลและเกาะน้อยใหญ่โดยรอบ กลุ่มลูกค้าหลักของโครงการศรีพันวา คือ ชาวต่างชาติและชาวไทยที่นิยมการใช้ชีวิตในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นสถานตากอากาศที่มีชื่อเสียงติดอันดับโลก ปัจจุบันขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าไปแล้วจำนวน 2 หลัง และก่อสร้างในเฟสที่ 3 เป็น Pool Villa จำนวน 4 หลัง (X25) ซึ่งแล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อปี 2556 บริษัทฯ ได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องพัก Pool Villa , Family Suite และ Luxury Villa จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Pool Suit จำนวน 7 ยูนิต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) โดยบริษัท ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเข้าโรงแรมศรีพันวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ และในปี 2557 บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างโรงแรมเฟสใหม่ โดยจะพัฒนาเป็นห้องพักแบบ POOL SUITE เพิ่มเติมอีกประมาณ 30 ห้อง เพื่อรองรับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาภูเก็ตที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี โดยปัจจุบันก่อสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่ปลายปี 2558 เป็นต้นมา ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา เมื่อเดือน ธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา และบริษัทได้ขายโรงแรมในส่วนที่สอง ซึ่งมีห้องพักแบบ POOL SUITE จำนวน 30 ห้องพร้อมบ้านพักตากอากาศ X29 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน

อสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพนา ในเดือน ธันวาคม 2559 เช่นกัน มูลค่ารวมประมาณ 1,300 ล้านบาท ปัจจุบันเปิดให้บริการโรงแรมศรีพนา ส่วนต่อขยายคือ Yaya Convention Hall และห้องพักแบบ Pool Suite อีก 24 ห้อง พร้อมมี Convention hall ขนาด 400 ตร.ม. โดยได้เริ่มเปิดให้บริการในเดือน กรกฎาคม 2565

2. **บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันกำลังพัฒนาอยู่ 1 โครงการและเสร็จแล้ว 2 โครงการ คือ **โครงการ The Issara Ladprao** เป็นคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ บนเนื้อที่เกือบ 5 ไร่ บนถนนลาดพร้าว ระหว่าง ซอยลาดพร้าว 12 และ ลาดพร้าว 14 คอนโดมิเนียม สูง 47 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 561 ยูนิต ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินลาดพร้าวเพียง 300 เมตร มูลค่าโครงการประมาณ 2,800 ล้านบาท ปีนี้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 100% แล้ว และเมื่อต้นปี 2556 ได้มีการเปิดตัวโครงการ **อิชซี คอนโด สุขสวัสดิ์** อีกหนึ่งแบรนด์ในระดับ Middle Target ของกลุ่มชาญอิสสระ บนถนนสุขสวัสดิ์ ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วง อาคารมีความสูง 24 ชั้น บนเนื้อที่ 4 ไร่ พื้นที่ใช้สอยของห้องชุดมีตั้งแต่ 21 ตร.ม. ถึง 55 ตร.ม. ในระดับราคาล้านกว่าบาท แต่มากด้วยคุณภาพของพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ล็อบบี้ขนาดใหญ่ สระว่ายน้ำนํ้าพุ พร้อมสวนลอยฟ้า และ Sky Garden ที่ทำให้ได้สัมผัสอากาศที่สดชื่นบนชั้นสูงสุดของอาคาร พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยที่เหนือระดับ และระบบเคียวการ์ดที่ควบคุมการเข้าออกได้อย่างสมบูรณ์แบบ ได้รับการตอบรับอย่างดี ปัจจุบันขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100 % ในปี 2561 บริษัทได้เปิดตัว **โครงการบ้านอิสสระ บางนา** ติดถนนใหญ่ใกล้เมกะบางนาบนเนื้อที่ 24 ไร่บ้านเดี่ยว 2 และ 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 380 ถึง 697 ตร.ม.ที่แวดล้อมด้วยธรรมชาติเขียวขจี ถ่ายทอดจากทุ่งสู่ทุ่งโดยผู้ออกแบบชั้นนำ ด้วยฟังก์ชันใช้สอยที่ครบครัน พร้อมคลับเฮาส์ที่โอโถง สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ฟิตเนสที่ทันสมัย พร้อมโซน Amphitheater ที่ช่วยสร้างความสัมพันธ์ของแต่ละครอบครัว และลู่วิ่งรอบหมู่บ้าน สวนที่ร่มรื่นช่วยให้เวลาแห่งการพักผ่อนเปี่ยมล้นด้วยความสุข ราคาเริ่มต้น 79 ล้านบาท ปัจจุบันสร้างบ้านแล้วเสร็จและโอนให้ลูกค้าแล้วบางส่วนและบางส่วนกำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง

3. **บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเสร็จแล้ว 5 โครงการ คือ

(1) **โครงการบ้านเพลินทะเล**

(2) **โครงการบ้านซานทะเล**

(3) **โครงการ อิสสระ วิลเลจ**

เป็นทาวน์โฮมแนวคิดใหม่ ให้คุณได้ใช้ชีวิตใกล้ชิดธรรมชาติโอบล้อมด้วยสวนสวย และสระว่ายน้ำ บรรยากาศสงบเงียบ เป็นส่วนตัว ด้วยจำนวนเพียง 35 ยูนิต ปัจจุบันทั้ง 3 โครงการขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100 %

(4) **โครงการอิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร**

คอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น อันหรรษา เพียบพร้อมด้วยคุณสมบัติระดับพรีเมียม บนทำเลทองของถนนสาทร อันแสนสะดวกสบายที่เหนือความคาดหมายของคุณ ผลงานชิ้นเอกอีกหนึ่งโครงการของ ชาญอิสสระ ด้วยจำนวนเพียง 33 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยแบบ 2 - 3 ห้องนอน และแบบดูเพล็กซ์ 3 ห้องนอน อิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร ยังเหมาะเป็นที่พักอาศัยสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริงด้วยพื้นที่อันกว้างขวางของห้องครัว ทั้งแบบตะวันตก พื้นที่ใช้สอยที่มากกว่า 100 ตารางเมตรของแต่ละยูนิต สร้างความรู้สึกที่เป็นบ้านให้แก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อ

ความเป็นส่วนตัว เต็มเต็มไลฟ์สไตล์คนเมือง บางยูนิตมีลิฟต์ส่วนตัว และตกแต่งอย่างงดงามด้วยเอกลักษณ์ที่ไม่ซ้ำแบบกัน ปัจจุบันแล้วเสร็จ และโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100%

(5) โครงการดิ อิสสระ เชียงใหม่

คอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ทบนพื้นที่กว่า 3 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 265 ยูนิต พร้อมเข้าอยู่ โดยแต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด พร้อมเติมอิมไปกับการพักผ่อนอย่างที่สุด เพลิดเพลินไปกับบรรยากาศแห่งความรื่นรมย์และสะดวกสบายด้วยการตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยสามารถเลือกความสูงในแบบ 1 - 2 ห้องนอน ขนาด 35 - 70 ตร.ม. พร้อมค้นหาแรงบันดาลใจให้ทุกเช้าวันใหม่ที่สระว่ายน้ำแล็บพูลส่วนตัว หรือจะคลายร้อนในจากุซซี่ ฟิต และเฟิร์มร่างกายได้เต็มที่ในห้องออกกำลังกายโอโถง พร้อมพื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดี ให้คุณใช้ชีวิตใกล้ชิดธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ บนทำเลศักยภาพที่เชื่อมต่อทุกชีวิตเข้ากับศูนย์กลางธุรกิจและท่องเที่ยวได้อย่างลงตัว

4. **บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด** โดยเกิดจากการผสานมือกันระหว่าง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางมายาวนาน ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันกำลังพัฒนาเสร็จไปแล้ว 3 โครงการ ตั้งอยู่ที่ กม.209 อำเภอชะอำได้แก่ **โครงการบ้านทิวทะเล อความาริน (Aqua Marine)** เป็นปีซฟรอนท์ คอนโดมิเนียมสไตล์วิลล่ามูลค่ากว่า 2,000 ล้านบาท ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าระดับปีบวถึงเอ บนพื้นที่ 13 ไร่ ติดริมทะเล หน้ากว้าง 57 เมตร ขั้บรจากตัวเมืองหัวหินเพียง 10 นาที อาคารเรียงตัวแบบเล่นระดับวางเอียงรับกับหน้าหาดเพื่อเปิดรับทิวทัศน์ของชายหาดได้อย่างเต็มที่ ประกอบด้วยอาคาร Low Rise 4 ชั้น 4 อาคาร และ 15 ชั้น 1 อาคาร ด้วยห้องพักแบบ 1 – 3 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 44 - 193 ตารางเมตร รวมจำนวนทั้งสิ้น 270 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 3.1 - 35 ล้านบาท เอกลักษณ์อันโดดเด่นของทุกยูนิต คือโอบล้อมไปด้วยความเขียวช้แห่งภูมิทัศน์โดยรอบ และเปิดกว้างรับทัศนียภาพของท้องทะเลด้วยพื้นที่ใช้สอยลงตัวครบครันตามแนวคิด Natural Contemporary ออกแบบโดยบริษัท ฮาปีต้า ที่มีชื่อเสียง โครงการบ้านทิวทะเลนี้สร้างเสร็จแล้วในปี 2557 การันตีรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสากล จาก International Property Awards ด้วย 2 คือ Best Condominium และ Best Leisure Development of Thailand สำหรับโครงการนี้ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 ซึ่งปัจจุบันได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 100% โครงการที่ 2 ได้แก่ **โครงการบ้านทิวทะเล บลูแซฟไฟร์ (Blue Sapphire)** บนพื้นที่ 15 ไร่ ริมชายหาดประกอบด้วยสามอาคาร เป็นอาคารสูง 4 ชั้น สองอาคาร และอาคารสูง 15 ชั้น 1 ด้วยห้องพักแบบ 1 – 3 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 36 - 159 ตารางเมตร รวมจำนวนทั้งสิ้น 421 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 2.9 – 21 ล้านบาท ซึ่งได้รับการออกแบบอย่างสวยงามในสไตล์ Aqua Contemporary โดย Habita Architect บริษัทสถาปนิกอันเลื่องชื่อ ด้วยแรงบันดาลใจจากสายน้ำ บ้านทิวทะเลจึงแวดล้อมด้วยภูมิทัศน์อันร่มรื่นของสวนและพรรณไม้ที่เขียวช้ สลับกับสระบัวอันงดงามและสระว่ายน้ำรูปทรงอิสระ พร้อมเปิดมุมมองให้ผู้อาศัยได้ดื่มด่ำกับทัศนียภาพของเกลียวคลื่น สร้างความรู้สึกเป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติแวดล้อมอันสงบงาม แล้วเสร็จในปี 2558 ปัจจุบันมียอดขายและโอนแล้วกว่า 90% และโครงการที่ 3 ได้แก่ **โครงการ BLU** เป็นคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยต่อจากสองโครงการคุณภาพ บ้านทิวทะเล Aqua Marin และ Blue Sapphire คอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดของประเทศไทยซึ่งได้รับรางวัลสองปีซ้อนจาก The International Property Awards ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ริมชายหาดชะอำที่สวยงามและเป็นส่วนตัว โดดเด่นด้วยการ

ออกแบบภูมิทัศน์ภายใต้แนวคิดของชีวิตชายหาดท่ามกลางกลุ่มเกาะปะการัง (Atoll) เชกเช่น มัลดีฟส์ เพื่อสร้างบรรยากาศของทะเลเขตร้อนที่เต็มไปด้วยเสน่ห์น่าหลงใหล เพียงก้าวแรกที่เข้ามาใน BLU คุณจะสัมผัสได้ถึงความเรียบหรูมีสไตล์ของสถาปัตยกรรมทางเข้าด้านหน้าด้วยพรรณไม้ขนาดใหญ่ ทอดตัวจากทางเข้าสู่ลิโอบบี้ที่มองเห็นสระในมุมวายน้ำสวยกว้าง โอบล้อมตัวอาคารที่พักที่เน้นความร่มรื่นเพื่อวันพักผ่อนอย่างแท้จริง บนพื้นที่ 7 ไร่ ริมหาดด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องพักแบบ 1 – 2 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 30 - 60 ตารางเมตร ราคาที่เป็นเจ้าของได้ง่าย เริ่มต้นเพียง 1.89 ล้านบาท ปัจจุบันได้ก่อสร้างเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้วตั้งแต่ปลายปี 2559 สำหรับโครงการที่ 4 ได้แก่ **بابาบีช วิลล่า หัวหิน** โครงการบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมหาดหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa **بابาบีช วิลล่า หัวหิน** มีจุดเด่นทั้งทำเลที่ตั้งและการออกแบบที่แตกต่างจากบ้านพักตากอากาศทั่วไป เน้นความเป็นส่วนตัว และความสะดวกสบายในการพักผ่อนอย่างแท้จริงแก่ผู้อยู่อาศัย รูปแบบบ้าน Neo Colonial style โดดเด่นทั้งรูปลักษณ์ หน้าตาและการออกแบบพื้นที่ใช้สอยประกอบกับพื้นที่ส่วนกลางแบบจัดเต็ม อีกทั้งยังมี Rental Program สามารถให้ผลการตอบแทนในการลงทุนได้ บริหารและดูแลโดยโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการด้านโรงแรมมากกว่า 10 ปีและเป็นที่ยอมรับ การันตีโดยรางวัลระดับโลกมากมาย **بابาบีช วิลล่า หัวหิน** มีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้นมีสระวายน้ำ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 279 – 525 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 111 – 197 ตร.วา จำนวน 11 หลัง ในราคาเริ่มต้น 42.9 – 80 ล้านบาท โครงการแล้วเสร็จในปี 2561 ขายและโอนกรรมสิทธิ์ 100% จากการตอบรับเป็นอย่างดี Baba Beach Club Residence Hua Hin Phase 1 จึงได้ทำการเปิดตัว Phase 2 จำนวน 7 ยูนิต โดยมีพื้นที่ใช้สอยขนาด 167.5 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 63-66 ตร.วา ซึ่งยังคงความเป็น Baba Beach Club Residence Hua Hin ที่ออกแบบเน้นความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยเข้ากับบรรยากาศการพักผ่อนอย่างลงตัว การก่อสร้างแล้วเสร็จ ปี 2564 และโครงการล่าสุดคือโครงการ **ศศรา หัวหิน (SASARA Hua Hin)** ทำเลตั้งอยู่บนชายหาดเขาตะเกียบ ในพื้นที่ขนาดที่ดิน 5-1-43 ไร่ มี 3 Room Type พื้นที่ 37 – 160 ตร.ม. จำนวนยูนิต 110 ยูนิต ปัจจุบันขายแล้วกว่า 60% และคาดว่าจะสร้างเสร็จและเริ่มส่งมอบกับลูกค้านับแต่ช่วงเดือนธันวาคม 2566 เป็นต้นไป

5. **บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจบริหารโรงแรม โดยในปี 2556 ได้จัดตั้งบริษัทขึ้นเพื่อเช่าโรงแรมศรีพันวาทั้งในส่วนที่ 1 และ 2 ซึ่งประกอบด้วยบ้านพักแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง ห้องพักแบบ Pool Suit จำนวน 7 ห้องพัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาคาร Pool Club ห้องอาหาร Cool Spa สระวายน้ำริมชายหาดส่วนตัว สนามเทนนิส ลานโยคะ จากทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา มาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ บริษัทนี้ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และเมื่อปลายปี 2561 ได้เพิ่มการบริหารโรงแรม Baba Beach Club Hua Hin ซึ่งมีห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 18 ห้อง และเริ่มโรงแรม Baba Beach Club นาได้ เมื่อปลายปี 2563 โรงแรม Baba Beach Club Hua Hin ส่วนต่อขยายจำนวน 47 ห้อง พร้อมห้องจัดเลี้ยง สโมสร และ อีเว้นท์ แล้วเสร็จ บริษัทได้รับบริหารโรงแรม
6. **บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด** ซึ่งเกิดจากการผสมผสานมือกันระหว่าง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท สหพัฒน์ปิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางมาช้านาน โดยมีวัตถุประสงค์จะร่วมกันประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม โดยนำที่ดินติดชายหาดมาพัฒนาเป็นโรงแรมและวิลล่าในนาม **بابา บีช คลับ โฮเทล หัวหิน** ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการแล้วเมื่อไตรมาส 4 ของปี 2560 เมื่อปลายปี 2561 บริษัทได้ขายโรงแรมในส่วน

Beach Front Pool Suit 18 keys เข้าทรีสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเช่ากลับมาบริหารจัดการโรงแรมต่อไป ต่อมาในปี 2564 บริษัทได้พัฒนาสร้างโรงแรมบาบาชิลด์เพลทที่สอง ซึ่งจะมีห้องพักอีกกว่า 47 ห้อง

7. **บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด** เป็นการร่วมลงทุนระหว่างบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท จุนฟา เรียวเอสเตท จำกัด บริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำจากสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรม ภายใต้ชื่อ BABA BEACH CLUB NATAI ซึ่งตั้งอยู่บริเวณหาดนาได้ ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ติดชายหาดที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์ หนังกว้างถึง 200 เมตร โอบล้อมด้วยสวนมะพร้าว และต้นไม้พันธุ์ที่ร่มรื่น โครงการ BABA BEACH CLUB NATAI จะประกอบด้วย BEACH FRONT VILLA ที่เป็นบ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน ติดชายหาดริมทะเล จำนวน 6 หลัง โดยมีส่วนที่จะเปิดให้บริการเป็นโรงแรมซึ่งประกอบด้วย BEACH CLUB, ห้องพักริมชายหาด และห้องพักแบบ POOL VILLA, POOL SUITE ที่โอบล้อมด้วยสวนธรรมชาติ และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ปัจจุบันก่อสร้างส่วนโรงแรมแล้วเสร็จ เริ่มเปิดบริการให้แก่ลูกค้าแล้วช่วงปลายปี 2561 และก่อสร้าง Beach Front Villa แล้วเสร็จ 5 หลัง และ Pool Villa แล้วเสร็จ 18 หลัง เมื่อปี 2562
8. **บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ ปัจจุบันเป็นผู้บริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา มูลค่ากว่า 4,100 ล้านบาท ทรัสต์สินที่ลงทุนประกอบไปด้วย โรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต และโรงแรม Baba Beach Club หัวหิน
9. **บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันมีที่ดินรอการพัฒนา 923 ไร่ อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ ที่ดินบางส่วนได้ขายไปให้กลุ่มบริษัท คิงพาวเวอร์ ประมาณ 400 ไร่ ซึ่งปัจจุบันได้พัฒนาเป็นสนามโปโล ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย นอกจากนั้นยัง พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และสนามกอล์ฟ เป็นต้น
10. **บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันมีที่ดินรอการพัฒนา 40 ไร่ ที่ดินตั้งอยู่บนถนนกาญจนาภิเษก และถนนมอเตอร์เวย์ แขวง/เขตสะพานสูง กรุงเทพมหานคร เพื่อพัฒนาบ้านพักอาศัยเพื่อขาย และจะเปิดตัวโครงการในปลายปี 2568
11. **บริษัท อิสสระ นพร จำกัด** จัดตั้งเมื่อปี 2567 เป็นการร่วมลงทุนระหว่างบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับ บริษัท นพร จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ ศรีพันวา ลาภูน ภูเก็ต และจะเปิดตัวโครงการในปลายปี 2568
12. **บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด** จัดตั้งเมื่อปี 2567 เป็นการร่วมลงทุนระหว่างบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท วิภาพล สมบัติ จำกัด เพื่อพัฒนาโครงการ
13. **บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด** ในปี 2567 บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ลงนามร่วมลงทุนในบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด (GNB) ในการปลูกสกัด และพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ใส่สารสกัดซีบีดี (CBD) เพื่อสุขภาพครบวงจร ซึ่ง ปัจจุบัน (GNB) ได้มีแบรนด์สินค้า ชื่อ ดีป (Diip) เป็นผลิตภัณฑ์ที่ช่วยในเรื่องการปรับสมดุลการนอน ลดความวิตกกังวล บรรเทาอาการเกร็งของกล้ามเนื้อ เพิ่มประสิทธิภาพในการพักผ่อน

และการนอน ผลิตภัณฑ์ผ่านการรับรองจาก สำนักงานคณะกรรมการอาหารและยา (อย.) และมีวงจำหน่าย ณ ร้านขายยาชั้นนำทั่วไป

1.11 โครงสร้างเงินลงทุนของบริษัท

1.11.1 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,653,223,590 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,653,223,590 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และทุนชำระแล้วเป็นเงิน 1,066,856,744 บาท บริษัทไม่มีหุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ เช่นหุ้นบุริมสิทธิ หรือโครงการออกและเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพให้กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนซึ่งเป็นคนต่างด้าว (Thai Trust Fund) หรือมีการออกตราสารแสดงสิทธิในผลตอบแทนที่เกิดจากหลักทรัพย์อ้างอิง (NVDR) ที่มีหุ้นของบริษัทนั้นเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง

1.11.2 ผู้ถือหุ้น

(1) รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ 10 ลำดับแรกดังนี้ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

ลำดับที่	รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569	
		จำนวนหุ้น (หุ้น)	สัดส่วนการถือหุ้น (ร้อยละ)
1	นายสงกรานต์ อิสสระ	313,634,494	29.40
2	นายทวีจักร จุฬางกูร	244,444,200	22.91
3	บริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	97,714,905	9.16
4	นางสาวกฤษเพชร อิสสระ	41,601,006	3.90
5	บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.98
6	บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.98
7	นายดิฐวัฒน์ อิสสระ	19,584,454	1.84
8	นายสาธิต สร้างเกียรติ	14,180,231	1.33
9	นายวัลลภ สร้างเกียรติ	10,291,050	0.96
10	นางปริญญ์ ชันเจริญสุข	8,709,422	0.82
รวม		792,413,282	74.28

(2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (Shareholders' Agreement) ในเรื่องที่มีผลกระทบต่อออกและเสนอขายหลักทรัพย์หรือการบริหารงานของบริษัท

-ไม่มี-

1.11.3 การออกหลักทรัพย์อื่น

(1) หุ้นประเภทอื่น ที่มีสิทธิและเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

-ไม่มี-

(2) หลักทรัพย์แปลงสภาพ

-ไม่มี-

(3) หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 กรกฎาคม 2569 บริษัทมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ประเภทไม่
ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และไม่มีหลักประกัน ให้แก่ผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ จำนวน
2,521.60 ล้านบาท ดังนี้

ชื่อหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	28 กันยายน 2569	509.90
หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	9 กุมภาพันธ์ 2570	400.50
หุ้นกู้เสียงสูงของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	20 มีนาคม 2570	184.80
หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	19 มิถุนายน 2570	223.50
หุ้นกู้เสียงสูงมีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2568 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	20 กันยายน 2570	535.00
หุ้นกู้เสียงสูงของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2568 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	19 มีนาคม 2571	306.00
หุ้นกู้เสียงสูงของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	29 กุมภาพันธ์ 2571	113.30

ชื่อหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด	จำนวนเงิน (ล้านบาท)
กู้เลี้ยงสูงของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2569 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ. 2571 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน	30 ตุลาคม 2571	248.60
รวม		2,521.60

(4) ตัวแลกเปลี่ยน

-ไม่มี-

1.12 ประวัติการผิดนัดชำระหนี้ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทไม่มีประวัติการผิดนัดชำระหนี้ดอกเบี้ยหรือเงินต้นของตราสารหนี้ หรือผิดนัดชำระหนี้เงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์ บริษัทเงินทุน บริษัทเครดิตฟองซิเอร์ หรือสถาบันการเงินที่มีกฎหมายเฉพาะจัดตั้งขึ้นโดยดูประวัติย้อนหลัง 3 ปี จากบริษัทข้อมูลเครดิตแห่งชาติ และงบการเงิน ที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1.13 ประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีประวัติการผิดเงื่อนไขในการปฏิบัติตามข้อกำหนดสิทธิในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

1.14 ประวัติการจ่ายเงินผิดวัตถุประสงค์ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

บริษัทฯ ไม่มีประวัติการจ่ายเงินผิดวัตถุประสงค์จากที่แจ้งไว้ต่อสำนักงาน หรือที่เปิดเผยไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล ในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

1.15 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทและบริษัทย่อยมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสมและความเห็นชอบของคณะกรรมการของบริษัท

เมื่อวันที่ 28 เมษายน 2563 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2563 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติจ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานประจำปี 2562 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.0155 บาท คิดเป็นเงินปันผลจำนวน 16.53 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผลดังกล่าวแล้วเมื่อวันที่ 27 พฤษภาคม 2563 (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564: ไม่มี)

ในปี 2564 - 2568 บริษัทได้งดการจ่ายเงินปันผล เนื่องจากได้รับผลกระทบทางเศรษฐกิจเป็นผลมาจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด - 19 และการชะลอตัวทางเศรษฐกิจของไทยจึงมีผลให้ผลประกอบการไม่ดีเท่าที่ควรประกอบกับบริษัทต้องจัดสรรกระแสเงินสดเพื่อเสริมสภาพคล่องและเป็นทุนหมุนเวียนในกิจการ