



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2567

แบบ 56-1 One Report

ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-One Report)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567



สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	7
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	17
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	23
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น	24
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	27

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	28
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	31

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	33
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ	34
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	36
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	39

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ	43
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ	46
4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	48

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

สารบัญ (ต่อ)

	หน้า
5.1 ข้อมูลทั่วไป	63
5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น	64
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย	65
5.4 ตลาดรอง	66
5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)	67
ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ	
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	
6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ	68
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)	81
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	85
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ	
7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	86
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	87
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	96
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	99
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	104
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	105
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	
8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	107
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา	114
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	116

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน 118

9.2 รายการระหว่างกัน 120

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต 145

งบการเงิน 153

หมายเหตุประกอบงบการเงิน 163

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 278

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ในนามขาญอิสสระทาวเวอร์ 2 บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อบริษัท ซี.โอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีบริษัท ซี.โอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัท ซี.โอ. พร็อพเพอร์ตี้ เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 40 ปี เป็นผู้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าให้เข้า ในนามโครงการขาญอิสสระทาวเวอร์ บนถนนพระราม 4 โครงการอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ประเภทเรสซิเดนเชียลคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์คอนโดมิเนียม รีสอร์ท คอนโดมิเนียม อันไดแก่ โครงการชะอำบีชคลับ โครงการจินตารักษ์วิลล่า โครงการบ้านสวนเพชร และโครงการขาญอิสสระซิตี้โฮม นอกจากนี้ยังพัฒนาทาวนเฮาส์ และบ้านเดี่ยว เช่น โครงการขาญอิสสระพาร์คโฮม โครงการบ้านสวนอิสสระ และยังมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเฟสที่ 3 ซึ่งเป็นนิคมแห่งแรกที่บริหารโครงการโดยภาคเอกชนอีกด้วย บริษัท ซี.โอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ซี.โอ.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 ล้านบาท เมื่อ วันที่ 24 เมษายน 2543 ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชน และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ขาญอิสสระ 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

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

สารจากประธานกรรมการ

ปี 2567 แม้เศรษฐกิจไทยจะขยายตัวมากขึ้น จาก 1.90 % เป็น 2.70 % แต่ถือว่าเศรษฐกิจยังชะลอตัว และเติบโตจากการเริ่มต้นตัวของภาคท่องเที่ยวเป็นหลัก ปีที่ผ่านมาจึงเป็นปีที่หนักหน่วงต่อเนื่องสำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์ นอกจากกำลังซื้อของผู้บริโภคถดถอยแล้ว ปัญหาหนี้สินครัวเรือนที่ยังแก้ไขไม่ได้ เป็นเหตุให้สถาบันการเงินเข้มงวดมากในการอนุมัติสินเชื่อ อัตราการปฏิเสธสูงมาก ส่งผลให้ผู้ซื้อไม่สามารถโอนกรรมสิทธิ์ได้ ยอดโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ทั้งประเทศไทยในปี 2567 มีเพียง 320,000 หน่วยเท่านั้น ลดลงถึง 15 เปอร์เซ็นต์ ถือเป็นยอดโอนที่ต่ำที่สุดในรอบ 8 ปีที่ผ่านมา แม้มีสินค้าพร้อมขาย ก็ยังขายหรือโอนไม่ได้ และเนื่องจากอุปทานในตลาดสูง ถือเป็นตลาดของผู้ซื้อ ผู้ขายจึงจำเป็นต้องขายในราคาที่ต่ำกว่าเป้าที่ตั้งไว้ด้วย ปี 2568 สถานการณ์นี้น่าจะยังคงต่อเนื่อง ผู้ประกอบการอสังหาริมทรัพย์หลายรายจึงชะลอการทำโครงการหรือชะลอการเปิดตัวโครงการ

ปี 2567 บริษัทของเราขาดทุน 280 ล้านบาท จากอสังหาริมทรัพย์ 68 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจากปีที่แล้ว 58% เพราะเรามียอดโอนกรรมสิทธิ์ 1,705 ล้านบาทเพิ่มขึ้น 114% จากห้องชุดและบ้านโครงการ Sasara Hua Hin , The Issara Sathorn และ บ้านอิสสระ บางนา เป็นหลัก ส่วนธุรกิจโรงแรมมีผลขาดทุน 221 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีที่แล้ว 75 ล้านบาท ลูกค้าชาวไทยที่มีศักยภาพส่วนใหญ่นิยมการท่องเที่ยวในต่างประเทศ ประกอบกับการคมนาคมที่ไม่สะดวกและอันตราย ส่งผลให้ธุรกิจโรงแรมในโซนชะอำ-หัวหินมีรายได้ลดลงอย่างมาก ส่วนที่ภูเก็ต แม้จะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มมากขึ้น รายได้ของโรงแรมศรีพันวาก็ยังต่ำกว่าเป้าที่ตั้งไว้ ในขณะที่มีการกระจายค่าเช่าคงที่แก่กองทรัสต์

นอกจากนี้สถานการณ์โลกและสถานการณ์เศรษฐกิจในประเทศที่เป็นอยู่ ทำให้เรายังไม่สามารถขายโครงการใหญ่คือ โรงแรม Baba Beach Club ทั้งที่พึ่งงาและชะอำให้กองทุนได้ อย่างไรก็ตาม ข้าพเจ้าเชื่อมั่นในคุณภาพและคุณค่าของทรัพย์สินทั้งหมดของบริษัทว่า จะสามารถสร้างรายได้ให้บริษัทได้อย่างเหมาะสมในเวลาอันใกล้นี้

ในด้านการบริหารโรงแรม พนักงานของเราพยายามอย่างเต็มที่ที่จะเพิ่มรายได้จากงานอีเวนต์ต่างๆ เช่น งานแต่งงาน งานจัดเลี้ยง งานสัมมนา ให้เป็นที่ประทับใจ เรายังได้ร่วมมือกับกลุ่ม BDMS เพิ่มบริการด้าน Wellness ที่ศรีพันวาเพื่อมุ่งสู่การเป็น “Wellcation” โดยจะเริ่มบริการในเดือนมีนาคม ปีนี้ ข้าพเจ้าเมื่อเดือนธันวาคมที่ผ่านมา เราสามารถแปลงสภาพกองทุนรวมบางกอก (BKKCP) ซึ่งเป็น Property Fund ให้เป็นกอง REIT ชื่อ กองทรัสต์อิสสระ (ISSARA REIT) โดยได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมโอนร้อยละ 100 บาท และสามารถทำให้กองทรัสต์นี้เติบโตได้ เพื่อผลประโยชน์ที่ดีขึ้นของผู้ถือหุ้นรายละ 100 บาท มูลค่า 177 ล้านบาทเข้ากองทรัสต์นี้อีกด้วย เพื่อให้เติบโตอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทขาญอิสสระฯ ลงทุนในโครงการใหม่ 6 โครงการ มูลค่ารวมประมาณ 16,000 ล้านบาท ทั้งที่กรุงเทพฯ ภูเก็ต และ หัวหิน เราตั้งใจสร้างสรรค์ทุกโครงการด้วยความปรารถนา พร้อมทนความแข็งแกร่ง นำนวัตกรรมใหม่ๆ มาประยุกต์ใช้ เพื่อพัฒนาคุณภาพการอยู่อาศัยที่ดี สร้างความคุ้มค่าให้ลูกค้า เพื่อดำรงไว้ซึ่งเป้าหมายของบริษัทที่ต้องการให้เป็น “Live Excellence”

รูปภาพสารจากประธานกรรมการ



วิสัยทัศน์

“ ชาญอิสระ ภูมิใจพัฒนา สร้างสุขที่ยั่งยืน “

พันธกิจ

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

วัตถุประสงค์

บริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ คือ

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

เป้าหมาย

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลของบริษัท เป็นลูกค้าระดับ A - A+ สำหรับลูกค้าบ้านจัดสรร (ราคาบ้าน ตั้งแต่ 20 ล้านบาท ขึ้นไป) และลูกค้าระดับ B - A ขึ้นไปสำหรับลูกค้า คอนโดมิเนียม บริษัทมั่นใจว่าการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า ไม่ว่าจะเป็นการขายสินค้าที่มีมาตรฐานให้คุณภาพที่ดี และการให้บริการหลังการขายอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้ลูกค้าของบริษัทแนะนำสินค้าของบริษัทให้แก่ญาติพี่น้อง หรือเพื่อนต่อไป

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทเน้นกลุ่มเป้าหมาย 2 ประเภท คือ กลุ่มห้างร้านที่ต้องการประกอบการค้าในอาคารโดยมีพื้นที่ให้ลูกค้าเลือกตั้งแต่ 30 ตารางเมตร เป็นต้นไป และกลุ่มบริษัทต่าง ๆ รวมทั้งกลุ่มบริษัทที่มีการผลิตรายานยนต์อุตสาหกรรมต่าง ๆ ในเขตปริมณฑลและต้องการอาคารสำนักงานที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ย่าน

ธุรกิจ มีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค และโทรคมนาคมครบครัน ปัจจุบันลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท ซีเมนส์ จำกัด (Siemens AG) ซึ่งได้เป็นลูกค้าของบริษัทมานานกว่า 20 ปี และ มีบริษัทชั้นนำต่างๆอีกมากมาย

ปัจจุบันบริษัทจะบริหารจัดการโครงการของบริษัทในเครือของบริษัท อย่างไรก็ตามหากปริมาณอุปสงค์ในตลาดมีมากพอด้วยความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารและทีมงาน บริษัทมีจุดมุ่งหมายที่จะให้บริการกับบริษัทอื่น ๆ ทั้งขนาดกลาง และขนาดใหญ่ด้วย

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการเป็นลูกค้าระดับ A ถึง A+ โดยราคาห้องพักต่อคืนเริ่มต้นที่ 15,000 – 100,000 บาท ในปี 2567 กลุ่มลูกค้าประกอบด้วยคนจีน คนไทยและต่างชาติ โดยเฉลี่ยคนจีนประมาณ 18.48 % , THAI 11.46 % , USA 10.13 % Saudi Arabia 10.48 % KOREA 5.23 % UK 3.62 % และอื่น ๆ

โรงแรมบาบา บีช คลับ หัวหิน และ บาบา บีช คลับ พัทยา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ B+ - A+ ระดับราคาห้องพัก ราคาห้องพักของ บาบาบีชคลับ หัวหิน เริ่มต้นที่ 5,900 บาท และราคาของ บาบีชคลับ นาไ้ เริ่มต้นที่ 14,089 บาท โดยที่หัวหินจะเป็นลูกค้าคนไทย 75% ต่างชาติ 25 % ที่ พัทยา-นาไ้จะเน้นลูกค้าต่างชาติ 65% เป็นคนไทย 34.81% นอกจากนี้ในส่วนของคนเว็นชั่น ฮอลล์ ที่หัวหินและภูเก็ต Baba Nest ที่ภูเก็ต และ บ้านโชค ที่หัวหิน ยังได้รับความนิยมในการมาจัดงานแต่งงาน งานอีเวนท์ต่างๆ กลุ่มลูกค้าของโรงแรมเป็นกลุ่มที่เป็น Returning guest และบอกต่อจากญาติสู่ญาติ เพื่อนสู่เพื่อน จึงทำให้เราได้รับความนิยมจากกลุ่มนักท่องเที่ยวไทยด้วยเช่นกัน

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัทมีนโยบายที่จะจัดหาที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพในการทำโครงการ ทั้งที่ดินที่อยู่อาศัยตามแหล่งท่องเที่ยว หรือ ที่ดินใจกลางเมืองที่มีขนาดเหมาะสม และ ดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ดินเหล่านั้น โดยคำนึงถึงทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม เช่น ใกล้รถไฟฟ้าหรือใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน พร้อมทั้งมี ศูนย์การค้า สถานศึกษา และ โรงพยาบาล โครงการทุกโครงการจะได้รับการออกแบบอย่างพิถีพิถัน ทั้งด้านความสวยงามลงตัวมีความทันสมัยและฟังก์ชัน ใช้สอยดี เลือกสรรวัสดุอุปกรณ์ต่างๆเพื่อให้ได้คุณภาพในระดับมาตรฐานที่ดี อีกทั้งดูแลงานบริการหลังการขายอย่างต่อเนื่อง ช่วยให้โครงการได้รับความสนใจจากลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทจะมีการทำการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง เน้นด้านการตลาดออนไลน์ ซึ่งเป็นช่องทางการเข้าถึงผู้บริโภคในปัจจุบัน เป็นการช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อจากลูกค้าและเป็นความยืดหยุ่นในการขาย

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และ ให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

อาคารสำนักงานของบริษัทฯ มีด้วยกัน 2 อาคาร คือ อาคารชาเลนเจอร์สสระทองเวอร์ ถนนพระราม4 และ อาคารชาเลนเจอร์ส สระทองเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งบริษัทได้ลูกค้าที่เป็นบริษัทชั้นนำ เป็นลูกค้าและเป็นผู้เช่า ทำให้เป็นจุดแข็งและ สามารถรักษาลูกค้าให้ต่อสัญญาเช่าด้วยการเน้นคุณภาพของการบริการ และปรับปรุงอาคารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มาตรฐานที่ดีและมีทีมงานที่มีประสบการณ์และช่วยเหลือลูกค้าเมื่อเกิดวิกฤตโรคไวรัสระบาด และ พยายามรักษาลูกค้าเมื่อต่อสัญญา และมีโครงการบาบา บีช คลับ พัทยา ที่มีส่วนของ Beach Front Villa และ Pool Villa เพื่อให้เช่าระยะยาว (Lease 30 ปี) และสามารถนำมารวมกับโรงแรม ให้โรงแรมบริหารจัดการดูแลและหาผู้เช่าให้ ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้เน้นถึงคุณภาพของงานบริการและประสิทธิภาพของการรับจ้างบริหารอาคาร โดยที่ผ่าน มาบริษัทจะบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการที่บริษัทและบริษัทในเครือที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถรับบริหารงานนิติบุคคล อาคารชุด หรือ บ้านจัดสรรที่นอกเหนือจากของกลุ่มบริษัทและบริษัทในเครือได้เช่นกัน เมื่อตลาดมีการขยายตัวของอุปสงค์มากขึ้น โดยเน้นจุดเด่นของบริษัท ไปที่ความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหาร ชื่อเสียงในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และความสัมพันธ์ที่มีต่อลูกค้า บริษัทได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ และ ช่วยบริหารงานขายและการตลาดพื้นที่เช่าให้กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

“ศรีพันวา ภูเก็ต (Sri Panwa Phuket)” ได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์แห่งหนึ่งของโลก สถานที่ตั้งอยู่บนปลายสุดของแหลมพันวา วิลล่าของที่นี่จึงสามารถมองเห็นวิวทะเลได้รอบด้าน อีกทั้งการออกแบบและตกแต่งที่รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ๆมาปรับใช้ในวิลล่าหลัง ก็ทำให้แขกที่มาพักประทับใจตั้งแต่ก้าวแรกที่มาถึง รวมถึงการบริการที่แตกต่าง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และมีโรงแรม “บาบา บีช คลับ” ที่เปิดให้บริการอีก 2 แห่ง คือ หัวหิน-ชะอำ กับ นาไ้ พัทยา ที่ “ศรีพันวา” เป็นผู้บริหารโรงแรม

เพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีและทำให้ลูกค้าเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์ สื่อทีวี สื่อออนไลน์ ฯลฯ และมีการจัดทำแผนการส่งเสริมการขายและมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

• การจัดจำหน่าย

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายและธุรกิจอาคารให้เช่า

มีช่องทางการจัดจำหน่าย 2 รูปแบบ คือ การขายโดยทีมงานขายบริษัท และ การขายผ่านตัวแทนขาย ซึ่งมีทั้งแบบ Exclusive Agent กับ Non Exclusive Agent เพื่อให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าได้มากขึ้น

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

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2567	เดือนมกราคม บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย “CIR”) เปิดตัวโครงการ The Sky Series เป็นวิลล่าหรู 4 ยูนิต มูลค่า 1,000 ล้านบาท ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการศรีพินา ภูเก็ต เดือนเมษายน บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย , “SPM”) ได้รับการอนุมัติจากกองทรัสต์ให้เลื่อนการจ่ายชำระค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 2 ในกองทรัสต์จำนวน 108.44 ล้านบาท ตามแผนผ่อนชำระค่าเช่าซึ่งมีการกำหนดจ่ายชำระระหว่างเดือนเมษายน 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2571 เดือนพฤษภาคม บริษัทได้จดทะเบียนตั้งบริษัท อิสสระ นพร จำกัด (บริษัทย่อย “ISN”) ด้วยทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทั้งนี้ ISD เรียกชำระค่าหุ้นในเดือนพฤษภาคม จำนวน 70 ล้าน โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 59.99 เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านพักอาศัย ภายใต้โครงการศรีพินา ลาภูน และจดทะเบียนตั้งบริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด (บริษัทย่อย “ISV”) ด้วยทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ ISV เรียกชำระค่าหุ้นในเดือนพฤษภาคม จำนวน 25 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 49.99 เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านพักอาศัย ภายใต้โครงการศรีพินา 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 เดือนธันวาคม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอกที่บริษัทถือหุ้นอยู่จำนวนร้อยละ 17.56 ของหน่วยการลงทุนในกองทุน ได้แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ และสับเปลี่ยนหน่วยการลงทุนในกองทุนเดิมกับหน่วยทรัสต์อิสสระในวันที่ 3 ธันวาคม 2567
2566	เดือนมีนาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 2 ปี มูลค่า 280 ล้านบาท และชุดที่ 1 อายุ 3 ปี มูลค่า 420 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระในปี 1 รัน รวม 290 ล้านบาท และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการในอนาคต เดือนพฤษภาคม บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย, “IUD”) ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 40 ล้านบาท จากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม รวมเรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเรียบร้อยแล้ว เดือนกันยายน บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย , “SPM”) ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินส่วนที่เหลืองวดสุดท้ายจำนวน 42 ล้านบาท จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 ในกองทรัสต์ และงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์ เดือนกันยายน บริษัทได้จดทะเบียนตั้งบริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย “ISD”) ด้วยทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 100 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านพักอาศัย ภายใต้โครงการบ้านอิสสระ พระราม 9 - วังแหวน เดือนพฤศจิกายน บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (บริษัทย่อย, “IU”) เปิดตัวโครงการ ซาซาส์ หัวหิน (SASA Hua Hin) เป็นโครงการคอนโดมิเนียม มูลค่า 1,700 ล้านบาท มีจำนวนห้องชุด 254 ยูนิต เดือน ธันวาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 6 เดือน มูลค่า 440.10 ล้านบาท และชุดที่ 1 อายุ 2 ปี 9 เดือน มูลค่า 509.90 ล้านบาท เพื่อชำระหุ้นกู้เดิม
2565	เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 2 ปี 6 เดือน มูลค่า 500 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหนี้ที่ครบกำหนดชำระในปี 1 รัน รวม 800 ล้านบาท บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทครั้งที่ 2 (CI-W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทในอัตรา 4 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีกำหนดอายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายครั้งแรก บริษัทเริ่มการซื้อขาย ใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 12 กรกฎาคม 2565 กำหนดการใช้สิทธิ 1 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยวันที่เริ่มใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้ายคือ 30 พฤศจิกายน 2565 และ 31 พฤษภาคม 2567 ตามลำดับ เดือน กรกฎาคม บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย , “CIR”) ได้เปิดให้บริการ โรงแรมศรีพินาภูเก็ต ส่วนต่อขยาย Sri Panwa Yaya (Convention Hall) มีจำนวนห้องพัก Pool Suit 24 ห้อง และมี Convention hall ขนาด 400 ตร.ม. เดือนกันยายน บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย , “SPM”) ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่า

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2565	สำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 ในกองทรัสต์ สำหรับงวดเดือน สิงหาคม 2564 ถึงเดือน กุมภาพันธ์ 2565 และงวดวันค่าเช่า สำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์ สำหรับงวดเดือน มกราคม 2565 ถึงเดือน กุมภาพันธ์ 2565 รวมจำนวน 136.98 ล้านบาท โดยจะได้รับยกเว้นค่าเช่าจำนวน 94.65 ล้านบาท เมื่อบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย , “CIR”) ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM และเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เป็นผลให้บริษัทมีกำไรจากการงดเว้นค่าเช่าดังกล่าวในระหว่างปี 2565 เป็นจำนวน 94.65 ล้านบาท บประมาณปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยได้พิจารณาเปลี่ยนแปลงการวัดมูลค่าสำหรับที่ดินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนเป็นการวัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและใกล้เคียงกับมูลค่าในปัจจุบัน
2564	ในเดือนมกราคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 2 ปี 11 เดือน มูลค่า 950 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหุ้นกู้ ที่ครบกำหนดชำระในปี 2 รุน รวม 1,200 ล้านบาท เดือนมิถุนายน บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 120 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม และในเดือนกรกฎาคม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครบเต็มจำนวนตามสัดส่วนจำนวน 60 ล้านบาท และในเดือนเดียวกันบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยมีกำหนดเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวสามครั้ง และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ในเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งแรกและครั้งที่สองตามสัดส่วนเป็นจำนวนรวม 60 ล้านบาทสำหรับค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่สามจะชำระในปี 2565 ในเดือนสิงหาคม บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา(กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในระลอกที่ 2 และ ระลอกที่ 3 ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา สำหรับงวดเดือน กุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือน มิถุนายน 2564 เป็นผลให้บริษัทมีกำไรจากการงดเว้นค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวน 266.7 ล้านบาท และในเดือนพฤศจิกายน บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เปิดให้บริการโรงแรม บาบอบีคลับ ห้วยหิน (Habita Seaview) ส่วนต่อขยายจากโซน Beach Front มีจำนวนห้องพัก 47 ห้องพัก จำนวน 4 room type และมี Convention hall ขนาด 400 ตร.ม.
2563	ปี 2563 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก จำนวน 15,738,100 หน่วย เป็นสัดส่วน 15.74 % ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุน ให้กับบุคคลภายนอกรวมเป็นเงิน 209,997,557 บาทและบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี เป็นมูลค่า 289 ล้านบาทเพื่อชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนด

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : ไม่มี

1.1.4 ข้อผูกพันที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อผูกพันหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อผูกพันหรือเงื่อนไขหรือไม่ : ไม่มี

1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: CI
สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง
จังหวัด	: กรุงเทพฯ
รหัสไปรษณีย์	: 10320
ประเภทธุรกิจ	: บริษัทดำเนินธุรกิจ 4 ลักษณะ คือ 1. พัฒนาธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน, คอนโดมิเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย 2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า 3. ประกอบกิจการโรงแรม 4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท : 0107545000101
โทรศัพท์ : 0-2308-2020
โทรสาร : 0-2308-2990
เว็บไซต์บริษัท : www.charnissara.com
อีเมล : narakorn@charnissara.com

จำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด (หุ้น)

หุ้นสามัญ : 1,066,856,744

หุ้นบุริมสิทธิ : 0

รูปภาพโลโก้ขององค์กร



1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรร และห้องชุดในคอนโดมิเนียม โดยปกติจะมีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 58 ของรายได้รวมทั้งหมด และมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาวณิชสระทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาวณิชสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งมีรายได้ประมาณร้อยละ 3 – 5 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประมาณร้อยละ 42 ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่น เช่นรายได้ค่าบริการและสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น ๆ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2565	2566	2567
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	2,175,502.00	2,250,756.00	2,942,764.00
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	1,150,404.00	794,193.00	1,705,162.00
อื่น ๆ (พันบาท)	N/A	N/A	1,237,602.00
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	52.88%	35.29%	57.94%
อื่น ๆ (%)	N/A	N/A	42.06%

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2565	2566	2567
รายได้รวม (พันบาท)	2,175,502.00	2,250,756.00	2,942,764.00
รายได้จากในประเทศ (พันบาท)	2,175,502.00	2,250,756.00	2,942,764.00
รายได้จากต่างประเทศ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
ประเทศไทย (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
ประเทศอื่น ๆ (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้รวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากในประเทศ (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากต่างประเทศ (%)	0.00%	0.00%	0.00%
ประเทศไทย (%)	0.00%	0.00%	0.00%
ประเทศอื่น ๆ (%)	0.00%	0.00%	0.00%

รายได้อื่น ตามที่ระบุในงบการเงิน

	2565	2566	2567
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	0.00	0.00	0.00
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	0.00	0.00	0.00

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและรอจำหน่ายบางส่วน และอยู่ระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. โครงการ เดอะ อีสสระ สาทร (The Issara Sathorn)

ลักษณะโครงการคอนโดมิเนียม สูง 37 ชั้น 270 ยูนิต ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพ สัมผัสธรรมชาติวิวโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาและบางกระเจ้า เต็มเต็มด้วย กลิ่นไอของวัฒนธรรมที่กลมกลืนกับความทันสมัย ทำเลสะดวกสบายเหมาะกับการอยู่อาศัย ใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้า ทางด่วน และสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย พื้นที่ส่วนกลางครบครัน ทั้ง The Lounge ล็อบบี้ที่หรูหรา The Park สวนสำหรับการพักผ่อนของครอบครัว The Haven ที่ชั้น 29 ประกอบด้วยสระว่ายน้ำ พร้อมวิวบำบัดกับ The Therapy และ Odorless Onsen ออกกำลังกายบนฟิตเนสลอยฟ้าที่ The Sky Gym จัดกิจกรรมบาร์ดีกับห้องจัดเลี้ยงใน The Space หรือ เพลิดเพลินกับสวนที่ The Garden เดอะ อีสสระ สาทร ออกแบบมาเพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์ที่ลงตัวสำหรับคุณ “ใช้ชีวิตอีสสระ ให้สุดในทุกด้าน” และ The Issara Sathorn ได้เข้ารับรางวัล Best Luxury Condo Development (Bangkok) โดย Property Guru Thailand Property Award 2023 โดยปี 2023 ปัจจุบัน ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด

2. โครงการบ้านอีสสระ บางนา (Baan Issara Bangna)

บ้าน คือ ความภาคภูมิใจที่ส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น บ้านอีสสระ บางนา โครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์ชีวีร์ บนเนื้อที่ 24 ไร่ บนทำเลศักยภาพใกล้เมกา บางนา เชื่อมใจกลางเมืองและสนามปืนสุวรรณภูมิ บ้านแนวคิดสวนล้อมบ้านจากการออกแบบของ A49 ถ่ายทอดธรรมชาติกับความอยู่สบายอย่างลงตัว พร้อมด้วยคลับเฮาส์ขนาดใหญ่ โอบล้อมด้วย Fitness ที่ทันสมัย Amphitheater ที่ร่วมกันใช้เพื่อเสริมสร้างบรรยากาศของครอบครัว และสวนส่วนกลางขนาดใหญ่เพื่อการพักผ่อนออกกำลังกาย ใกล้กับศูนย์การค้า สถานศึกษาชั้นนำ โรงพยาบาล ทางขึ้น-ลงทางด่วน ที่เชื่อมต่อทุกที่ให้ใกล้ยิ่งขึ้น 43 ครอบครัวเท่านั้นที่จะได้ครอบครองความสุขเช่นนี้ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตช จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย การก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน ทอยโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว และกำลังก่อสร้างส่วนที่เหลือ

3. โครงการบ้านสิตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ (Baan Sita wan Pakchong-Khaoyai)

บ้านสไตล์รีสอร์ท สุดรับไอโซนจากธรรมชาติบนพื้นที่ราบสูงเหนือระดับน้ำทะเล 400 เมตร ใช้นวัตกรรมก่อสร้างระบบ “Modular System” ของ SCG Hiem ที่ทำให้บ้านสะอาด แข็งแรง และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บ้านสิตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ มีเนื้อที่ 27 ไร่ มีทั้งบ้านพร้อมอยู่และที่ดินเปล่า มาสัมผัสอากาศบริสุทธิ์เพื่อเติมพลังให้กับชีวิตที่บ้านสิตวัน โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอีสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

4. โครงการ เดอะ อีสสระ เชียงใหม่ (The Issara Chiangmai)

พบการใช้ชีวิตเหนือระดับท่ามกลางธรรมชาติ เพลิดเพลินไปกับกิจกรรมวันพักผ่อนที่หลากหลายที่สามารถเลือกได้ตามความต้องการสำหรับทุกคนในครอบครัว เพราะที่นี่ คือ

เดอะ อีสสระ เชียงใหม่ คอนโดมิเนียมบนพื้นที่กว่า 3 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 265 ยูนิต พร้อมเข้าอยู่ โดยแต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด พร้อมเติมอิมกับการพักผ่อนอย่างที่สุดเพลิดเพลินไปกับบรรยากาศแห่งความรื่นรมย์และสะดวกสบายด้วยการตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยสามารถเลือกความสุขในแบบ 1-2 ห้องนอน ขนาด 35-70 ตร.ม พร้อมค้นหาแรงบันดาลใจในทุกเช้าวันใหม่ที่สระว่ายน้ำและพูลส่วนตัว หรือจะคลายร้อนในจุกุชชีฟิตและเฟิร์มร่างกายได้เต็มที่ในห้องออกกำลังกายโอเอจ พร้อมพื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดีให้คุณใช้ชีวิตใกล้ธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ ที่ “เดอะ อีสสระ เชียงใหม่” บนทำเลศักยภาพที่เชื่อมต่อทุกชีวิตเข้ากับศูนย์กลางธุรกิจและท่องเที่ยวได้อย่างลงตัว พร้อมเป็นส่วนตัวอย่างสูงสุด บนสเปซแห่งความภาคภูมิใจของผู้ที่ได้เป็นเจ้าของ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอีสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

5. โครงการศรสา หัวหิน (Sasara Hua Hin)

โครงการซูเปอร์ลักซ์ชีวีร์ บีช ฟรอนท์ มีเพียง 110 ยูนิต ตั้งอยู่หน้าชายหาดเขาตะเกียบที่สวยงามทอดยาวกว่า 8 กิโลเมตร โครงการดีไซน์แบบ Low Rise Residence สูง 4 ชั้น 5 อาคารบนพื้นที่กว่า 5 ไร่ ออกแบบโดยบริษัท แอสพิดา จำกัด ผู้นำด้านการออกแบบโรงแรมรีสอร์ทระดับลักซ์ชีวีร์ของเอเชีย ภายใต้แนวคิด “The Art Of Escape” สะท้อนสุนทรียะแห่งการพักผ่อนที่ไม่รู้จบ รายล้อมไปด้วยธรรมชาติบริสุทธิ์สวยงาม และวัฒนธรรมชุมชนที่สมบูรณ์แบบ Local Fishery Neighborhood สอดคล้องกับวิถีชีวิตการพักผ่อนแบบ Dynamic lifestyle เพลิดเพลินกับสระว่ายน้ำหลายแบบ หลากสไตล์ Beach Club Pool Club และพื้นที่หน้าหาดกว้างยาวซึ่งสามารถจัดสรรกิจกรรมหน้าหาดตลอดทั้งปี โครงการมีความปลอดภัยและมีความเป็นส่วนตัวสูง ปัจจุบัน ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ดำเนินการในนาม บริษัท ร่วมอีสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

6. โครงการซาซ่า หัวหิน (Sasa Hua Hin)

โครงการสไตล์โมเดิร์นลักซ์ชีวีร์แบบ A NEW STYLISH BEACH CONDOMINIUM ตอบโจทย์ทุกเจนเนอเรชั่นที่ปรารถนาการพักผ่อนแบบใหม่ โครงการตั้งอยู่บริเวณซอยอ่าวหัวดอนใกล้ชายหาดและสนามกอล์ฟ บนที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 89.4 ตร.ว. เป็นอาคารสูง 7 ชั้น 3 อาคาร จำนวน 254 ยูนิต ภายใต้แนวคิด “The GEM Of Escape” อัญมณีแห่งการพักผ่อนที่แท้จริง เต็มอิมกับวิวสนามกอล์ฟที่ทอดยาวติดกับผืนฟ้าน้ำทะเล สะท้อนความเป็นธรรมชาติในการพักผ่อน แต่ละอาคารมีการสามารถเชื่อมต่อกับสวนส่วนกลางได้สะดวกสบาย เปิดรับมุมมอง Foreground วิวสนามกอล์ฟ Middle ground วิวหาด

ทรายขาวแนวทิวสน และ Background วิวผืนทะเลและท้องฟ้า ห้องชุดออกแบบหน้ากว้างหลากหลายสไตล์ โดยเฉพาะห้อง Penthouses และห้อง Duplex ที่ออกแบบเหมือนบ้านในโรงแรมที่มี Stair hall และ Mini courtyard ภายในห้อง เปิดรับแสงแดด สร้างบรรยากาศ โปร่ง โล่งสบาย ขณะเดียวกันยังคำนึงถึงฟังก์ชัน Senior living และ สร้างเป็นส่วนส่วนตัวด้วยโถงทางแบบ Single corridor อีกด้วย โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง

7. โครงการ บลูไดมอนด์ (Blu Diamond)

คอนโดมิเนียมเพื่อการพักผ่อนแนวชายหาดชะอำ-หัวหินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์ยูส ทิวทะเล เวลด์ ที่ได้รับรางวัล Highly Recommended for Best Condo Development (Cha Am - Hua Hin) การออกแบบเน้นสไตล์ Stylish Beachfront Resort ตอบสนองทุกความต้องการ พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ Chic Lobby ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ฟิตเนสที่มีอุปกรณ์ทันสมัย ห้องอบไอน้ำส่วนตัว สระว่ายน้ำรูปทรงอิสระแบบ Atoll Oasis พร้อม Sunken lounge ที่ทำให้รู้สึกว่าการว่ายน้ำในท้องทะเลเสมือน โครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ 7 ไร่ ด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องชุดขนาด 30 - 60 ตารางเมตร จำนวน 491 ยูนิต ราคาที่เป็นเจ้าของได้ง่าย พร้อมเช่าอยู่แล้ววันนี้ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

8. โครงการบาบา บีช คลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (BaBa Beach Club Residences Hua Hin)

โครงการพูลวิลล่าระดับ Luxury ตั้งอยู่ในโครงการ ทิวทะเล เวลด์ (Thew Talay World) ชะอำ-หัวหิน บนพื้นที่ 110 ไร่ มีหน้าหาดยาวกว่า 160 เมตร ออกแบบด้วยสถาปัตยกรรมสไตล์ Neo Colonial ที่ผสมผสานระหว่างความเป็นตะวันตกและท้องถิ่นได้อย่างลงตัว เน้นความเป็นส่วนตัว ตอบสนองทุกองศาของชีวิตด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน นอกจากนี้ยังได้รับการดูแลบริหารจัดการ Rental Program โดยทีมโรงแรม Sripinwa ทำให้ Baba Beach Club Residences Phase 1 ปิดการขายภายใน 1 ปี หลังจากก่อสร้างแล้วเสร็จ โครงการจึงได้ทำการเปิดตัว Phase 2 จำนวน 7 หลัง โดยมีพื้นที่ใช้สอยขนาด 167.5 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 66-63 ตารางวา ซึ่งยังคงเอกลักษณ์ความเป็น Baba Beach Club Residences Hua Hin ที่ออกแบบโดยเน้นความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยให้เข้ากับบรรยากาศการพักผ่อนหรูหราแบบโรงแรมบูติค โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

9. โครงการหัวหิน วัน (Hua Hin One)

ทิวทะเล เวลด์ ได้เนรมิตที่ดินกว่า 6 ไร่ ให้กลายเป็นจุดแวะเช็กอิน ถ่ายรูป และอิมมอร์ก่อนเข้าสู่ตัวเมืองหัวหินโดดเด่นกับสถานีจ่ายน้ำมัน Super Shell Station ที่ถูกออกแบบเป็นเอกลักษณ์หนึ่งเดียวในโลก พร้อมด้วยบริการล้างรถ ร้านสะดวกซื้อ Lawson 108,ร้านอาหารเม็กซิกัน Taco Shell นอกจากนี้ยังสามารถแวะจิบกาแฟและไอศกรีมสไตล์โฮมเมด ที่ I-Tim Station คาเฟ่บนขบวนรถไฟที่ตกแต่งสไตล์ Art Deco มาพร้อม กับมุมถ่ายรูปให้คุ้ยได้แชร์ลงโซเชียลมีเดีย นอกจากนี้สำหรับเด็กยังสามารถวิ่งเล่นกลางแจ้งบนพื้นที่ Giant Play Around และเพลิดเพลินไปกับของเล่นเสริมพัฒนาการเด็กที่ให้ความสนุกได้อย่างเต็มอิ่มตลอดวัน ส่วนผู้ที่รักสัตว์เลี้ยง สามารถพาน้องหมาพามาพักผ่อนหย่อนใจบนพื้นที่สีเขียว Doggy Dog Park ให้น้องหมาได้วิ่งเล่นได้อย่างสบายใจ ทั้งนี้ยังสามารถเพลิดเพลินต่อเนื่องไปกับกิจกรรมทางทะเลและการช้อปปิ้งชายหาดหน้าบ้านโซค และยังมีมุมพักผ่อนหลากหลายบรรยากาศ ไม่ว่าจะเป็น Tropical Desert Garden บนลานกว้างขนาดใหญ่ สัมผัสกลิ่นอายทะเลทรายจากพันธุ์ไม้เขตร้อน หรือจะเป็น Art Park กำแพงศิลปะจาก P7 ที่จุดประกายความคิดสร้างสรรค์และการเรียนรู้ให้กับทุกคนในครอบครัว ด้วยเอกลักษณ์อันโดดเด่นที่เราสร้างสรรค์บรรยากาศขึ้นมาเป็นจุดถ่ายรูปที่หลากหลาย ให้คุณส่งต่อความสุขให้กับทุกคนอีกทั้งยังเพลิดเพลินไปกับตลาดนัดกลางคืนที่รวบรวมร้านอาหารและช้อปปิ้ง EAT- FUN - CHILL ทุกวันศุกร์และเสาร์ที่ตลาดนัด Hua Hin One Night Market @Hua Hin One โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

10. โครงการ บาบา บีช คลับ หัวหิน (BaBa Beach Club Hua Hin)

“บาบา บีช คลับ หัวหิน” โรงแรมและเรสซิเดนซ์สไตล์บิกซ์คลับสุดเอ็กซ์คลูซีฟในคอนเซ็ปต์ Music Lovers Hotel ริมทะเลชะอำ-หัวหิน บริหารโดย ศรีพันธุ์าโดดเด่นด้วยสระว่ายน้ำดัดชายหาด และ บีช คลับ สุดเอ็กซ์คลูซีฟเน้นให้แขกได้พักผ่อนริมทะเลไปพร้อมกับเสียงเพลง ได้รับการออกแบบและตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Neo-colonialของหัวหินและความโมเดิร์น จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ที่น่าสนใจ ตั้งอยู่บนพื้นที่ 12 ไร่ ในทิวทะเลเวลด์ มีหน้าหาดทอดยาวกว่า 160 เมตร ห่างจากกรุงเทพฯ 2 ชั่วโมงและใกล้แหล่งท่องเที่ยวสำคัญที่ให้บริการห้องพักวิวทะเลแบบพาโนรามาพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 18 ห้อง และลักซ์ซูรีพูลวิลล่า 18 หลัง บาบา บีช คลับ หัวหิน ถูกโอบล้อมด้วยทัศนียภาพอันงดงามของชายฝั่งทะเลอ่าวไทย ให้การบริการระดับ 5 ดาว และสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ฟิตเนสระดับพรีเมียม, Cool Spa ,สระว่ายน้ำ, ห้องอาหารและบาร์ริมทะเล, บ้านโซค ร้านอาหาร & คาเฟ่บ้านสีขาวริมทะเล และสถานที่จัดงานอีเวนต์ติดหาด โดยมีบริษัท ศรีพันธุ์าแอนด์เนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม เมื่อปลายปี 2564 ได้เปิดให้บริการเป็นโรงแรมโซนใหม่สูง 12 ชั้น มีห้องพักจำนวน 47 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงห้อง Convention ขนาดใหญ่ โครงการนี้ดำเนินการโดยบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

11. โครงการ บาบา บีช คลับ นาไ้ (Baba Beach Club Natai)

“บาบา บีช คลับ นาไ้” โครงการบ้านพักตากอากาศ และ โรงแรมสุดหรู สไตล์บิกซ์คลับ ตั้งอยู่บนชายหาดนาไ้ จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเพียง 20 นาที สามารถมองเห็นทัศนียภาพอันงดงามแบบพาโนรามาของท้องทะเลอันดามัน พร้อมวิวพระอาทิตย์ตกดิน ประกอบไปด้วยบ้านพักตากอากาศ บีชฟรอนท์เรสซิเดนซ์วิลล่า 5 ห้องนอนจำนวน 6 หลัง,พูลวิลล่า 2 ห้องนอน จำนวน 18 หลัง และโรงแรมสไตล์บิกซ์คลับ ซึ่งประกอบไปด้วย Gabana Villa 8 หลัง,Pool Suite 4 ห้อง และBaba Suite 4 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและกิจกรรมครบครัน ฟิตเนส สปา ร้านอาหาร สระว่ายน้ำชายหาด บิกซ์คลับ และสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียงอีกมากมาย มีจุดมุ่งหมายเพื่อผสมผสานความเป็นตัวเองในฐานะโรงแรม และ บิกซ์คลับ สำหรับคนรักดนตรีได้รับการออกแบบ และตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Chino Portugese ของจังหวัดภูเก็ต กับกลิ่นอายสยามในสไตล์ Shaghai Tang จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ Chino Portugese Tang ที่น่าสนใจ “บาบา บีช คลับ นาไ้” บริหารจัดการและพัฒนาโดยทีมงานผู้อยู่เบื้องหลังโรงแรมสุดหรูแบบพูลวิลล่า “ศรีพันธุ์า” ที่ได้รับการยกย่องจากนานาชาติ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ จันทนา จำกัด ซึ่งเป็น

12. โครงการ ศรีพันวา เรสซิเดนซ์ (Sri panwa Residences)

“ศรีพันวา” โครงการบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมสุดหรูแบบพูลวิลล่า ตั้งอยู่บนหาดส่วนตัว ปลายสุดของแหลมพันวาทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเกาะภูเก็ต บนเนื้อที่ 85 ไร่ วิลล่าของศรีพันวาแฝงตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ และบรรยากาศที่เป็นส่วนตัวศรีพันวาได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทยและยังได้รับการคัดเลือก ให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์ที่สุดแห่งหนึ่งของโลกวิลล่าออกแบบในสไตล์ทรอปิคอลร่วมสมัย ตั้งอยู่เหนือระดับน้ำทะเลประมาณ 40-60 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก และกิจกรรมสันทนาการมากมาย สปา ลานโยคะ ฟิตเนส สนามเทนนิสสระว่ายน้ำบนบริเวณชายหาด ปี 2563 มีพูลวิลล่าโซนใหม่ที่กำลังก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายและเปิดให้ลูกค้าจองเข้าพักโดยใช้ สิ้นน้ำเงินและที่แตกต่างจากวิลล่าเดิมของศรีพันวาที่เป็นสี่สัณมีจำนวน 4 หลัง และปัจจุบันศรีพันวา กำลังดำเนินการก่อสร้างอาคาร Convention ความจุ 400 คน และห้องพักแบบ Pool Suite อีก 24 ห้อง คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2565

13. โครงการ เดอะ สกาย ซีรีส์ (The Sky Series)

โครงการระดับเวิลด์คลาสลักซ์ชัวรี่พูลวิลล่าเพียง 4 หลัง โดยออกแบบให้ทุกหลังมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวไม่เหมือนใคร โครงการตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2 ไร่ ที่ดินผืนสุดท้ายในอาณาเขตโรงแรมศรีพันวา ซึ่งตัวอาคารวิลล่ามีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 1,200 ตร.ม. พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวที่ใสสะอาดอีกคู่หนึ่ง ภายใต้แนวคิด Modern Natural เน้นเอกลักษณ์แบบศรีพันวาจากสถาปนิกชั้นนำ บริษัท แสบบิต้า จำกัด ชูจุดเด่นโลเคชันที่เป็นแลนด์มาร์ค เห็นทั้งวิวทะเลและ ท้องฟ้า แบบพาโนรามา รายล้อมด้วยต้นไม้ใหญ่ที่สมบูรณ์เขียวขจี ซึ่งได้แรงบันดาลใจมาจากการออกแบบ Baba Nest ที่มีชื่อเสียงดังไกลระดับโลกมาย่อส่วนให้เรสซิเดนซ์ทั้ง 4 หลัง ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้าง ดำเนินการภายใต้ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

14. โครงการ ศรีพันวา ลากูน ภูเก็ต (Sri Panwa Lagoon Phuket)

ตั้งอยู่บริเวณเชิงทะเลบางเทาด้วยเนื้อที่ 60 กว่าไร่ เป็นโครงการมิกซ์ยูสในรูปแบบ Luxury Branded Residence ที่ประกอบไปด้วยบ้านพักตากอากาศแบบ Pool Villa ล้อมรอบลากูนขนาดใหญ่กว่า 20 ไร่ พร้อมไลฟ์สไตล์คอมมูนิตี้ ริมหะเลสาบแห่งใหม่ใจกลางภูเก็ต บรรยากาศในการใช้ชีวิตใกล้กับธรรมชาติ และการบริการที่เป็นมิตรกับผู้อยู่อาศัย โดยโครงการนี้จะตั้งเอาเอกลักษณ์ความเป็นศรีพันวาทั้งในแง่ของดีไซน์ที่ได้แรงบันดาลใจมาจากกลิ่นอายความเป็นท้องถิ่นของภูเก็ต ชีโน-โปรตุกีส ได้รับการออกแบบวางนสถาปัตยกรรม โดยบริษัท Habita ผู้ออกแบบโครงการศรีพันวาแห่งแรกบริเวณแหลมพันวา ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่บนถนนเชิงทะเลซอย 1 ติดกับถนนตัดใหม่กว้าง 4 เลนหรือประมาณ 20 เมตร ที่ทั้งสวยงามพร้อมกับวิวภูเขาตลอดทางเข้า และสะดวกสบาย ใกล้กับ Boat Avenue เพียง 1.5 กม. ถือเป็นทำเลทองที่อยู่ใกล้โรงแรม 5 ดาวหลายแห่ง โครงการพูลวิลล่า และ คอนโดมากมาย รวมถึงหาดบางเทา หาดลาหยัน และใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านอาหาร โรงเรียนนานาชาติ แหล่งช้อปปิ้ง และอื่นๆ อีกมากมาย แผนพัฒนาโครงการจะแบ่งออกเป็นหลายเฟส มีทั้งส่วนพักอาศัย, โรงแรม, ร้านอาหาร, Baba Lake Club, ทำไม้มนใจได้ว่า ที่ศรีพันวา ลากูน ภูเก็ต แห่งนี้จะเติบโตกลายเป็นคอมมูนิตี้ที่ดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยว นักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ และสร้างมูลค่าในแง่การลงทุนได้ในอนาคต สามารถสัมผัสบรรยากาศจริงของโครงการได้ที่ Sales Gallery ถนน เชิงทะเล ซอย 1 จังหวัด ภูเก็ต โดยโครงการมีกำหนดก่อสร้างเฟสแรกภายในปี 2568 ดำเนินการโดย บริษัท อิสสระ นพร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

รูปภาพธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย



โครงการ ทิวทะเล เวิลด์

2. ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

อาคาร Charn Issara Tower ที่ถนนพระราม4 และ Charn Issara Tower II ที่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นอาคารสำนักงาน และ ศูนย์การค้าที่มีความสะดวกในการเดินทาง เป็นศูนย์กลางของแหล่งธุรกิจ มีขนาดห้องชุดตั้งแต่ 25 ตารางเมตร – 1,700 ตารางเมตร เพื่อรองรับร้านค้าและธุรกิจชั้น

รูปภาพ2. ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า



อาคารชาวนิสสระ ทาวเวอร์ 2

3. ธุรกิจการประกอบกิจการโรงแรม

ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2549 บริษัท ชาวนิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เริ่มประกอบกิจการโรงแรม ในโครงการศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมประเภท Boutique Hotel ในนามโรงแรมศรีพันวา และได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการประกอบกิจการโรงแรมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยเช่า 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 และเช่าโรงแรมศรีพันวา กลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ ในปี 2559 กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา “กองทรัสต์ SRIPANWA” และบริษัทฯ ได้ขายโรงแรม HABITA ซึ่งมีห้องพักแบบ Pool Suite และ Penthouse จำนวนรวม 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศ X29 เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา ในเดือน ธันวาคม 2559 เช่นกัน รวมมูลค่าประมาณ 1,300 ล้านบาท และศรีพันวาเช่ากลับมาบริหารงาน ต่อมาบริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้าง Pool Villa จำนวน 4 หลัง มูลค่า 200 ล้านบาทซึ่งแล้วเสร็จในปี 2563

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 บริษัทได้ให้บริการโรงแรมเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง คือ โรงแรมบาบาบีชคลับ หัวหิน (BABA BEACH CLUB HUA HIN) เป็นโครงการโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมหาดหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของอาณาจักรทิวด์เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa และ Pool Suite และโครงการโรงแรมบาบาบีชคลับ นาใต้ ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการ BABA BEACH RESIDENCE NATAI หาดนาใต้ ตำบล โคกกลอย อำเภอ ตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา โดยได้เปิดให้บริการในส่วนของโรงแรม BABA BEACH CLUB NATAI ช่วงปลายปี 2560 ซึ่งประกอบด้วย บ้านพักแบบ GABANA Villa และห้องพักแบบ Pool Suit จำนวนรวม 16 ห้องพัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น BEACH CLUB, ร้านอาหาร, และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ สวนธรรมชาติบริเวณหน้าหาด ที่สวยงามและมีความเป็นส่วนตัว โดยมีชายหาดหน้ากว้าง 200 เมตรที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์แบบ ปัจจุบัน ที่ศรีพันวา ภูเก็ต มีห้องพักแบบ Pool Suite โชนใหม่ในนาม Yaya & Convention ซึ่งมีห้องพักจำนวน 24 ห้องและห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่ 400 คน ที่มองเห็นวิวทะเลขนานไปกับห้องจัดเลี้ยงและปลายปีมีเปิดบริการ Soul cafe และ Tu Bar เป็นการเพิ่มเอาต์เล็ทของโรงแรม นอกจากนี้ Baba Beach Club Hua Hin Phase 2 ที่เราเรียกว่า Habita Seaview เป็นอาคารสูง 12 ชั้น มีห้องพักรวม 47 ห้อง พร้อมห้อง Convention ขนาดใหญ่ สำหรับจัดสัมมนา งานแต่งงาน และอีเวนต์ต่าง ๆ พร้อมห้อง Kid Club , Cool spa ,และ Fitness บริการแก่ท่านลูกค้าอย่างครบครันและที่ Baba Beach Club Hua Hin เรามีห้องอาหารบ้านโซคและSoul Food อีกด้วย โดยโรงแรมทั้งหมดนี้บริหารงานโดย บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

รูปภาพ3. ธุรกิจการประกอบกิจการโรงแรม



โครงการ ศรีพันวา ภูเก็ต

4. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการทรัพย์สินของทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบไปด้วย ห้องชุดในอาคารชาวยุโรปและอาคารชาวยุโรป 2 รวมพื้นที่ทั้งหมด 30,687.68 ตารางเมตร ตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมา นอกจากนี้ บริษัทได้รับจ้างบริหารงานด้านการเงินและการบัญชี รวมทั้งการจัดการโครงการของบริษัท อินเตอร์ เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร บริษัทและบริษัทในเครือรับบริหารงานให้กับคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้ทำการพัฒนาโครงการ อาทิ อิสสระแอทฟอร์ตทู สุขุมวิท, ดี อิสสระ ลาดพร้าว ดี อิสสระ สาทร ศรียา ห้วยหิน บ้านสีดวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ อิสสระ คอลเลกชั่น สาทร และคอนโดมิเนียมตากอากาศในโครงการ ทิวทะเลเอสเตท และบ้านจัดสรร ทั้ง อิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9 และบ้านอิสสระ บางนา เป็นต้น

รูปภาพ4. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์



โครงการ บ้านอิสสระ บางนา

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการสินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดลธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : ไม่มี

ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

	2565	2566	2567
ค่าใช้จ่ายการทำวิจัยและพัฒนา (R&D) ในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา (ล้านบาท)	N/A	N/A	N/A

1.2.2.2 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

กลยุทธ์การตลาดของบริษัท

- สร้างแบรนด์ “ชาอูอิสสระ” เน้นย้ำความมีคุณภาพ ความคุ้มค่า ใน ทุกระดับสินค้าของชาอูอิสสระ 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

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า ในไตรมาส 4 ปี 2567 ยอดโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศสะสมมีจำนวน 347,799 หน่วย ลดลงร้อยละ -5.2 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยเป็นการโอนอาคารชุดจำนวน 116,439 หน่วย เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 ซึ่งส่วนใหญ่เป็นห้องชุดที่มีราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทตามมาตรการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการโอนจำนวน 231,360 หน่วย ลดลงร้อยละ -10.6 ซึ่งเป็นการลดลงทุกระดับราคา ด้านมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศ มีมูลค่า 980,648 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -6.3 โดยอาคารชุดมีมูลค่าการโอน 297,060 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -2.5 เป็นการลดลงจากการโอนอาคารชุดที่มีราคามากกว่า 7 ล้านบาทขึ้นไป แต่ในขณะที่ห้องชุดราคาไม่เกิน 7 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน สาเหตุมาจากผู้ประกอบการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายอย่างเต็มที่เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อทั้งลูกค้าชาวไทย และ ชาวต่างชาติ ในไตรมาสสุดท้ายของปี เช่น ส่วนลดพิเศษ โปรโมชั่นฟรีค่าใช้จ่ายทุกรายการ ฟรีค่าส่วนกลางนาน 3 ถึง 10 ปี และ โปรโมชั่นห้องชุดพร้อมการตกแต่งเฟอร์นิเจอร์ เพื่อให้ลูกค้าตัดสินใจทันทีเมื่อเยี่ยมชมโครงการ ส่วนที่อยู่อาศัยแนวราบมีมูลค่า 683,588 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -7.9 ส่งผลให้การปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ในปี 2567 มีมูลค่า 587,344 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.40 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2566 ที่มีมูลค่า 678,347 ล้านบาท นอกจากนี้ ในไตรมาส 4/2567 ยังพบว่า บ้านมือสองมีสัดส่วนการโอนกรรมสิทธิ์มากกว่าบ้านใหม่ เนื่องจากราคาที่ถูกกว่าในทำเลที่ดีกว่า และได้รับมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนสำหรับราคาบ้านต่ำกว่า 7 ล้านบาทด้วยเช่นกัน

1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

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

ลักษณะลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัท

ลูกค้าของบริษัทมีลักษณะเป็นลูกค้ารายใหญ่และรายย่อย ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะธุรกิจ ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลของบริษัท เป็นลูกค้าระดับ A - A+ สำหรับลูกค้าบ้านจัดสรร (ราคาบ้านตั้งแต่ 20 ล้านบาท ขึ้นไป) และลูกค้าระดับ B - A ขึ้นไปสำหรับลูกค้า คอนโดมิเนียม บริษัทมีแนวโน้มว่าการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า ไม่ว่าจะเป็นการขายสินค้าที่มีมาตรฐานให้คุณภาพที่ดี และการให้บริการหลังการขายอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้ลูกค้าของบริษัทแนะนำสินค้าของบริษัทให้แก่ญาติพี่น้อง หรือ เพื่อนฝูงต่อไป

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทเน้นกลุ่มเป้าหมาย 2 ประเภท คือ กลุ่มห้างร้านที่ต้องการประกอบการค้าในอาคารโดยมีพื้นที่ให้ลูกค้าเลือกตั้งแต่ 30 ตารางเมตร เป็นต้นไป และ

กลุ่มบริษัทต่าง ๆ รวมทั้งกลุ่มบริษัทที่มีการผลิตอยู่ในย่านนิคมอุตสาหกรรมต่าง ๆ ในเขตปริมณฑลและต้องการอาคารสำนักงานที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ มีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค และโทรคมนาคมครบครัน ปัจจุบันลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท ซีเมนส์ จำกัด (Siemens AG) ซึ่งได้เป็นลูกค้าของบริษัทมานานกว่า 20 ปี และมีบริษัทชั้นนำต่างๆอีกมากมาย

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือบ้านจัดสรรรวมทั้งบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันบริษัทจะรับบริหารโครงการของบริษัทในเครือของบริษัท อย่างไรก็ดี หากปริมาณอุปสงค์ในตลาดมีมากพอ ด้วยความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารและทีมงาน บริษัทมีจุดมุ่งหมายที่จะให้บริการกับบริษัทอื่น ๆ ทั้งขนาดกลาง และขนาดใหญ่ด้วย

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการเป็นลูกค้าระดับ A ถึง A+ โดยราคาห้องพักต่อคืนเริ่มต้นที่ 15,000 – 100,000 บาท ในปี 2567 กลุ่มลูกค้าประกอบด้วยคนจีน คนไทยและต่างชาติ โดยเฉลี่ยคนจีนประมาณ 18.48 % , THAI 11.46 % , USA 10.13 % Saudi Arabia 10.48 % KOREA 5.23 % UK 3.62 % และอื่น ๆ

โรงแรมบาบา บีช คลับ หัวหิน และ บาบา บีช คลับ พังงา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ B+ - A+ ระดับราคาห้องพัก ราคาห้องพักของบาบาบีชคลับ หัวหิน เริ่มต้นที่ 5,900 บาท และราคาของ บาบีชคลับ นาดี เริ่มต้นที่ 14,089 บาท โดยที่หัวหินจะเป็นลูกค้าคนไทย 75% ต่างชาติ 25 % ที่ พังงา-นาดีจะเน้นลูกค้าต่างชาติ 65% เป็นคนไทย 34.81% นอกจากนี้ในส่วนของคอนเวนชั่น ฮอลล์ ที่หัวหินและภูเก็ต Baba Nest ที่ภูเก็ต และบ้านโชค ที่หัวหิน ยังได้รับความนิยมในการมาจัดงานแต่งงาน งานอีเวนต์ต่างๆ กลุ่มลูกค้าของโรงแรมเป็นกลุ่มที่เป็น Returning guest และบอกต่อจากญาติสู่ญาติ เพื่อนสู่เพื่อน จึงทำให้เราได้รับความนิยมจากกลุ่มนักท่องเที่ยวไทยด้วยกัน

• นโยบายราคา

นโยบายการกำหนดราคาในแต่ละลักษณะธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งได้ดังนี้

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

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และ ให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทมีนโยบายการกำหนดราคาในแต่ละลักษณะธุรกิจให้สามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้ โดยราคาที่กำหนดในธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าได้กำหนดตามระดับราคาในตลาดซึ่งบริษัทได้ข้อมูลจากการสำรวจ และศึกษาจากอัตราค่าเช่าและราคาขายของอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพระดับเดียวกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียง สำหรับลูกค้าเช่าเดิมจะมีการต่อสัญญาเช่าโดยมีการปรับอัตราการเช่าตามต้นทุนที่จะเพิ่มขึ้น และความเหมาะสมจากราคาตลาดของอาคารสำนักงานในระดับเดียวกัน ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าบริษัทได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเท่านั้น แต่นโยบายราคาที่บริษัทได้กำหนดในธุรกิจนี้เป็นระดับราคาที่กำหนดตามระดับในตลาดเพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โครงการมีนโยบายการกำหนดราคาไว้ล่วงหน้าอย่างน้อย 1-2 ปี ซึ่งจะช่วยให้โครงการสามารถวางแผนการขายห้องพักในแต่ละตลาด และแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างถูกต้องตามฤดูกาล หลังจากนั้นจะสามารถเลือกช่องทางการตลาดที่จะเข้าถึงกลุ่มลูกค้าแต่ละรายในช่วง เวลาที่เหมาะสม โดยสามารถปรับเปลี่ยนราคาให้เหมาะสมกับสถานการณ์ได้ในภายหลังเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

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

1. ขั้นหลักการ (Conception) เริ่มแรกทางผู้บริหารบริษัทจะกำหนดหลักการ หรือลักษณะของโครงการ โดยการเน้นรูปแบบที่ออกมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าที่บริษัทต้องการขาย เช่น ลูกค้าที่อยู่ระดับล่าง ระดับกลาง หรือระดับบน เป็นต้น
2. ขั้นกำหนดโครงการ (Formulation) เป็นขั้นตอนหลังจากที่ได้หลักการแล้ว บริษัทก็จะกำหนดโครงการว่าให้โครงการเป็นรูปแบบใด เช่น ในกรณีที่บริษัทอยากให้อาคารเป็นแบบบ้านออกเป็นแนวยาวเดียว บริษัทจะต้องหาที่ดินที่มีเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ขึ้นไป หรือโครงการคอนโดมิเนียม ที่ดินควรมีขนาดใหญ่ 1 ไร่ขึ้นไป
3. ขั้นวิเคราะห์และประเมินโครงการ (Analysis and Evaluation) ภายหลังจากที่บริษัทสามารถกำหนดโครงการได้ โครงการฝ่ายพัฒนาธุรกิจจะทำการศึกษารวบรวมข้อมูลเพื่อทำการวิเคราะห์โครงการเงินลงทุน ผลตอบแทน และนำเสนอต่อคณะกรรมการพิจารณาโครงการเพื่อพิจารณาต่อไป
4. ขั้นตอนมติโครงการ (Approval) หลังจากศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะต้องนำเข้าขออนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาโครงการเพื่อขออนุมัติจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการ
5. ขั้นปฏิบัติการ (Implementation) ภายหลังจากการอนุมัติโครงการ ขั้นตอนต่อมาจะเป็นขั้นตอนการติดต่อเจรจาเพื่อซื้อที่ดิน ซึ่งคงต้องใช้เวลาประมาณ 1-2 เดือน และติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขอวงเงินกู้ในการซื้อที่ดินทำโครงการ นอกจากนี้บริษัทจะดำเนินการจัดเตรียมบุคลากรเพื่อ

ประจำแต่ละโครงการ วางแผนโครงการ จัดจ้างผู้ออกแบบ ขออนุญาตหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ออกแบบโครงการและจัดประมาณงานก่อสร้าง เพื่อให้ผู้รับเหมา 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

กำลังการผลิตของบริษัท

	กำลังการผลิต	ใช้ไปทั้งหมด (ร้อยละ)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (ไม่มี)	0.00	0.00

ไม่มี

การจัดหาวัตถุดิบที่ใช้ในการผลิตหรือ การให้บริการ

การจัดหาวัตถุดิบ

วัตถุดิบสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

วิธีการจัดซื้อที่ดิน บริษัทมีวิธีการจัดซื้อที่สามารถแบ่งออกเป็น 4 วิธี คือ

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

ปัจจุบันบริษัทไม่ได้มีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทจะมีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน และนโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันตามที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อเรื่องรายการระหว่างกัน

วิธีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

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

ปัญหาวัตถุดิบ

เท่าที่ผ่านมา บริษัทไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดหาวัตถุดิบ เนื่องจากบริษัทได้คำนึงถึงสาเหตุความผันผวนของระดับราคาวัตถุดิบและตระหนักถึงผลกระทบ บริษัทจึงมีการเตรียมตัวเพื่อป้องกันความเสี่ยงนี้โดยได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการในการดำเนินการก่อสร้างเป็นราคาเหมาจ่าย ซึ่งผู้ประกอบการที่บริษัทได้ว่าจ้างจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อวัตถุดิบ

สัดส่วนการซื้อวัตถุดิบในประเทศและต่างประเทศ

ประเทศ	ชื่อวัตถุดิบ	มูลค่า (บาท)
ไทย	ไม่มี	0.00
ไทย	ไม่มี	0.00

1.2.2.4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินถาวรหลัก

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ ดังนั้นทรัพย์สินหลักที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ ประกอบด้วย ที่ดิน บ้านและที่ดินจัดสรร ห้องชุด คอนโดมิเนียม ห้องชุดพาณิชย์อาคารสำนักงาน และส่วนของอาคารโรงแรม

สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนสำคัญคือ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งแสดงในราคาสุทธิจากการตัดจำหน่ายสะสม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : ไม่มี

1.2.2.5 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ : ไม่มี

รายละเอียดงานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

จำนวนงานทั้งหมด : N/A

มูลค่างานทั้งหมด : N/A

มูลค่ารับรู้แล้ว : N/A

มูลค่างานคงเหลือที่ยังไม่รับรู้ : N/A

รายละเอียดเพิ่มเติม : -

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 1,653,223,590 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,653,223,590 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) และมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,066,856,744 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอซื้อและสิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่สุดของบริษัทย่อยหรือ บริษัทร่วมนั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายงานเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนด

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาทบทวนเรื่องที่บริษัท ยังไม่สามารถปฏิบัติได้ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

รูปแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

ชื่อบริษัท	นิติบุคคลที่ถือหุ้นในบริษัทนี้	สัดส่วนการถือหุ้น (%)	สัดส่วนสิทธิออกเสียง (%)
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	59.99%	59.99%
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	49.99%	49.99%
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	49.99%	49.99%
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	86.30%	86.30%
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	49.99%	49.99%
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนลริชชอร์ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	15.98%	15.98%
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	17.59%	17.59%
บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	99.99%	99.99%
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (มหาชน)	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	85.36%	85.36%
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	0.17%	0.17%
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	99.99%	99.99%
บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	49.99%	49.99%

บริษัทที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2599 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	250,000,000	2,500,000

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2016-7 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	100,000,000	10,000,000
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด เลขที่ 2922/196 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2888 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	420,000,000	4,200,000
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด เลขที่ 2922/196 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2920 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	920,000,000	9,200,000
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/196 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2888 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และ กิจการโรงแรม	หุ้นสามัญ	560,000,000	5,600,000
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนลรีซอร์ส ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0)2308-2020 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	1,757,950,000	17,579,500
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิส สระ เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 1031 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2022 โทรสาร : -	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	1,000,000,000	100,000,000

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/198 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0)308-2922 โทรสาร : -	บริษัทจัดการกองทรัสต์	หุ้นสามัญ	20,000,000	2,000,000
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิเชียร อำเภอมืองภูเก็ด จังหวัดภูเก็ต 83000 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2929 โทรสาร : -	บริษัทจัดการกองทรัสต์	หุ้นสามัญ	140,000,000	1,400,000
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2022 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	100,000,000	1,000,000
บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2016 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	50,000,000	500,000

1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น : ไม่มี
ในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมหรือไม่

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. นาย สงกรานต์ อิสสระ	313,634,494	29.39

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
2. นาย ทวีวัตร จูฬางกูร	244,444,200	22.91
3. บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	97,714,905	9.15
4. น.ส. กรัซเพชร อีสสระ	41,601,006	3.89
5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.98
6. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.98
7. นาย ติรวัฒน์ อีสสระ	19,584,454	1.83
8. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	15,903,346	1.49
9. นาย สาธิต สร้างเกียรติ	14,180,231	1.32
10. นาย วัลลภ สร้างเกียรติ	10,291,050	0.96
11. นาง ปริญญา ชันเจริญสุข	8,709,422	0.81
12. นาย พิทักษ์ ทรัพย์ศิริสวัสดิ์	7,462,125	0.69
13. นาย สุทัศน์ ชันเจริญสุข	6,296,717	0.59
14. นาย กร ตระการเล็งศักดิ์	6,237,375	0.58
15. นาย นิเวศ จิระวิจิตชัย	5,906,250	0.55

ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่ (shareholders' agreement)

บริษัทมีข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ในปี 2567 บริษัทลดทุนจดทะเบียนจาก 1,909,265,122 บาท เป็น 1,333,244,831 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 576,020,291 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็น (1) หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของหุ้นกู้แปลงสภาพให้กับผู้ลงทุนเฉพาะเจาะจง 2 ราย คือ Advance Opportunities Fund ("AO Fund") และ Advance Opportunities Fund ("AO Fund 1") ซึ่งยังไม่ได้มีการจัดสรร จำนวน 256,041,532 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และ (2) การออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ซึ่งยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 319,978,759 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) :	1,333,244,831.00
เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) :	1,066,856,744.00
หุ้นสามัญ (จำนวนหุ้น) :	1,066,856,744
มูลค่าหุ้นสามัญ (หุ้นละ) (บาท) :	1.00
หุ้นบุริมสิทธิ (จำนวนหุ้น) :	0
มูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ (หุ้นละ) (บาท) :	0.00

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่

บริษัทได้เข้าไปจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์อื่นหรือไม่ : ไม่มี

1.4.2 หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

หุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : ไม่มี

1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) : มี

จำนวนหุ้น (หุ้น) :	15,903,346
คิดเป็นร้อยละ (%) :	1.49

ผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้น

การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมของบริษัทฯ

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : ไม่มี

1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : มี

หุ้นกู้

รายการที่ 1	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Unsecured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2.50
วันครบกำหนดไถ่ถอน	9 กุมภาพันธ์ 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.5
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	400,500,000
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 2	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Unsecured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	1.50
วันครบกำหนดไถ่ถอน	9 กุมภาพันธ์ 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.1
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	209,100,000
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการที่ 3	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Unsecured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	3.0
วันครบกำหนดไถ่ถอน	30 มีนาคม 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.1
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	420,000,000
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 4	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Unsecured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2.0
วันครบกำหนดไถ่ถอน	30 มีนาคม 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	6.9
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	280,000,000
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการที่ 5	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Secured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2.75
วันครบกำหนดไถ่ถอน	28 กันยายน 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.1
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	509,900,000
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการที่ 6	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้มีประกันของบริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	หุ้นกู้ชนิดมีหลักทรัพย์ค้ำประกัน (Secured Debenture)
อายุหุ้นกู้ (ปี)	1.50
วันครบกำหนดไถ่ถอน	28 มิถุนายน 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	6.7
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	440,100,000
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจและปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสมและความเห็นชอบของคณะกรรมการของบริษัท

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2563	2564	2565	2566	2567
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	N/A	N/A	-0.1873	-0.2078	-0.2478
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	N/A	N/A	0.0000	0.0000	0.0000
อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวนหุ้นเดิม : หุ้นปันผล)	N/A	N/A	0.0000	0.0000	0.0000
มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	N/A	N/A	0.0000	0.0000	0.0000
รวมมูลค่าการจ่ายปันผล (บาท : หุ้น)	N/A	N/A	0.0000	0.0000	0.0000
อัตราการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	N/A	N/A	0.00	0.00	0.00

รูปภาพข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

ผลการดำเนินงาน	กำไร (ขาดทุน) งบการเงินรวม (ล้านบาท)	กำไร (ขาดทุน) งบการเงินเฉพาะ กิจการ (ล้านบาท)	เงินปันผลต่อ หุ้น	เงินปันผล จ่าย (ล้านบาท)	วันที่จ่ายปันผล
2566	(256.35)	(32.00)	-	-	-
2565	(99.34)	114.84	-	-	-
2563	(386.98)	(24.27)	-	-	-
2562	188.31	(50.64)	0.0155	16.35	27 พฤษภาคม 2563
2561	125.35	100.13	0.032	34.10	23 พฤษภาคม 2562
2560	18.63	2.07	0.03	26.69	24 พฤษภาคม 2561

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับองค์กร ให้มีประสิทธิภาพที่ดี สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการบริษัท จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว โดยปัจจัยความเสี่ยงที่จะพิจารณา ประกอบไปด้วย

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ของบริษัท
2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ
3. ความเสี่ยงด้านการเงิน
4. ความเสี่ยงการปฏิบัติตามกฎระเบียบ
5. ความเสี่ยงด้านชื่อเสียงของบริษัท

รวมทั้ง ให้พิจารณาเพิ่มเติม ในด้านดังนี้

6. ความเสี่ยงด้าน ESG
7. ความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

1. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

ประเด็นความเสี่ยงมีทั้ง การขออนุญาต EIA การควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง รวมถึง การก่อสร้างล่าช้า การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความสำเร็จให้กับโครงการนั้น ๆ ซึ่งตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐทั้งในกรุงเทพมหานครและในภูมิภาคหัวเมืองที่ใกล้เคียง รวมถึงการก่อสร้างรถไฟฟ้า ขยายถนนต่าง ๆ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงการเก็งกำไรจากการซื้อขายที่ดินที่ส่งผลให้ราคาที่ดินมีราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะบริเวณที่มีการก่อสร้างรถไฟฟ้ารวมทั้งส่วนต่อขยาย ย่านธุรกิจ เมืองท่องเที่ยวและจังหวัดที่มีการก่อตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นกลายเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญ บริษัทได้ดำเนินการควบคุม บริษัทได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยมีแผนการสำรวจและสร้างพันธมิตรที่ดีกับเครือข่ายคุณภาพที่มีศักยภาพในการจัดหาที่ดินทำเลดี ๆ ที่ได้ราคาที่เหมาะสมยุติธรรม และบริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาโครงการ ซึ่งทำหน้าที่เป็นกลไกสำคัญช่วยในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการและให้ความเห็น ก่อนตัดสินใจก่อนการลงทุนซื้อที่ดิน เพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสถานการณ์ อีกทั้งบริษัทไม่มีนโยบายสะสมที่ดินในปริมาณที่มากเกินไปจนเกิดความจำเป็นเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านการบริหารสภาพคล่องและความเสี่ยงทางการเงิน บริษัทมีทีมงานและกลไกการทำงานที่สามารถดูแลความเหมาะสมในการจัดหาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท

2. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการ

การบริหารการก่อสร้างเป็นงานที่สำคัญมากในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพราะมีความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างการดำเนินงานทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ โดยประเด็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างมีหลายประเด็นเช่น ประเด็นการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ที่เปลี่ยนแปลงไปตามราคาของวัตถุดิบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานของภาวะการเปลี่ยนแปลงในระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ประเด็นการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือและต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น ประเด็นการจัดหาดัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพและมีคุณภาพ มีความชำนาญในการบริหารการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณและตามแผนงาน บริษัทได้พยายามบริหารจัดการและควบคุมปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดผลกระทบดังกล่าว โดยการประมาณงานก่อสร้างและคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมารายใหญ่ที่มีชื่อเสียง มีฝีมือเป็นที่ยอมรับในตลาดฯ และมีผลงานในการก่อสร้างเป็นที่น่าเชื่อถือมาเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ และใช้วิธีการจัดจ้างแบบเหมาจ่ายทั้งโครงการ ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงด้านการผันผวนของราคาวัสดุ ต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทจะทำการติดต่อกับตัวแทนจำหน่ายหลาย ๆ บริษัท เพื่อให้แข่งขันกันเสนอราคาวัสดุ ทำให้โครงการได้ราคาวัสดุที่ดี และทำให้สามารถบริหารควบคุมต้นทุนโครงการได้ ก่อนดำเนินการสร้างและก่อนการกำหนดราคาขายให้แก่ลูกค้า บริษัทมีผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารควบคุมโครงการมาช่วยดูแลควบคุมผู้รับเหมาที่รับงานก่อสร้าง ประสานงานควบคุม และรายงานผลความคืบหน้าแผนการก่อสร้างเป็นรายอาทิตย์ ทำให้ฝ่ายบริหารได้ทราบผลงานการก่อสร้าง ปัญหาและอุปสรรค เพื่อสามารถให้ความช่วยเหลือร่วมกันในการแก้ไขและวางแผนให้การก่อสร้างเป็นไปตามแผน และเป้าหมายความสำเร็จ สร้างต้นทุนมอบสินค้าให้กับลูกค้า

3 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ด้วยภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก การเมืองของไทย ราคาสินค้าภาคเกษตรที่ตกต่ำ ปัญหาภัยแล้งและหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น มาตรการกีดกันการค้าของสถาบันการเงินที่เพิ่มมากขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภคส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจที่จะลงทุนและหรือซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการมีความระมัดระวังและชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพื่อลดสถานการณ์ และเร่งระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ บริษัทเป็นผู้มีความชำนาญใน

การดำเนินธุรกิจสำหรับมียาวกว่า 30 ปี และพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยวและคอนโด โรงแรมระดับ 5 ดาว และ อาคารสำนักงาน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ High-end และบริษัทที่มีนโยบายการขยายโครงการ โดยให้ลูกค้าชำระเงินสดวัน ไม่ต่ำกว่า 20-30% จึงทำให้ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่ ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ได้เริ่มประกาศใช้สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ บริษัทได้จ้าง Agency และ ทีมงานขายที่มีชื่อเสียงในการขาย และมีการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค เพื่อวางแผนกลยุทธ์ในการขายและทำตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สนองตอบความต้องการของผู้บริโภคให้มากที่สุด และสร้างความแตกต่างและจุดขายที่ชัดเจน รวมถึงตรวจสอบคุณภาพการบริการหลังการขายและดูแลลูกค้าให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด ทั้งนี้ บริษัทมีแผนขยายการขายไปยังกลุ่มลูกค้าต่างประเทศที่สนใจซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยบริษัทให้สามารถขายได้ตามเป้าหมายของบริษัทฯ

4. ความเสี่ยงของการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีพันธมิตธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารทางการเงินและเปรียบเทียบข้อเสนอที่ดี เหมาะสมที่สุด โดยบริษัทได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากธนาคารเป็นอย่างดีเสมอมา โดยได้รับการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อโครงการด้วยเงื่อนไขทางการเงินที่ดี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เหมาะสม โดยธนาคารจัดกลุ่มให้บริษัทเป็นผู้ประกอบการคุณภาพ มีความน่าเชื่อถือ มีความสามารถในการพัฒนาโครงการที่สามารถบริหารโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งทุก ๆ โครงการของบริษัทในปัจจุบันได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารครบทุกโครงการแล้ว ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัทได้เพิ่มช่องทางการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพิ่มขึ้น โดยการระดมเงินทุนจากตลาดตราสารหนี้ ด้วยวิธีการออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว ทุก ๆ ครั้งที่บริษัทออกเสนอขายหุ้นกู้จะได้รับการตอบรับจากผู้ลงทุนเป็นอย่างดี และมีผู้ลงทุนที่เคยลงทุนในหุ้นกู้กับบริษัทแล้ว คอยติดต่อสอบถามเพื่อรอลงทุนในหุ้นกู้ของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีทางเลือกเพิ่มขึ้นในการระดมทุนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารสภาพคล่องในการขยายโครงการในอนาคตและเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยในอนาคตได้เป็นอย่างดี

5. ความเสี่ยงของบริษัทในอีก 3-5 ปีข้างหน้า ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และโรคระบาด

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่บริษัทฯ หรือบริษัทในเครืออยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ นอกจากจะเสียความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทฯ หรือบริษัทในเครือแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้มาใช้บริการ หรือแม้แต่พนักงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้จัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทจะเข้าลงทุน

ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะมีผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของบริษัทฯ

ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินการของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยหรือภาวะการณ์ของโลกไม่ว่าจะเป็นภัยจากโรคระบาด การแข็งค่าของสกุลเงิน การก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อมการแพร่ระบาดของโรคระบาดต่าง ๆ หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะทำให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินการของบริษัทฯ ด้วย

6. ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ ความเสี่ยงด้านความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

การจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ จะถูกพิจารณาจาก นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สถานะทางเศรษฐกิจในประเทศ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สถานะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้เงินปันผลตามที่ไต่ถามการเอาไว้ว หรือบริษัทฯ จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นในตลาดรอง

เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นจะประเมินจากปริมาณการซื้อขายหุ้นนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Officer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหลักทรัพย์ CI ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หลักทรัพย์ CI จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

7. ความเสี่ยงจาก ESG

บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการดำเนินธุรกิจ โดยให้ความสำคัญกับ ESG (Environment Social Governance) โดยได้พิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจ

8. ความเสี่ยงจากการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้จัดทำแนวทางในการป้องกันการทุจริตคอร์รัปชัน ในการดำเนินธุรกิจ ตามที่บริษัทได้รับการรับรองเป็นแนวร่วมต่อต้านทุจริตในภาคเอกชนไทย (Thai-CAC)

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทหรือกลุ่มบริษัทในปัจจุบัน

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ

- หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์และการประกอบธุรกิจ
- ความผันผวนในอุตสาหกรรมที่ดำเนินธุรกิจอยู่
 - พฤติกรรมหรือความต้องการของลูกค้า / ผู้บริโภค
 - นโยบายของรัฐ

ลักษณะความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจที่อาจไม่เป็นไปตามแผนธุรกิจที่กำหนดไว้

ผลกระทบจากความเสี่ยง

รายได้ไม่เป็นไปตามเป้า

ความเสี่ยงที่ 2 ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ

- หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการและการปฏิบัติงาน
- ความปลอดภัยของข้อมูลหรือระบบคอมพิวเตอร์และการโจมตีทางไซเบอร์
 - การดำเนินโครงการในอนาคตไม่เป็นไปตามแผน
 - การทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน
 - ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม
 - การทุจริตคอร์รัปชัน
 - การแพร่ระบาดของโรคติดต่อ

ลักษณะความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการถูกโจมตีทางไซเบอร์

ผลกระทบจากความเสี่ยง

ข้อมูลลูกค้าอาจรั่วไหล ผิดต่อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ความเสี่ยงที่ 3 ความเสี่ยงด้านการเงิน

- หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านการเงิน
- การไม่เพียงพอของเงินทุน
 - การเปลี่ยนแปลงนโยบายด้านการเงินและการลงทุนของสถาบันการเงิน (ที่มีผลต่อการดำเนินงาน)
 - ความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน / อัตราดอกเบี้ย / อัตราเงินเฟ้อ
 - ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการดำเนินธุรกิจ
 - ความผันผวนของรายได้

ลักษณะความเสี่ยง

ประมาณการทางการเงินอาจไม่เป็นไปตามแผน

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจเกิดการขาดสภาพคล่องทางการเงิน

ความเสี่ยงที่ 4 ความเสี่ยงการปฏิบัติตามกฎระเบียบ

- หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงด้านกฎระเบียบและกฎหมาย
- การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบและกฎหมายเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจ
 - กฎระเบียบและกฎหมายที่ไม่เอื้อต่อการประกอบธุรกิจ
 - การละเมิดกฎระเบียบและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
 - การกำกับดูแลกิจการ
 - ความเสี่ยงจากการถูกฟ้องร้อง

ลักษณะความเสี่ยง

การดำเนินธุรกิจที่ไม่เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจเกิดการสั่งหยุดดำเนินธุรกิจ

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : มี
ผู้ถือหลักทรัพย์หรือไม่

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากราคาตลาดฯ ที่ผันผวน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงการลงทุนของผู้ถือหลักทรัพย์
• อื่น ๆ : ราคาหลักทรัพย์ผันผวน

ลักษณะความเสี่ยง

ราคาหลักทรัพย์อาจผันผวนได้ตามความต้องการซื้อและความต้องการขายของนักลงทุนทั่วไป

ผลกระทบจากความเสี่ยง

นักลงทุนอาจมีผลต่างราคาหลักทรัพย์

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ออกหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน : ไม่มี
ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัทหรือไม่

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : มี

บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานความยั่งยืนประจำปี 2567 และได้จัดทำรายงานการพัฒนายั่งยืนเป็นประจำทุกปี โดยมีแนวทางการรายงานที่สอดคล้องกับแนวทางของ Global Reporting Initiatives (GRI) Version G4 และนำเสนอความก้าวหน้าการปฏิบัติงานในแต่ละปี ของเราไว้อย่างชัดเจน สามารถติดตามข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมด้านชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมของชาญอิสสระ ได้จากรายงานความยั่งยืน ปี 2567 โดยเปิดเผยให้กับผู้ที่สนใจบนเว็บไซต์ <http://investor-th.charnissara.com/sdr.html> และ www.charnissara.com

นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

จากวิสัยทัศน์ของบริษัท ที่ว่า “ชาญอิสสระ ภูมิใจพัฒนาสร้างสุขที่ยั่งยืน” บริษัทจึงได้นำมากำหนดกรอบในการพัฒนาด้านความยั่งยืน ภายใต้แนวคิด ในการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อ ทุกเพศทุกวัยความตั้งใจ เพื่อสร้างสุขที่ยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมด

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืนของ ชาญอิสสระ

การดำเนินงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน ตามเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ 3 ด้าน คือ ME / WE / World เป็นสิ่งที่เรามุ่งมั่นที่จะทำให้องค์ประกอบ การพัฒนาอย่างยั่งยืนของเราเข้มแข็ง และเลือกเป้าหมายที่เรามีความถนัด คือ

- นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้ใน การออกแบบ กระบวนการก่อสร้าง เพื่อลดต้นทุน ควบคุมคุณภาพและลดผลกระทบ ต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งพัฒนาการตลาด ให้ตรงตามความต้องการของลูกค้า
- การสร้างและพัฒนาความสัมพันธ์กับพันธมิตรอย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอก
- สร้างและส่งเสริมบรรยากาศการทำงานที่มีความสุข (Happy Workplace, Work from Heart) รวมถึงพัฒนาพนักงานให้มีสมรรถนะในการทำงานและสนับสนุนให้พนักงาน ทำงานร่วมมือกันเป็นทีม
- เราจะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรมให้เป็นที่ยอมรับ เพื่อสร้างประโยชน์และความสุขที่ยั่งยืนแก่ผู้เกี่ยวข้อง

ลิงก์นโยบายด้านความยั่งยืน : <https://investor-th.charnissara.com/sdr.html>

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนหรือไม่ : มี

ฝ่ายการจัดการความยั่งยืนของบริษัท SD Team (Sustainability Development Team) มีการวางแผนด้านความยั่งยืนทั้งระยะสั้น และระยะยาว เพื่อให้การดำเนินการด้านความยั่งยืนเป็นไปอย่างต่อเนื่อง

การทบทวนนโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืนในรอบปีที่ผ่านมา

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ/หรือ : ไม่มี

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการเกี่ยวกับนโยบาย : ไม่มี

และ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ผู้มีส่วนได้เสียถือได้ว่ามีบทบาทที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นอย่างมาก ดังนั้น เพื่อให้บริษัทสามารถดูแลผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างครอบคลุมและตรงประเด็น ตามห่วงโซ่คุณค่าของบริษัท เพื่อนำไปสู่การบริหารจัดการและกำหนดกระบวนการเชื่อมโยงผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มที่ต้องการและการคาดหวังจากบริษัท อย่างเต็มรูปแบบต่อไปในอนาคต

รูปภาพห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ



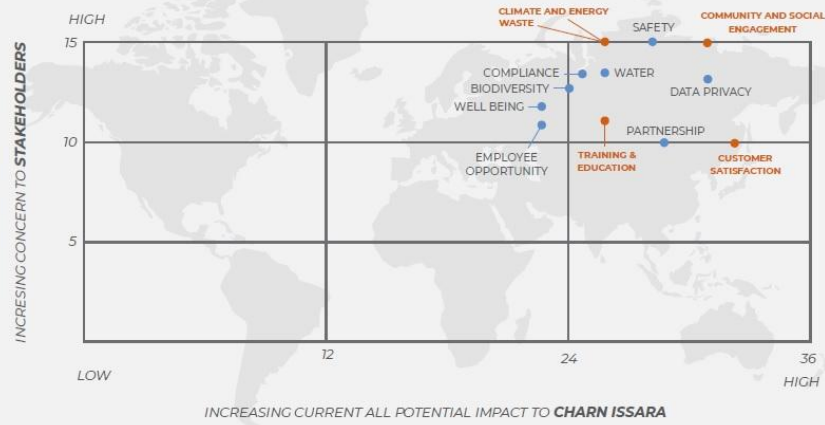
3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

กลุ่มผู้มีส่วนได้เสีย	ความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	การตอบสนองความคาดหวังของผู้มีส่วนได้เสีย	ช่องทางการมีส่วนร่วมและสื่อสาร
ผู้มีส่วนได้เสียภายในองค์กร			
• คณะกรรมการบริษัท	การดำเนินธุรกิจที่ถูกต้องตามกฎหมาย และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	-	-
• พนักงาน	การเติบโตทางสายงาน และความสุขในการทำงาน	-	-
ผู้มีส่วนได้เสียภายนอกองค์กร			
• ผู้ถือหุ้น	ผลตอบแทนจากการเป็นผู้ถือหุ้น	-	-
• ผู้เช่า	การปฏิบัติตามสัญญาเช่าอย่างถูกต้อง	-	-

รูปภาพรายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าธุรกิจ

MATERIALITY MATRIX



3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

- นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี
- แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า, การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง, การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ, การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ, อื่น ๆ : การจัดการกระดาษ

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงการบริหารจัดการที่มีผลกระทบต่อโลกของเราไม่มากนัก ดังนั้น จะเห็นได้ว่าบริษัทมีความใส่ใจ และมุ่งมั่นในการดูแลสิ่งแวดล้อมให้มากที่สุด โดยการเริ่มการออกแบบโครงการที่นำเรื่องสิ่งแวดล้อมเข้ามาอยู่ในระบบการคิดและออกแบบ บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการบริหารจัดการและดูแลสิ่งแวดล้อมในทุกๆโครงการของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ที่ผ่านมามีการดำเนินงานและการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับ การประกอบธุรกิจของบริษัท ซึ่งเป็นการสะท้อนให้เห็นว่าบริษัทมีความมุ่งมั่นที่ลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ ได้มีการส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานเล็งเห็นถึงความสำคัญของการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

- (1) บริษัทอยู่ระหว่างการเก็บข้อมูลเพื่อวัดผลการดำเนินงานในระยะยาว (3-5ปี) ทั้งนี้ ปี 2565 เป็นปีที่บริษัทฯ เริ่มเก็บข้อมูล (ปีฐาน)
- (2) การปล่อยก๊าซเรือนกระจกในขอบเขตที่ 2 (Scope2) เป็นการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้ไฟฟ้า โดยอ้างอิงวิธีคำนวณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Carbon Footprint) จากองค์การบริหาร
- (3) ปี2567 ทางบริษัทฯ จัดกิจกรรม POWER OF UNIFORM สามารถลดอัตราการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 0.1014 TonCo2

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : <https://investor-th.charnissara.com/sdr.html>

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ : ไม่มี

และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า : ไม่มี

และ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : ไม่มี

การจัดการพลังงาน : การใช้เชื้อเพลิง

	2565	2566	2567
น้ำมันดีเซล (ลิตร)	798.00	2,154.00	2,238.98
น้ำมันเบนซิน (ลิตร)	893.00	N/A	N/A

การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

	2565	2566	2567
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	135,261.67	146,427.86	133,190.80

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : ไม่มี

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

	2565	2566	2567
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)	0.00	122.00	252.11

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

	2565	2566	2567
ปริมาณการใช้น้ำสุทธิ (ลูกบาศก์เมตร)	N/A	122.00	252.11

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : ไม่มี

การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียของบริษัท

	2565	2566	2567
ปริมาณขยะและของเสียรวม (กิโลกรัม)	0.00	0.00	0.00

การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) ของบริษัท

	2565	2566	2567
ปริมาณขยะและของเสียที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) รวม (กิโลกรัม)	N/A	N/A	0.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

	2565	2566	2567
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	79.15	91.75	84.43
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 2 (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	79.15	91.75	84.43

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก :

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ (กรณี)	0	0	0

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : ไม่มี
แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน

การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

บริษัทได้ตระหนักและถือเป็นภารกิจหลักในการบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย รวมทั้งเป็นแนวทางควบคุมความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาด้านสุขภาพและอุบัติเหตุต่าง ๆ โดยให้ความสำคัญกับการดูแลบุคลากรในบริษัท ให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงาน มีความปลอดภัย และมีสุขภาพอนามัยที่ดี

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : https://investor-th.charnissara.com/cg_principle.html

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ : ไม่มี
และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบ HRDD : ไม่มี

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : มี
แผนการจัดการพนักงานและแรงงานที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การจ่ายค่าตอบแทนพนักงานอย่างเป็นธรรม, การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน, การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน

นโยบายและการปฏิบัติต่อพนักงาน

- บริษัทกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรมตามความเหมาะสมกับสภาพและลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงานและความสามารถของบริษัทในการจ่ายค่าตอบแทนนั้น
- บริษัทสนับสนุนให้พนักงานได้รับการฝึกอบรมและพัฒนา เพื่อปรับปรุงการทำงานให้มีประสิทธิภาพ ยั่งยืน และเพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานก้าวหน้าในการทำงานต่อไป
- บริษัทจัดให้มีการดูแลสุขภาพสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน
- บริษัทฯ มีโครงการ และแนวทางในการต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชัน รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคน ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยฝ่ายบุคคลและธุรการ
- พนักงานต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของ บริษัท ถึงแม้จะมีช่องว่างของกฎหมาย หรือช่องว่างของข้อบังคับ ระเบียบ และคำสั่งของบริษัทก็ตาม

นโยบายในการปฏิบัติตนของพนักงาน และการปฏิบัติต่อพนักงานอื่น

- พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความมุ่งมั่น ซื่อตรง โปร่งใส รับผิดชอบ และหลีกเลี่ยงมิให้ มีการประพฤติผิดจรรยาบรรณ
- พนักงานควรเคารพในสิทธิของพนักงานอื่น รวมทั้งฝ่ายจัดการ

- พนักงานควรเป็นผู้มีวินัย และประพฤติปฏิบัติตามกฎระเบียบของบริษัท และประเพณีอันดีงาม ไม่ว่า จะระบุไว้เป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ก็ตาม
- พนักงานควรสร้างและรักษาบรรยากาศแห่งความสามัคคี และความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกัน หลีกเลี่ยง การกระทำใด ๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อชื่อเสียง และภาพลักษณ์ของบริษัท

ลิงก์แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : https://investor.charnissara.com/cg_principle.html

การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

การจ้างงานพนักงาน

	2565	2566	2567
พนักงานรวม (คน)	84	79	86
พนักงานชาย (คน)	32	31	32
พนักงานหญิง (คน)	52	48	54

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2565	2566	2567
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	54,545,057.81	61,904,769.30	63,350,772.28
ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท)	22,682,081.60	26,809,470.39	29,779,924.60
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	31,862,976.21	35,095,298.91	33,570,847.68

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

	2565	2566	2567
จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	N/A	1.00	1.00
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน (บาท)	N/A	153,920.61	141,542.62

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2565	2566	2567
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงชั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	0

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

ความผูกพันของพนักงาน

	2565	2566	2567
พนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจรวม (คน)	19	18	9
พนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	4	6	1
พนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	15	12	8
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	22.62	22.78	10.47

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

การรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : มี

รูปแบบการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร : คณะกรรมการสวัสดิการ

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้า

แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : มี

แผนการจัดการลูกค้าที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การผลิตและบริการอย่างมีความรับผิดชอบต่อลูกค้า, การสื่อสารข้อมูลเกี่ยวกับผลกระทบของสินค้าและบริการแก่ลูกค้า/ผู้บริโภค, การพัฒนาความพึงพอใจและการเสริมสร้างความสัมพันธ์กับลูกค้า, การรักษาข้อมูลส่วนบุคคลของลูกค้า

นโยบายในการปฏิบัติต่อลูกค้า

- บริษัทจะปฏิบัติตามเงื่อนไขทางธุรกิจที่มีต่อลูกค้าอย่างเคร่งครัด และให้สินค้าและบริการที่มีคุณภาพ และเชื่อถือได้
- บริษัทให้ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์และบริการที่ถูกต้อง ครบถ้วน โดยไม่มีการกล่าวอ้างเกินความเป็นจริง เพื่อให้ลูกค้ามีข้อมูลเพียงพอในการตัดสินใจ
- บริษัทเก็บรักษาความลับของลูกค้า ไม่นำไปใช้เพื่อประโยชน์ของตนเอง หรือผู้ที่เกี่ยวข้องโดยมิชอบ

นโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้า และคู่สัญญา

- บริษัทจัดให้มีการแข่งขันจากผู้เสนอราคา และการคัดเลือกอย่างเหมาะสมและเป็นธรรม ตั้งอยู่บน พื้นฐานของการได้รับผลตอบแทนที่เป็นธรรมต่อทั้งสองฝ่าย
- มีหลักเกณฑ์ในการประเมินและคัดเลือกคู่ค้าและคู่สัญญา
- บริษัทปฏิบัติตามสัญญา หรือเงื่อนไขต่าง ๆ ที่ตกลงกันไว้อย่างเคร่งครัด โดยจัดทำรูปแบบสัญญาที่เหมาะสม
- บริษัทจัดให้มีระบบการจัดการ และติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน เพื่อป้องกันการทุจริตประพฤติมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
- บริษัทมีนโยบายรักษาความลับของคู่ค้าและคู่สัญญา ในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมและอิสระไม่ ดำเนินธุรกิจโดยมิชอบระหว่างคู่ค้าและคู่สัญญา ไม่ติดสินบนหรือจัดหาสิ่งของให้ผู้อื่นโดยหวัง ผลประโยชน์ทางธุรกิจ

ลิงก์แผนการจัดการลูกค้าของบริษัท : https://investor-th.charnissara.com/cg_principle.html

การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : ไม่มี

ข้อมูลเกี่ยวกับชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคม

แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : มี

แผนการจัดการชุมชนและสังคมที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การจ้างงานและพัฒนาทักษะอาชีพ, การศึกษา, ศาสนาและวัฒนธรรม, ป่าไม้และทรัพยากรธรรมชาติ, ผู้ด้อยโอกาสและกลุ่มผู้เปราะบาง

นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและส่วนรวม

- บริษัทมีนโยบายการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงการดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม และจะปฏิบัติตามข้อกำหนด ตามกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้อง รวมถึงการสร้างปฏิสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่สถานประกอบการ และโครงการของบริษัทตั้งอยู่
- บริษัทบริหารงานโดยมีเป้าหมายในการป้องกันไม่ให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และปรับปรุงการ ปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง และสม่ำเสมอ
- บริษัท มีการเปิดเผยกิจกรรมต่างๆ ที่กระทำเพื่อให้สังคมได้รับรู้ถึงความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท และ ส่งเสริมให้พนักงานที่มีส่วนร่วมในการดำเนินการดังกล่าว เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนของบริษัท
- บริษัทให้จัดทำรายงานแห่งความยั่งยืน ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

ลิงก์แผนการจัดการชุมชนและสังคมของบริษัท : https://investor-th.charnissara.com/cg_principle.html

การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : ไม่มี

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญรวม (กรณี)	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ (กรณี)	0	0	0

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ภาพรวมของการดำเนินงาน

เดือนมกราคม บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย “CIR”) เปิดตัวโครงการ The Sky Series เป็นวิลล่าหรู 4 ยูนิต มูลค่า 1,000 ล้านบาท ที่ตั้งอยู่ในพื้นที่โครงการศรีพินนาภูเก็ต

เดือนเมษายน บริษัท ศรีพินนา แมนเจเมนท์ จำกัด (บริษัทย่อย “SPM”) ได้รับการอนุมัติจากกองทรัสต์ให้เลื่อนการจ่ายชำระค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 2 ในกองทรัสต์จำนวน 108.44 ล้านบาท ตามแผนผ่อนชำระค่าเช่าซึ่งมีการกำหนดจ่ายชำระระหว่างเดือนเมษายน 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2571

เดือนพฤษภาคม บริษัทได้จดทะเบียนตั้งบริษัท อิสสระ นพร จำกัด (บริษัทย่อย “ISN”) ด้วยทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท ทั้งนี้ ISD เรียกชำระค่าหุ้นในเดือนพฤษภาคม จำนวน 70 ล้าน 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

เดือนธันวาคม กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกองที่บริษัทถือหุ้นอยู่จำนวนร้อยละ 17.56 ของหน่วยการลงทุนในกองทุน ได้แปลงสภาพเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ และสับเปลี่ยนหน่วยการลงทุนในกองทุนเดิมกับหน่วยทรัสต์อิสสระในวันที่ 3 ธันวาคม 2567

ข้อมูลในการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายได้รวมจากการดำเนินงานในปี 2567 จำนวน 2,942.56 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 691.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.74 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของรายได้ดังกล่าว เนื่องจาก รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2567 เท่ากับ 1,705.16 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2566 จำนวน 910.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 114.70 จากปีก่อนเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดคอนโดมิเนียมโครงการ ดี อิสสระ สาทร และ โครงการ ศศรา หัวหิน ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปี 2566 และเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์เพื่อส่งมอบให้กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง บ้านจัดสรรในโครงการ บ้านอิสสระ บางนา และโครงการอิสสระ เรสซิเดนซ์พระราม 9 ในขณะที่ปี 2566 บริษัทฯ มีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการจ่ายชำระค่าเช่าค่างานในอดีตของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา 2 จำนวน 32.4 ล้านบาท จากการได้รับอนุมัติให้เลื่อนการจ่ายชำระค่าเช่าจำนวน 184.5 ล้านบาท ออกไปโดยทยอยจ่ายจำนวน 60 งวด ถึงเดือนกรกฎาคม 2571 มีกำไรจากการได้รับยกเว้นค่าเช่ากองทุนอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา 1 และ 3 จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา (กองทรัสต์) จำนวน 42.3 ล้านบาท จากการที่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กองทรัสต์กำหนด และมีกำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าจำนวน 116.1 ล้านบาท จากการยกเลิกการเช่าอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา 2 จากกองทรัสต์ เนื่องจากสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงและ SPM ไม่ประสงค์ต่อสัญญาเช่าด้วยเงื่อนไขเดิม

กำไรขั้นต้น

- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2567 ร้อยละ 31.27 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ร้อยละ 1.52 อัตราส่วนกำไรขั้นต้นที่เพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ในคอนโดมิเนียมโดยเฉพาะห้องพื้นที่ขนาดใหญ่ของบริษัท
- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการสำนักงาน ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 1 และ 2 และห้องชุดในคอนโดมิเนียม อิสสระลาดพร้าวในปี 2567 เท่ากับร้อยละ 43.93 เพิ่มขึ้นจากปี 2566 ร้อยละ 8.23 เนื่องจากการทยอยปรับขึ้นค่าเช่า และ อัตราการเรียกเก็บค่าไฟฟ้าจากการปรับสูงขึ้นของค่า FT
- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ปี 2567 ร้อยละ 24.61 ซึ่งอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2566 ร้อยละ 2.12 เนื่องจากบริษัทบริหารจัดการต้นทุนดีขึ้นและรับรู้ต้นทุนค่าเช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในโรงแรมศรีพินนา 2 ลดลงจากการขอเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขตามสัญญาเช่า จึงส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้น

- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า ปี 2567 ร้อยละ 4.34 ซึ่งอัตรากำไรลดลงเล็กน้อยจากปี 2566 ร้อยละ 0.50 เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นผลมาจากความผันผวนของราคาน้ำมัน

ค่าใช้จ่าย

- ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหารในปี สำหรับปี 2567 เท่ากับ 736.15 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.46 เมื่อเทียบกับปี 2566 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายอสังหาริมทรัพย์ อาทิเช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ , ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าคอมมิชชั่น
- ผลขาดทุนจากตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ในระหว่างปี 2567 บริษัทได้ทำสัญญาซึ่งเข้าลักษณะของการเป็นอนุพันธ์ทางการเงิน และต้องวัดมูลค่ามูลค่ายุติธรรม ซึ่งมูลค่าตามสัญญาสูงกว่ามูลค่ายุติธรรม จึงต้องรับรู้รายการผลขาดทุนจำนวน 30.1 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ปี 2567 เท่ากับ 418.68 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.33 เมื่อเทียบกับปี 2566 เนื่องจากบางโครงการของบริษัทก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 จึงไม่สามารถรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการก่อสร้างได้ ประกอบกับการปรับขึ้นของอัตราดอกเบี้ยในระหว่างปี

กำไร / (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในปี 2567 เท่ากับ 289.90 ล้านบาท โดยมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท เท่ากับ 264.36 ล้านบาท และขาดทุนลดลง 71.51 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2566 คิดเป็นขาดทุนสุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อหุ้น เท่ากับ 0.2478 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,849.69 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,970.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 15.37 จาก 31 ธันวาคม 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 816.6 ล้านบาท เนื่องจากในระหว่างปี ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลง 816.6 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ หลักๆได้แก่ ห้องชุดคอนโดมิเนียม โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ สาทร ,โครงการ ศศรา หัวหิน ,โครงการ บ้านอีสสระบางนา ให้แก่ลูกค้าในระหว่างงวด และการโอนจัดประเภทที่ดินในโครงการ ดิ อีสสระ เชียงใหม่ เฟส 2 และที่ดินจังหวัดพังงาบางส่วนเป็นที่ดินรอการพัฒนา สุทธิด้วยต้นทุนการพัฒนาโครงการบ้านอีสสระ บางนา และโครงการใหม่ที่กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนา บริษัทมีเงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลดลง 994.5 ล้านบาท จากการที่บริษัทจ่ายชำระหุ้นกู้ ที่ครบกำหนดชำระจำนวน 950.0 ล้านบาทในวันที่ 2 มกราคม 2567 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ลดลง 262.5 ล้านบาท จากการคิดค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ สุทธิด้วย การปรับปรุงอาคาร และการซื้อวัสดุอุปกรณ์เพิ่มขึ้นในระหว่างงวด ประกอบกับในระหว่างงวดมีการจัดประเภทบัญชีโดยโอนที่ดิน เป็นต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 33.2 ล้านบาท และกลับรายการการตีราคาที่ดิน จำนวน 116.0 ล้านบาท ออกจากบัญชี ถึงแม้ว่าเงินลงทุนในบริษัทรวมของบริษัท เพิ่มขึ้น 54.4 ล้านบาท จากการลงทุนในบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไปโอเทคโนโลยี จำกัด และ บริษัท อีสสระ นพร จำกัด สุทธิด้วยการรับรู้ผลขาดทุนในระหว่างปีของบริษัทรวม สินทรัพย์สิทธิการใช้ เพิ่มขึ้น 32.8 ล้านบาท จากการรับรู้สินทรัพย์ตามสัญญาเช่าใน SPM 2 สุทธิด้วยการคิดค่าตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ ในระหว่างงวด และ ที่ดินรอการพัฒนา เพิ่มขึ้น 106.6 ล้านบาท จากการรับโอนจัดประเภทที่ดินโครงการ ดิ อีสสระ เชียงใหม่ เฟส 2 และที่ดินในจังหวัดพังงาบางส่วน จากต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เนื่องจากบริษัทชะลอการก่อสร้างโครงการ ก็ตาม

หนี้สิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 8,600.88 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,603.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 15.71 จาก 31 ธันวาคม 2566 โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของหุ้นกู้จำนวน 847.10 ล้านบาท เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลง 920.6 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่างานก่อสร้าง ค่าที่ดิน และจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า SPM2 ที่ได้รับอนุมัติให้เลื่อนการชำระค่าเช่าในอดีต ในระหว่างปี และ เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น ลดลง 290.3 ล้านบาท จากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามสัญญาเมื่อบริษัทโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้า ถึงแม้ว่า เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น 346.5 ล้านบาท และเงินกู้ยืมจากบุคคลและการที่เกี่ยวข้องกัน เพิ่มขึ้น 184.8 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี เช่น โครงการคอนโดมิเนียมชาซาร์ หัวหิน โครงการบ้านอีสสระบางนา รวมถึงโครงการใหม่ที่ยังอยู่ระหว่างการพัฒนา ประกอบกับในระหว่างปี หนี้สินตามสัญญาเช่า เพิ่มขึ้น 52.0 ล้านบาท จากการรับรู้ภาระหนี้สินตามสัญญาเช่าใน SPM 2 สุทธิด้วย การจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมศรีพินา

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,248.81 ล้านบาท ลดลง 366.88 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการรับรู้ผลขาดทุนในระหว่างปี 2567 และ รับการปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนของบริษัท

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วน : มี
ทางการเงินหรือไม่
บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่ได้แจ้งไว้ได้หรือไม่ : ดำรงไว้ได้

เงื่อนไขทางการเงินการออกตราสารหนี้ ผู้ออกหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น"
(Interest-Bearing Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 3.75:1 (สามจุดเจ็ดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นงวดบัญชีรายไตรมาสหรือวัน
สิ้นปีบัญชี ของผู้ออกหุ้นกู้ โดยหนี้สินเฉพาะที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย(ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ตามงบการเงินรวมของผู้ออกหุ้นกู้ตามตัวเลขที่ปรากฏใน
งบการเงินรวมรายไตรมาสหรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ออกหุ้นกู้
โดย ณ วันสิ้นงวดงบการเงินรวมประจำปี บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินไว้ได้

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ

ปัจจัยหรือเหตุการณ์สำคัญที่มีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต

เพื่อให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตามแผนงานของบริษัท สอดส่องดูแลกระบวนการบริหารความเสี่ยงโดยรวมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งรวมถึงการกำหนด ประเมิน ลด ติดตามความเสี่ยงและรายงานผลดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบพร้อมกับคณะกรรมการบริษัททราบ เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจึงได้กำหนดนโยบายระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตามแผนงานของบริษัท และรายงานผลดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบพร้อมกับคณะกรรมการบริษัททราบ โดยมีเครื่องมือในการระบุ ลด ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ ที่จะพิจารณาปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

1) ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ ประเด็นความเสี่ยงมีทั้ง การขออนุญาต EIA การควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง รวมถึง การก่อสร้างล่าช้า การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความสำเร็จให้กับโครงการนั้น ๆ ซึ่งตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐทั้งในกรุงเทพมหานครและในภูมิภาคหัวเมืองที่ใกล้เคียง รวมถึงการก่อสร้างรถไฟฟ้า ขยายถนนต่าง ๆ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงการเก็งกำไรจากการซื้อขายที่ดินที่ส่งผลให้ราคาที่ดินมีราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงโดยเฉพาะบริเวณที่มีการก่อสร้างรถไฟฟ้ารวมทั้งส่วนต่อขยาย ย่านธุรกิจ เมืองท่องเที่ยวและจังหวัดที่มีการก่อตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นกลายเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญบริษัทได้ดำเนินการควบคุม บริษัทได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยมีแผนการสำรวจและสร้างพันธมิตรที่ติดกับเครือข่ายคุณภาพที่มีศักยภาพในการจัดหาที่ดินทำเลดี ๆ ที่ได้ราคาที่เหมาะสมยุติธรรม และบริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาโครงการ ซึ่งทำหน้าที่เป็นกลไกสำคัญช่วยในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการและให้ความเห็น ก่อนตัดสินใจก่อนการลงทุนซื้อที่ดิน เพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสถานการณ์ อีกทั้งบริษัทไม่มีนโยบายสะสมที่ดินในปริมาณที่มากเกินไปจนเป็นภาระเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านการบริหารสภาพคล่องและความเสี่ยงทางการเงิน บริษัทมีทีมงานและกลไกการทำงานที่สามารถดูแลความเหมาะสมในการจัดหาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท

2) ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการ การบริหารการก่อสร้างเป็นงานที่สำคัญมากในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพราะมีความไม่แน่นอนที่อาจจะเกิดขึ้นได้ระหว่างการดำเนินงานทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ โดยประเด็นความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการก่อสร้างมีหลายประเด็นเช่น ประเด็นการเพิ่มขึ้นของราคาสินค้าก่อสร้าง ที่เปลี่ยนแปลงไปตามราคาของวัตถุดิบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานของภาวะการเปลี่ยนแปลงในระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ประเด็นการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือและต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น ประเด็นการจัดหาคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพและมีคุณภาพ มีความชำนาญในการบริหารการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณและตามแผนงาน บริษัทได้พยายามบริหารจัดการและควบคุมปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะเกิดผลกระทบต่อโครงการ โดยการประชุมวางแผนก่อสร้างและคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมารายใหญ่ที่มีชื่อเสียง มีฝีมือเป็นที่ยอมรับในตลาดฯ และมีผลงานในการก่อสร้างเป็นที่น่าเชื่อถือมาเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ และใช้วิธีการจัดจ้างแบบเหมาจ่ายทั้งโครงการ ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงด้านการผันผวนของราคาสินค้าต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทจะทำการติดต่อกับตัวแทนจำหน่ายหลายๆ บริษัท เพื่อให้แข่งขันกันเสนอราคาสินค้า ทำให้โครงการได้ราคาสินค้าที่ดี และทำให้สามารถบริหารควบคุมต้นทุนโครงการได้ก่อนดำเนินการสร้างและก่อนการกำหนดราคาขายให้แก่ลูกค้า บริษัทมีผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารควบคุมโครงการมาช่วยดูแลควบคุมผู้รับเหมาที่รับงานก่อสร้าง ประสานงานควบคุม และรายงานผลความคืบหน้าแผนการก่อสร้างเป็นรายอาทิตย์ ทำให้ฝ่ายบริหารได้ทราบผลงานการก่อสร้าง ปัญหาและอุปสรรค เพื่อสามารถให้ความช่วยเหลือร่วมกันในการแก้ไขและวางแผนให้การก่อสร้างเป็นไปตามแผน และเป้าหมายความสำเร็จ เสริมทันส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า

3) ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ ด้วยภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก การเมืองของไทย ราคาสินค้าภาคเกษตรที่ตกต่ำ ปัญหาย้ายแล้งและหนีภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น มาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เพิ่มมากขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภคส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจที่จะลงทุนและหรือซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการมีความระมัดระวังและชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพื่อดูสถานการณ์ และเร่งระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ บริษัทเป็นผู้มีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากว่า 30 ปี และพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยวและคอนโด โรงแรมระดับ 5 ดาว และ อาคารสำนักงาน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ High-end และบริษัทมีนโยบายการขายโครงการ โดยให้ลูกค้าชำระเงินสดวัน ไม่ต่ำกว่า 20-30% จึงทำให้ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่ ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ได้เริ่มประกาศใช้สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ บริษัทได้จ้าง Agency และ ทีมงานขายที่มีชื่อเสียงในการขาย และมีการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค เพื่อวางแผนกลยุทธ์ในการขายและหาลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สนองตอบต่อความต้องการของผู้บริโภคให้มากที่สุด และสร้างความแตกต่างและจุดขายที่ชัดเจน รวมถึงตรวจสอบคุณภาพการบริการหลังการขายและดูแลลูกค้าให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด ทั้งนี้ บริษัทมีแผนขยายการขายไปยังกลุ่มลูกค้าต่างประเทศที่สนใจซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยบริษัทให้สามารถขายได้ตามเป้าหมายของบริษัท

4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่เพิ่มมากขึ้น ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงมากขึ้นจากจำนวนผู้ประกอบการที่เพิ่มมากขึ้นทั้งผู้ประกอบการรายเล็ก และผู้ประกอบการรายใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล โดยเฉพาะบนพื้นที่ทำเลที่มีความสะดวกสบายใกล้ระบบขนส่งมวลชน ซึ่งเป็นผลจากการลงทุนเพิ่มมากขึ้นจากภาครัฐที่ต้องการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ โดยผู้ประกอบการหลายรายต่างแข่งขันกันด้วยกลยุทธ์ที่หลากหลายมากยิ่งขึ้น ทั้งการจัดโปรโมชั่น ส่วนลดราคา แจกของแถมสมนาคุณต่างๆ ฯลฯ อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายการประกอบธุรกิจ และ

กลยุทธ์การแข่งขันที่แตกต่างออกไปจากคู่แข่ง ทั้งในด้านของการใส่ใจในรายละเอียดการออกแบบโครงการที่มีความโดดเด่น เข้าใจความต้องการของผู้ใช้อาศัย มีเอกลักษณ์ที่แตกต่างออกไปจากคู่แข่งในระดับเดียวกัน มีฟังก์ชันใช้สอยครบครันและตรงต่อความต้องการของผู้บริโภค และการเลือกสรรวัสดุที่ดีและมีคุณภาพ นอกจากนั้นการพัฒนาโครงการของบริษัท ยังกระจายอยู่ตามหลายหัวเมืองใหญ่ อาทิ เชียงใหม่ ภูเก็ต หัวหิน พังงา เป็นต้น ทำให้บริษัทมีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ทั้งกลุ่มที่ต้องการซื้อเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย กลุ่มที่ซื้อเพื่อเป็นที่พักตากอากาศ และการปล่อยเช่า อีกทั้งยังเป็นการสร้างภาพลักษณ์ให้เป็นที่น่าเชื่อถือ ได้รับการยอมรับ และไว้วางใจจากผู้บริโภค บริษัทจึงมั่นใจว่าด้วยเหตุผลที่ได้กล่าวมาข้างต้นทำให้โครงการของบริษัทสามารถแข่งขันท่ามกลางสภาวะการแข่งขันที่เข้มข้นมากขึ้นของอุตสาหกรรมอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน

5) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายของภาครัฐ กฎหมาย และระเบียบต่างๆที่เกี่ยวข้อง ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทจำเป็นต้องปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง เช่น พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด กฎระเบียบผังเมือง พระราชบัญญัติโรงแรม ฯลฯ ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามได้อย่างครบถ้วนอาจส่งผลกระทบต่อความคุ้มค่าต้นทุนการก่อสร้างและระยะเวลาการพัฒนาโครงการที่ได้ประมาณการไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดที่ได้รับจากการรับโอนกรรมสิทธิ์จากการขายโครงการให้ลูกค้าออกไป อย่างไรก็ตามด้วยบริษัทเป็นผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มาอย่างยาวนานกว่า 30 ปี รู้และเข้าใจในกฎระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี อีกทั้งยังมีหน่วยงานคอยติดตามการเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องกับกฎระเบียบต่างๆอยู่ตลอดเวลา นอกจากนั้นก่อนการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการนั้นบริษัทได้มีการศึกษากฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องร่วมกับที่ปรึกษาเฉพาะทาง เพื่อให้แน่ใจได้ว่าจะสามารถพัฒนาโครงการได้อย่างถูกต้อง

4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปงบแสดงฐานะทางการเงิน			
	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (พันบาท)	397,049.52	297,503.32	221,486.70
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ (พันบาท)	192,395.24	141,174.88	150,078.40
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (พันบาท)	4,262,630.53	5,930,675.24	5,109,559.34
สินค้าสำเร็จรูป (พันบาท)	36,315.06	36,794.89	32,247.22
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	4,226,315.48	5,893,880.35	5,077,312.13
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	N/A	22,400.00	15,237.23
เงินมัดจำ (พันบาท)	N/A	22,400.00	11,930.47
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	N/A	N/A	3,306.76
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างรับ - หมุนเวียน (พันบาท)	14,093.18	13,634.02	24,327.86
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	43,727.80	23,699.23	31,996.92
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	18,927.80	23,699.23	31,996.92
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน (พันบาท)	4,913,093.75	7,376,866.93	5,552,686.44
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิ (พันบาท)	N/A	N/A	64,258.97
เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และ การรวมค่า ที่บันทึกโดยวิธีส่วนได้เสีย - สุทธิ (พันบาท)	N/A	N/A	54,370.03
เงินลงทุนในบริษัทร่วม (พันบาท)	N/A	N/A	54,370.03

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	N/A	26,215.72	684,840.88
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	N/A	N/A	684,840.88
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการพัฒนา (พันบาท)	N/A	N/A	106,621.59
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (พันบาท)	353,439.53	385,329.53	379,680.53
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (พันบาท)	3,519,357.02	3,417,625.87	3,155,121.07
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (พันบาท)	1,175,089.92	700,544.96	733,301.78
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (พันบาท)	255,198.42	157,780.83	102,344.48
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	102,489.96	88,638.86	16,467.12
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	102,489.96	88,638.86	16,467.12
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	6,240,321.74	5,443,201.47	5,297,006.45
รวมสินทรัพย์ (พันบาท)	11,153,415.49	12,820,068.40	10,849,692.89

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หนี้สิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (พันบาท)	445,032.94	132,850.39	196,800.71
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	382,494.16	1,333,763.50	425,637.86
เงินกู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	212,500.00	222,500.00	40,000.00
บุคคลหรือกิจการอื่น (พันบาท)	55,000.00	55,000.00	40,000.00
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	2,207,743.81	2,680,171.16	1,591,705.36
สถาบันการเงิน (พันบาท)	799,984.16	1,060,672.43	552,108.93
หุ้นกู้ (พันบาท)	1,233,662.26	1,448,401.34	718,057.79
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - อื่น ๆ (พันบาท)	174,097.39	171,097.39	321,538.64
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	75,606.83	103,678.45	55,585.21
เงินประกันผลงาน (พันบาท)	75,606.83	103,678.45	55,585.21
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับล่วงหน้า - หมุนเวียน (พันบาท)	405,249.86	465,171.17	290,277.99
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับล่วงหน้า - อื่น ๆ (พันบาท)	405,249.86	465,171.17	290,277.99
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	620,443.23	220,573.71	325,139.67
เจ้าหนี้ที่เกิดจากภาษีอื่นหรือรายการอื่นภายใต้กฎหมาย - หมุนเวียน (พันบาท)	7,391.22	2,079.17	2,288.68
เจ้าหนี้ภาษีค้างจ่าย (พันบาท)	7,391.22	2,079.17	2,288.68
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	23,435.28	19,965.14	39,670.23
รวมหนี้สินหมุนเวียน (พันบาท)	4,379,897.32	5,180,752.70	2,967,105.71

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	N/A	N/A	203,975.79
บุคคลหรือกิจการอื่น (พันบาท)	N/A	N/A	203,975.79
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระ เกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	1,865,523.70	3,668,950.58	4,254,734.62
สถาบันการเงิน (พันบาท)	695,938.43	1,196,786.37	1,987,867.12
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	N/A	N/A	352,250.00
หุ้นกู้ (พันบาท)	498,476.82	1,644,731.18	1,527,973.70
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระเกินกว่าหนึ่งปี - อื่น ๆ (พันบาท)	671,108.45	827,433.03	386,643.80
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	1,365,040.50	842,895.08	790,364.50
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	N/A	N/A	33,697.22
เงินประกันผลงาน (พันบาท)	N/A	N/A	33,697.22
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับ ล่วงหน้า - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	124,317.57	3,107.21	17,016.64
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับ ล่วงหน้า - อื่น ๆ (พันบาท)	108,528.84	3,107.21	17,016.64
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	68,933.55	79,163.11	86,054.63
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (พันบาท)	291,802.54	257,740.00	231,641.86
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	37,309.24	171,768.59	16,290.69
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน (พันบาท)	3,752,927.10	5,023,624.58	5,633,775.94
รวมหนี้สิน (พันบาท)	8,132,824.42	10,204,377.27	8,600,881.65

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน (พันบาท)	1,589,286.36	1,909,265.12	1,653,223.59
หุ้นสามัญจดทะเบียน (พันบาท)	1,589,286.36	1,909,265.12	1,653,223.59
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (พันบาท)	1,066,595.87	1,066,595.87	1,066,856.74
หุ้นสามัญชำระแล้ว (พันบาท)	1,066,595.87	1,066,595.87	1,066,856.74
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (พันบาท)	98,130.02	98,130.02	98,130.02
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ (พันบาท)	98,130.02	98,130.02	98,130.02
กำไร (ขาดทุน) สะสม (พันบาท)	211,251.68	-14,217.00	-283,115.68
กำไรสะสม - จัดสรรแล้ว (พันบาท)	55,443.96	55,443.96	55,443.96
สำรองตามกฎหมาย (พันบาท)	55,443.96	55,443.96	55,443.96
กำไร (ขาดทุน) สะสม - ยังไม่ได้ จัดสรร (พันบาท)	155,807.72	-69,660.96	-338,559.64
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	562,150.12	445,845.13	377,663.58
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น - อื่นๆ (พันบาท)	562,150.12	445,845.13	377,663.58
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	1,938,127.68	1,596,354.01	1,259,534.67
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	1,082,463.39	1,019,337.12	989,276.58
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	3,020,591.07	2,615,691.13	2,248,811.25
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	11,153,415.49	12,820,068.40	10,849,692.89

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ (พันบาท)	1,955,603.14	1,888,153.54	2,779,157.45
รายได้จากการขาย (พันบาท)	1,218,255.48	859,657.38	1,771,930.53
รายได้จากการให้บริการ (พันบาท)	672,337.93	947,427.06	924,604.60
รายได้จากสัญญาเช่า (พันบาท)	65,009.73	81,069.11	82,622.32
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล (พันบาท)	1,208.71	1,336.70	1,797.59
รายได้ดอกเบี้ย (พันบาท)	1,208.71	1,336.70	1,797.59
รายได้อื่น (พันบาท)	218,689.69	361,266.00	161,606.81
รวมรายได้ (พันบาท)	2,175,501.53	2,250,756.24	2,942,561.85
ต้นทุน (พันบาท)	1,525,242.02	1,406,651.84	1,979,248.62
ต้นทุนขาย (พันบาท)	863,771.60	620,211.60	1,235,877.37
ต้นทุนการให้บริการ (พันบาท)	618,555.88	734,309.65	697,043.91
ต้นทุนค่าเช่า (พันบาท)	42,914.53	52,130.59	46,327.34
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (พันบาท)	645,443.09	649,064.77	736,777.42
ค่าใช้จ่ายในการขาย (พันบาท)	127,717.50	136,950.08	203,635.62
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (พันบาท)	517,725.60	512,114.69	533,141.80
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่ คาดว่าจะเกิดขึ้น (พันบาท)	-84.16	-253.32	-630.68
ค่าใช้จ่ายอื่น (พันบาท)	N/A	N/A	30,080.00
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (พันบาท)	2,170,600.95	2,055,463.29	2,745,475.36

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน ตามวิธีส่วนได้เสีย (พันบาท)	N/A	N/A	-10,411.09
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน และภาษีเงินได้ (พันบาท)	4,900.58	195,292.95	186,675.40
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	295,296.98	397,496.02	418,681.79
ภาษีเงินได้ (พันบาท)	-34,041.71	104,005.02	57,583.19
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อ เนื่อง (พันบาท)	-256,354.70	-306,208.09	-289,589.59
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด (พันบาท)	-256,354.70	-306,208.09	-289,589.59
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด / กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานต่อ เนื่อง (พันบาท)	-256,354.70	-306,208.09	-289,589.59
กำไร (ขาดทุน) จากการเปลี่ยนแปลงใน ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ (พันบาท)	845,187.95	N/A	-92,805.34
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าเงิน ลงทุนในตราสารทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (พันบาท)	30,283.35	-134,144.96	14,220.15
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการ ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับ โครงการผลประโยชน์พนักงาน (พันบาท)	-661.63	-4,547.09	-5,216.05
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิ จากภาษี (พันบาท)	874,809.67	-138,692.05	-83,801.25
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับงวด (พันบาท)	618,454.98	-444,900.14	-373,390.84
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (พันบาท)	-199,774.42	-221,598.19	-264,358.42
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	-56,580.28	-84,609.90	-25,231.17
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ รวม : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (พันบาท)	469,999.12	-341,773.67	-337,080.23

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ รวม : ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	148,455.86	-103,126.48	-36,310.61
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/ หุ้น) (พันบาท)	-0.19	-0.21	-0.25
กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อม ราคา และค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	337,190.51	533,672.17	523,554.50
กำไรจากการดำเนินงาน (พันบาท)	-215,081.97	-167,563.07	63,131.41
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (พันบาท)	-256,354.70	-306,208.09	-289,589.59

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกระแสเงินสด			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด / ของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	-256,354.70	-306,208.09	-289,589.59
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	332,289.93	338,379.22	336,879.10
ค่าเสื่อมราคา (พันบาท)	331,408.16	337,362.50	335,845.89
ค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	881.76	1,016.72	1,033.22
(โอนกลับ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พันบาท)	-84.16	-253.32	-630.68
(โอนกลับ) ขาดทุนจากการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือ (พันบาท)	1,131.99	99.67	2,993.71
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (พันบาท)	N/A	N/A	10,411.09
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน (พันบาท)	1,690.00	-31,890.00	5,049.00
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	-2,864.50	146.39	1,343.80
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	N/A	N/A	1,361.93
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์อื่น (พันบาท)	0.03	0.04	-7,500.00
(กำไร) ขาดทุนจากการขายสินทรัพย์อื่น (พันบาท)	N/A	N/A	-7,500.00
เงินปันผลและดอกเบี้ยรับ (พันบาท)	-11,921.46	-22,584.36	-40,383.65
รายได้เงินปันผล (พันบาท)	-10,712.76	-21,247.66	-38,586.06

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รายได้ดอกเบี้ย (พันบาท)	-1,208.71	-1,336.70	-1,797.59
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	295,296.98	385,914.38	404,053.98
ภาษีเงินได้ (พันบาท)	-34,041.71	104,005.02	57,583.19
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (พันบาท)	3,832.09	4,545.69	4,881.72
รายการปรับปรุงอื่น ๆ (พันบาท)	-80,985.10	-179,185.46	15,361.21
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (พันบาท)	247,989.40	292,969.18	500,452.89
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	-82,270.71	51,541.79	-937.22
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	123,074.90	-1,541,649.58	807,811.90
สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	-3,228.29	-975,062.29	29,456.02
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	55,915.67	808,240.11	-885,617.11
หนี้สินดำเนินงานอื่น เพิ่มขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	24,002.86	-30,805.36	-124,826.36
เงินสดรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน (พันบาท)	365,483.83	-1,394,766.14	326,340.12
(จ่าย) คืนภาษีเงินได้ (พันบาท)	2,073.32	4,444.68	-19,093.88
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (พันบาท)	367,557.15	-1,390,321.46	307,246.25
เงินสดรับจากเงินลงทุน (พันบาท)	417,178.72	80,226.90	4,430.04
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุน (พันบาท)	-345,481.82	-80,260.51	-4,505.71
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทรวม และการรวมค่า (พันบาท)	N/A	N/A	-64,781.12
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	2,994.39	318.97	8,179.06

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (พันบาท)	2,994.39	318.97	79.06
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (พันบาท)	N/A	N/A	8,100.00
เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	-55,997.19	-46,460.12	-34,410.30
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (พันบาท)	-54,772.55	-45,945.91	-34,254.54
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (พันบาท)	-1,224.64	-514.21	-155.75
รับเงินปันผล (พันบาท)	10,712.76	21,247.66	38,586.06
รับดอกเบี้ย (พันบาท)	1,440.78	1,332.85	1,743.71
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรม ลงทุน (พันบาท)	6,047.65	-23,594.25	-50,758.26
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้น - สถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	-6,063.52	14,648.74	10,100.32
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม (พันบาท)	1,927,782.66	2,404,818.58	1,868,626.87
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	1,536,040.00	1,220,040.00	445,850.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น - สถาบันการเงิน (พันบาท)	1,481,040.00	1,200,040.00	375,850.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	N/A	20,000.00	60,000.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการอื่น (พันบาท)	55,000.00	N/A	10,000.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว (พันบาท)	391,742.66	1,184,778.58	1,422,776.87
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว - สถาบันการเงิน (พันบาท)	360,237.50	975,308.58	1,046,025.90
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	N/A	N/A	200,000.00

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสตรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว - บุคคลหรือกิจการอื่น (พันบาท)	31,505.16	209,470.00	176,750.97
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืม (พันบาท)	-1,581,830.83	-1,829,845.44	-1,645,494.13
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	-1,244,620.00	-1,537,460.00	-416,000.00
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น - สถาบันการเงิน (พันบาท)	-1,244,620.00	-1,527,460.00	-322,000.00
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	N/A	-10,000.00	-69,000.00
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการอื่น (พันบาท)	N/A	N/A	-25,000.00
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว (พันบาท)	-337,210.83	-292,385.44	-1,229,494.13
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว - สถาบันการเงิน (พันบาท)	-337,010.83	-235,906.22	-754,062.71
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	N/A	N/A	-6,250.00
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว - บุคคลหรือกิจการอื่น (พันบาท)	-200.00	-56,479.22	-469,181.42
เงินสลดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า (พันบาท)	-60,606.06	-335,504.51	-281,267.71
เงินสตรับจากตราสารหนี้ที่ออก (พันบาท)	492,906.97	1,641,037.37	590,353.08
เงินสลดจ่ายชำระตราสารหนี้ที่ออก (พันบาท)	-800,000.00	-289,800.00	-1,450,000.00
เงินสตรับจากการจำหน่ายตราสารทุน (พันบาท)	0.02	40,000.20	6,510.95
จ่ายดอกเบี้ย (พันบาท)	-284,453.39	-330,985.43	-375,883.16
รายการอื่น ๆ (กิจกรรมจัดหาเงิน) (พันบาท)	N/A	N/A	944,549.16
เงินสลดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (พันบาท)	-312,264.15	1,314,369.51	-332,504.61

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2565	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (พันบาท)	61,340.65	-99,546.20	-76,016.62
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด (พันบาท)	335,708.87	397,049.52	297,503.32
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สิ้นงวด (พันบาท)	397,049.52	297,503.32	221,486.70

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2565	2566	2567
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.12	1.42	1.87
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.15	0.28	0.15
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.11	0.29	0.08
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	14.37	13.49	20.19
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	25.40	27.05	18.07
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป (เท่า)	0.71	0.36	0.33
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย (วัน)	511.88	1,015.64	1,093.28
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.33	0.28	0.36
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	1,103.45	1,322.37	1,017.98
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	4.11	1.64	2.23
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	88.82	222.67	163.37
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	448.46	820.02	947.98
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	22.01	25.50	28.78
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	-10.99	-8.87	9.60
อัตราส่วนรายได้อื่นต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	N/A	N/A	N/A
อัตราส่วนเงินสดต่อการทำกำไร (ร้อยละ)	N/A	N/A	N/A
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	-11.79	-13.60	-9.85
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-9.45	-10.87	-11.73
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.69	3.90	3.82

	2565	2566	2567
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	N/A	N/A	N/A
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ย จ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัด จำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	1.14	1.34	1.25
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.10	0.16	0.24
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	0.00	0.00	0.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	-2.40	-2.55	-2.45
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	-8.48	-7.98	-7.78
อัตราการลงทุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.20	0.19	0.25

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

ข้อมูลทั่วไป

นายทะเบียนหลักทรัพย์

ชื่อนายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : 93 ถนนรัชดาภิเษก
แขวง/ตำบล : ดินแดง
เขต/อำเภอ : ดินแดง
จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์ : 10400
โทรศัพท์ : 02-009-9000
โทรสาร : 02-009-9991

บริษัทผู้สอบบัญชี

ชื่อบริษัทผู้สอบบัญชี : บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส โซยยส สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : เลขที่ 11/1 อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27 ถนนสาทรใต้
แขวง/ตำบล : แขวงยานนาวา
เขต/อำเภอ : เขตสาทร
จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์ : 10120
โทรศัพท์ : +66 2034 0000
โทรสาร : +66 2034 0100
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นาย วัลลภ วิไลวรวิทย์
เลขที่ใบอนุญาต : 6797
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นาย ขวลา เทียนประเสริฐกิจ
เลขที่ใบอนุญาต : 4301
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว กรทอง เหลืองวิไล
เลขที่ใบอนุญาต : 7210
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว วายุรีย์ จิระกิตติคุณ
เลขที่ใบอนุญาต : 9140

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศหรือไม่ : มี

บริษัทไม่มีการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน หรือการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Right หรือ TSR) ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : ไม่มี

5.4 ตลาดรอง

ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ของประเทศอื่นหรือไม่ : ไม่มี

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)

สถาบันทางการเงินที่ติดต่อประจำ

มีการออกตราสารหนี้ : มี

สถาบันการเงินที่ 1

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 3000 ถ.พหลโยธิน จอมพล จตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ : 0-2299-1111

สถาบันการเงินที่ 2

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 400/22 ถ.พหลโยธิน สามเสนใน พญาไท จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10400
โทรศัพท์ : 0-2273-1050-55, 0-2273-1060-4, 0-2273-1073-6

สถาบันการเงินที่ 3

สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
ข้อมูลสถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ : 9 ถ.รัชดาภิเษก จตุจักร จตุจักร จังหวัดกรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์ : 0-2544-1000

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ : มี

คณะกรรมการบริษัท ได้ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี เพื่อเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และความเชื่อมั่นให้แก่ ผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน และผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย นับเป็นสิ่งสำคัญในการดำเนินงานของบริษัทฯ ให้มีประสิทธิภาพ โปร่งใส และมีความน่าเชื่อถือ รวมทั้งยังสนับสนุนให้มีการบริหารจัดการด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต เน้นการเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขัน เพิ่มมูลค่าให้แก่กิจการ สร้างการเจริญเติบโตอย่างมีเสถียรภาพและยั่งยืน รวมทั้งให้ความสำคัญต่อระบบการควบคุมภายใน และการตรวจสอบภายใน การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้น และผู้มีส่วนได้เสียอย่างเท่าเทียมกัน มีจริยธรรมในการดำเนินธุรกิจ มิให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอ รวมทั้งคำนึงถึงความเสี่ยง และวิธีบริหารความเสี่ยงที่เหมาะสม การกำกับดูแลกิจการที่ดี (Good Corporate Governance) จึงเป็นเรื่องที่บริษัทได้ให้ความสำคัญอย่างมาก และเป็นสิ่งจำเป็นต่อการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทฯ ได้ผลประโยชน์ในเรื่องการกำกับดูแลกิจการในกลุ่ม “ดีมาท” จากผลของการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ในปี 2567 ดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

นโยบายการกำกับดูแลกิจการแบ่งเป็น 5 หมวด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการของบริษัทฯ ตระหนักในการมีสิทธิในความเป็นเจ้าของของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะสิทธิขั้นพื้นฐาน อันได้แก่ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของกิจการ การได้รับข่าวสารข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องอื่น ๆ ที่มีผลกระทบ เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนด หรือการแก้ไขข้อบังคับ และหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษต่าง ๆ

คณะกรรมการของบริษัทฯ จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบกฎเกณฑ์ และวิธีการในการเข้าร่วมประชุม และให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการพิจารณาในแต่ละวาระก่อนการประชุมในเวลาที่เหมาะสม เปิดโอกาสให้เสนอวาระการประชุม และให้สิทธิในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามคณะกรรมการทั้งในที่ประชุม และหรือส่งคำถามล่วงหน้า

คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางในการปฏิบัติของบริษัทเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้นในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1.การประชุมผู้ถือหุ้น

1.1 บริษัทฯ มีนโยบายในการสนับสนุน และส่งเสริมรวมถึงอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นประเภทสถาบัน เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

1.2 บริษัทฯ มีการให้ข้อมูล วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม โดยมีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระ หรือประกอบมติที่ขอตามที่จะไปหนังสือเชิญประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น หรือในเอกสารแนบวาระการประชุม โดยจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก่อนวันประชุมล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วัน และยังได้เปิดเผยใน Website ของบริษัทอีกด้วย

1.3 บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงอย่างเต็มที่ โดยจัดสถานที่ประชุมที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาประชุมได้อย่างสะดวก ปัจจุบันบริษัทจัดสถานที่ประชุมที่บริษัท ซึ่งสามารถเดินทางมาร่วมประชุมได้ทั้งทางรถยนต์ รถไฟฟ้า BTS รถไฟ และเรือโดยสาร

1.4 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้เสนอวาระการประชุม และส่งคำถามเกี่ยวกับบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุม และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ Website ของบริษัทอีกด้วย

1.5 บริษัทฯ ได้จัดทำหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก, ข และ ค ให้ผู้ถือหุ้นได้เลือกใช้ตามความสะดวกของผู้ถือหุ้น นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังได้เสนอชื่อกรรมการอิสระ 3 ท่านไว้เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นอีกด้วย

2.การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

2.1 บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การลงทะเบียนแบบ Bar Code การประมวลผลในการรวมคะแนนในแต่ละวาระ เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้อง และแม่นยำ

2.2 คณะกรรมการทุกท่านจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ถ้าไม่ติดภารกิจจำเป็นจริง ๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสซักถามข้อสงสัยได้ทุกข้อ

2.3 บริษัทฯ กำหนดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการ ในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ และกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

2.4 บริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคคลที่เป็นอิสระ เป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น และเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบ พร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

2.5 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระการประชุม ไม่ว่าวาระดังกล่าวจะสำคัญมากหรือน้อย ทั้งนี้เพื่อความโปร่งใส และตรวจสอบได้ ในกรณีที่มีข้อสงสัยหรือโต้แย้งในภายหลัง

2.5 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระการประชุม ไม่ว่าวาระดังกล่าวจะสำคัญมากหรือน้อย ทั้งนี้เพื่อความโปร่งใส และตรวจสอบได้ ในกรณีที่มีข้อสงสัยหรือโต้แย้งในภายหลัง

3. การจัดทำรายงานการประชุม และการเปิดเผยผลการประชุมผู้ถือหุ้น

3.1 บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมโดยละเอียด มีการบันทึก การชี้แจง ขั้นตอนการลงคะแนน และการแสดงผลคะแนนให้ที่ประชุมทราบ ก่อนดำเนินการประชุม รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และบันทึกคำถาม คำตอบ ตลอดจนข้อซักถามไว้ในรายงานการประชุมด้วย มีการประกาศผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ ว่ามีผู้ถือหุ้นเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง จำนวนเท่าใด คิดเป็นร้อยละเท่าใดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม รวมทั้งบันทึกรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม กรรมการที่ลาประชุม เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานต่าง ๆ ที่เข้าร่วมประชุม และสังเกตการณ์ด้วย เช่น ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษาทางการเงิน หรือกฎหมาย เป็นต้น

3.2 บริษัทฯ ได้เปิดเผยการลงมติในวาระต่าง ๆ ของการประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น ภายในวันที่ประชุมหรือวันทำการถัดไป บน Website ของบริษัททุกครั้ง

บริษัท ได้รับคะแนนจากการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2567 ร้อยละ 100

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการของบริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นต่างชาติ

คณะกรรมการมีมาตรการในการป้องกัน ไม่ให้ผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในไปหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือผู้อื่นในทางมิชอบ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนได้ส่วนเสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาธุรกรรมของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตัดสินใจเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยกรรมการและผู้บริหาร ที่มีส่วนได้เสียกับธุรกรรมที่กำกับบริษัทจะไม่มีสิทธิเข้าร่วมในการตัดสินใจทำธุรกรรมดังกล่าว

คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติของบริษัทเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การให้ข้อมูลก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

1.1 บริษัทฯ มีนโยบายแจ้งกำหนดการประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมระเบียบวาระ และความเห็นของคณะกรรมการต่อตลาดหลักทรัพย์ และเผยแพร่ทาง website ของบริษัท อย่างน้อย 28 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น

1.2 ก่อนการประชุม บริษัทฯ จะชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติ รวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ

1.3 บริษัทฯ ได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อเผยแพร่ใน Website ของบริษัท

2. การคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

2.1 บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย เสนอเพิ่มวาระ การประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 3 เดือน เพื่อความเป็นธรรม และโปร่งใสในการพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระที่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอหรือไม่

2.2 บริษัทฯ ได้กำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยเสนอชื่อผ่านคณะกรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 3 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาคุณสมบัติ และการให้ความยินยอมของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อ

2.3 บริษัทฯ มีนโยบายไม่ให้ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้า โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ

2.4 บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

3. การป้องกันการรั่วไหลของข้อมูลภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายดูแลผู้บริหาร และพนักงานในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนโดยผู้บริหารและพนักงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายใน จะต้องระงับการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่บริษัทจะมีการประกาศผลการดำเนินงาน (งบการเงิน) หรือข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ โดยในเรื่องของการเงิน กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงานคือ 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วัน นับจากวันสิ้นงวดบัญชี นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดให้ผู้บริหารมีหน้าที่ จัดทำ และส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคุณสมรส และของบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะในบริษัทจดทะเบียนที่ตนเป็นผู้บริหาร ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ดังนี้

(1) รายงานการถือหลักทรัพย์ครั้งแรก (แบบ 59-1) ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดการเสนอขาย หลักทรัพย์ต่อประชาชน หรือวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ หรือ ผู้บริหาร

(2) รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) อันเนื่องมาจากการซื้อขายโอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

นอกจากนี้ ให้ผู้บริหารส่งสำเนารายงานการถือหลักทรัพย์ จำนวน 1 ชุดต่อบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทเก็บไว้เป็นหลักฐาน ภายในวันที่ต้องส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้บริษัทฯ ไม่มีมาตรการลงโทษ หากพบว่าผู้บริหารฝ่าฝืนนโยบายบริษัท อย่างไรก็ตาม กรณีที่กรรมการและหรือผู้บริหารฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว บริษัท จะประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

4. การมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการ

4.1 บริษัทฯ มีข้อกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียก่อนการพิจารณาว่าระงับ และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ

4.2 บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าวไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ จนวนจากการมีส่วนร่วมในการพิจารณาในวาระนั้นๆ

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ มีนโยบายให้มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวตามกฎหมาย หรือตามข้อตกลงที่มีกับบริษัทฯ ไม่ควรกระทำการใด ๆ ที่เป็นภาระแก่สิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านั้น และควรกำหนดมาตรการชดเชยกรณีผู้มีส่วนได้เสียได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียในการสร้างเสริมผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อสร้างความมั่นคงให้กับกิจการ และเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องให้ผู้มีส่วนได้เสียเหล่านั้นได้รับทราบอย่างเพียงพอ เพื่อให้สามารถทำหน้าที่ในการมีส่วนร่วมดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีมาตรการในการแจ้งการทำผิดกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่โปร่งใส และการเปิดเผยจรรยาบรรณต่อคณะกรรมการของบริษัทผ่านช่องทางต่าง ๆ โดยบริษัทจะปกปิดเป็นความลับสำหรับข้อมูลของผู้แจ้งดังกล่าว บริษัทฯ มีนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม โดยเฉพาะเรื่องที่มีผลกระทบต่อกระบวนการประกอบธุรกิจโดยตรงให้ครบถ้วน เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมั่นใจว่าการประกอบธุรกิจของบริษัทได้คำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืน โดยมีแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

1. การกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

1.1 บริษัทมีนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ดังต่อไปนี้

- (1) กำหนดขอบเขตในการดูแลลูกค้าในด้านสุขภาพ ความปลอดภัย และการชดเชยจากการใช้สินค้าหรือบริการในช่วงระยะเวลาการประกัน
- (2) ขั้นตอน และวิธีปฏิบัติในการคัดเลือกคู่ค้า หรือผู้รับเหมา
- (3) มีการดำเนินการอย่างเป็นระบบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าห่วงโซ่อุปทาน (Value Chain) ของบริษัทเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการพัฒนาที่ยั่งยืนและเสมอ
- (4) มีการสร้างปฏิสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่สถานประกอบการ และโครงการของบริษัทตั้งอยู่
- (5) บริษัทฯ มีโครงการ และแนวทางในการต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชัน รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคน ปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อ บังคับที่เกี่ยวข้อง
- (6) มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติในการไม่ละเมิดสิทธิของเจ้าหน้าที่
- (7) มีการปฏิบัติกับพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรม รวมทั้งจัดให้มีการพัฒนาความรู้ และศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง

1.2 บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางในการรับ และจัดการกับข้อเรียกร้องของผู้มีส่วนได้เสีย โดยการเปิดเผยกระบวนการ และช่องทางการร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตคอร์รัปชันของบุคคลในองค์กร หรือการถูกละเมิดสิทธิทั้งจากพนักงานผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มโดยกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียนซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนผ่านหน้า website ของบริษัท หรือทางอีเมลโดยตรงได้ที่ email: cg@chamissara.com หรือทางไปรษณีย์ได้

คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ขาวอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

เวลาทำการ วันจันทร์-วันศุกร์ เวลา 08.30-17.00 น.

2. การเปิดเผยการปฏิบัติตามนโยบาย และการจัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อสังคม

2.1 บริษัท มีการเปิดเผยกิจกรรมต่าง ๆ ที่กระทำเพื่อให้สังคมได้รับรู้ถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการดำเนินการดังกล่าว เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนของบริษัท

2.2 บริษัท ได้จัดทำรายงานแห่งความยั่งยืนด้านความรับผิดชอบต่อสังคม โดยจัดทำเป็นรายงานการพัฒนาที่ยั่งยืนแยกต่างหากตามกรอบของ Global Reporting Initiative (GRI)

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัท มีนโยบายในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์และ website ของบริษัท

บริษัท ได้มอบหมายให้กรรมการผู้จัดการ ทำหน้าที่เป็นผู้ให้ข้อมูล และประชาสัมพันธ์ โดยกำหนดนโยบายการเผยแพร่ข้อมูลสู่สาธารณะ (Disclosure Policy) อย่างชัดเจน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีผู้รับผิดชอบงานเกี่ยวกับ “นักลงทุนสัมพันธ์ (Investor Relations หรือ IR)” เพื่อสื่อสารกับบุคคลภายนอก เช่น ผู้ถือหุ้น นักลงทุนสถาบัน นักลงทุนทั่วไป นักวิเคราะห์ และภาครัฐที่เกี่ยวข้อง โดยเปิดโอกาสให้สามารถเข้าพบผู้บริหารของบริษัทได้ตามความเหมาะสม ภายใต้หลักเกณฑ์ที่ว่า ข้อมูลที่ได้เป็นข้อมูลที่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะแล้ว โดยมีแนวปฏิบัติ ดังนี้

1. การเปิดเผยข้อมูล

1.1 บริษัท มีกลไกในการดูแลให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยต่อนักลงทุนถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจ

1.2 บริษัท มีการรายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการบริหารความเสี่ยง และนโยบายเกี่ยวกับการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม ที่ได้ให้ความเห็นชอบไว้โดยสรุป และผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว รวมทั้งกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวได้ โดยรายงานผ่านทางแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report) และ website ของบริษัท

1.3 บริษัท มีการรายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการต่อรายงานทางการเงินควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชีในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report)

1.4 บริษัท มีการจัดทำคำอธิบาย และการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยการเงินประจำปีไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report) ทั้งนี้เพื่อให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูล และเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละปีได้ดียิ่งขึ้น นอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว

1.5 บริษัท มีการเปิดเผยค่าสอบบัญชีประจำปี และค่าบริการอื่น ๆ ที่ผู้สอบบัญชีให้บริการ อีกทั้งได้มีการเปิดเผย บทบาท หน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมในปีที่ผ่านมา และความเห็นจากการทำหน้าที่ รวมถึงการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ด้านวิชาชีพอย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report)

1.6 บริษัท เปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนแก่กรรมการ ผู้บริหารระดับสูงที่สะท้อนถึงภาระหน้าที่และความรับผิดชอบต่อแต่ละคน รวมทั้งรูปแบบหรือลักษณะของค่าตอบแทนด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าตอบแทนที่เปิดเผยได้รวมค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็น กรรมการของบริษัทย่อยด้วย โดยได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส

2. ข้อมูลขั้นต่ำที่ควรเปิดเผยบน website ของบริษัท

บริษัท ได้เผยแพร่ข้อมูลตามเกณฑ์ที่กำหนด และผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ฯ แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) นอกจากนั้น บริษัทฯ ได้มีการเปิดเผยข้อมูลทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษผ่านทาง website ของบริษัทด้วย ซึ่งประกอบไปด้วย

- (1) วิสัยทัศน์ และพันธกิจของบริษัท
- (2) ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท
- (3) รายชื่อคณะกรรมการ และผู้บริหาร
- (4) งบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานทั้งปัจจุบันและปีก่อนหน้า
- (5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) โดยสามารถดาวน์โหลดได้
- (6) ข้อมูลที่บริษัทนำเสนอต่อสื่อต่าง ๆ

- (7) โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม
- (8) โครงสร้างกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และ Special purpose vehicles หรือ SPV
- (9) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และมีสิทธิออกเสียง
- (10) การถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง
- (11) หนังสือเชิญประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น (12) ข้อบังคับบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อตกลงของกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่น (ถ้ามี)
- (13) นโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- (14) นโยบายด้านบริหารความเสี่ยง รวมถึงวิธีการจัดการความเสี่ยงด้านต่าง ๆ
- (15) กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ รวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- (16) กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
- (17) จรรยาบรรณสำหรับพนักงานและกรรมการของบริษัท รวมถึงจรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์
- (18) ข้อมูลติดต่อหน่วยงาน หรือบุคคลที่รับผิดชอบต่องานนักลงทุนสัมพันธ์

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

บริษัท มีนโยบายให้คณะกรรมการมีอิสระในการตัดสินใจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ รับผิดชอบ ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน และดูแลให้บริษัท มีระบบงานที่ให้ความเชื่อมั่นได้ว่า กิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัทได้ดำเนินไป ในลักษณะที่ถูกต้องตามกฎหมาย และมีจริยธรรม

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล คณะกรรมการได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ เพื่อช่วยศึกษาและกลั่นกรองงานตามความจำเป็น โดยเฉพาะในกรณีที่ต้องอาศัยความเป็นกลางในการวินิจฉัย และมีการกำหนดนโยบาย บทบาท และหน้าที่ความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจน

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการฉบับเต็ม : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

โครงสร้างคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้กำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และต้องมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการบริหารอย่างน้อย 3 คน รวมถึงจำนวนปีการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทของกรรมการแต่ละคน

1. คณะกรรมการประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ประสบการณ์ และความสามารถในด้านต่าง ๆ โดยต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน
2. บริษัท มีคณะกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ ในจำนวนที่สำนักงาน กสท.กำหนด และกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการอิสระให้ปฏิบัติตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม
3. คณะกรรมการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยระบุไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
4. คณะกรรมการมีการพิจารณาคุณสมบัติ ของบุคคลที่จะเป็น “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท โดยความเป็นอิสระอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน กสท. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
5. ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการมีการกำหนด อำนาจ หน้าที่ของประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน เพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด
6. คณะกรรมการ อาจเลือกกรรมการอิสระให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการได้
7. คณะกรรมการ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพในการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่า กรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ โดยกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่เกิน 5 บริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
8. คณะกรรมการได้กำหนดนโยบาย และวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูง ของบริษัทไว้
9. บริษัท มีเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ประสานงานในด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแล

กิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้ง ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

10. เลขานุการบริษัท ได้รับการฝึกอบรม และพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องด้านกฎหมาย การบัญชี และหรือการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการชุดย่อย

นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว บริษัทได้กำหนดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้แก่

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประกอบไปด้วยกรรมการที่เป็นอิสระ โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ทำหน้าที่พิจารณาหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ และพิจารณาลักษณะการจ่าย และรูปแบบค่าตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารสูงสุดขององค์กร เพื่อเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการ โดยคณะกรรมการเป็นผู้อนุมัติค่าตอบแทนของผู้บริหารระดับสูง ส่วนค่าตอบแทนของกรรมการ คณะกรรมการจะต้องนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นผู้อนุมัติ

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตามแผนงานของบริษัท

1. ในกรณีที่คณะกรรมการได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระ หรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์

2. ประธานคณะกรรมการจะไม่เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระ

3. คณะกรรมการชุดย่อย ได้จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง เพื่อพิจารณา หรือ และดำเนินการใดๆ ให้สำเร็จลุล่วงตามหน้าที่ความรับผิดชอบของตน ทั้งนี้เพื่อประสิทธิภาพ และบรรลุวัตถุประสงค์ของหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อที่รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. บทบาท หน้าที่ ของคณะกรรมการ มีดังต่อไปนี้

- (1) พิจารณา และให้ความเห็นชอบในเรื่องที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท เช่น วัสดุภัณฑ์ และภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมายทางการเงิน ความเสี่ยง แผนงาน และ งบประมาณ
- (2) ติดตาม และดูแลให้ฝ่ายจัดการ ดำเนินงานตามนโยบาย และแผนที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล
- (3) ควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งกลไกการรับเรื่องร้องเรียน และการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแสเรื่องต่าง ๆ
- (4) ดูแลให้การดำเนินธุรกิจมีความต่อเนื่องในระยะยาว รวมทั้งแผนการพัฒนาพนักงาน ความต่อเนื่องของผู้บริหาร

2. จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว คณะกรรมการมีการทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

3. ส่งเสริมให้จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ทุกคนเข้าใจถึงมาตรฐานด้านจริยธรรมที่บริษัทใช้ในการดำเนินธุรกิจ และติดตามให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณดังกล่าวอย่างจริงจัง

4. พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ พิจารณาการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ มีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่สามารถมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการ และการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จากการติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายเกี่ยวกับการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

5. จัดให้มีระบบการควบคุมด้านการดำเนินงาน ด้านรายงานทางการเงิน และด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และนโยบาย จัดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบระบบการควบคุมดังกล่าว และทบทวนระบบที่สำคัญอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี

6. กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Policy) ให้ครอบคลุมทั้งองค์กรโดยให้ฝ่ายจัดการปฏิบัติตามนโยบาย และรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นประจำ และมีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิภาพของการจัดการความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และในทุก ๆ ระยะเวลาที่พบว่าระดับความเสี่ยงมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งรวมถึงการให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้า และรายการผิดปกติทั้งหลาย

7. คณะกรรมการหรือคณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report) จัดให้มีแนวทางดำเนินการที่ชัดเจนกับผู้ประสงค์จะแจ้งเบาะแส หรือผู้มีส่วนได้เสียผ่านทาง website หรือรายงานตรงต่อบริษัท โดยช่องทางการแจ้งให้ผ่านทางกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่กำหนดไว้และรายงานต่อคณะกรรมการ

8. มีกลไกกำกับดูแลบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท โดยคณะกรรมการมีหน้าที่ในการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะส่งไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยเพื่อควบคุมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ของกฎหมายหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การประชุมคณะกรรมการ

1. จัดให้มีการกำหนดการประชุม และวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้ กรรมการแต่ละท่านทราบกำหนดดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าประชุมได้
2. จำนวนครั้งการประชุมคณะกรรมการได้มีการจัดให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยไม่น้อยกว่า 6 ครั้งต่อปี
3. ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำมาพิจารณาแล้ว และเปิดโอกาสให้กรรมการแต่ละคนมีอิสระที่จะเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเข้าสู่วาระการประชุม
4. เอกสารประกอบการประชุมได้ส่งให้กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
5. กรรมการทุกคนต้องเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการทั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
6. ประธานคณะกรรมการได้จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่อง และมากพอที่กรรมการจะอภิปรายปัญหาสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ประธานกรรมการส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ และกรรมการทุกท่านให้ความสนใจกับทุกประเด็นที่นำสู่ที่ประชุม รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการ
7. คณะกรรมการสนับสนุนให้กรรมการผู้จัดการ เชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
8. คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นได้จากกรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีจำเป็น คณะกรรมการสามารถจัดให้มีการเห็นอิสระจากที่ปรึกษา หรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอก โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
9. คณะกรรมการ มีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่าง ๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และแจ้งให้กรรมการผู้จัดการทราบถึงผลการประชุมด้วย

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ : การสรรหากรรมการ, การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ, การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการ, การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม, แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

การสรรหากรรมการ

คณะกรรมการของบริษัทมาจากการคัดเลือกโดยที่ประชุมคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน (Nomination and Remuneration Committee) โดยมีหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหา ดังนี้

1. การคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการที่ครบวาระ หรือคัดเลือกกรรมการเข้าใหม่ สรรหาโดยคณะกรรมการสรรหาของบริษัท และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตามคุณสมบัติที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทฯ โดยจะประกาศเชิญชวนในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อและประวัติบุคคลเข้ามายังบริษัทฯ

2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน จะทำการคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคล ผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยพิจารณาจากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณา เมื่อที่ประชุมคณะ

กรรมการบริษัทฯ ได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรอง อย่างระมัดระวัง รอบครอบ โดย มีมติเห็นชอบแล้ว บริษัทฯ จะเสนอรายชื่อบุคคลดังกล่าวเพื่อขออนุมัติเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(1) หลักเกณฑ์ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

นิยามของกรรมการอิสระ

บริษัท ขาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดนิยามของกรรมการอิสระ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. กรรมการอิสระ ต้องถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย

2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากมามีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย

4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้พิจารณาอย่างอิสระ เว้นแต่จะได้พ้นจากมามีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี

5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท

6. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ

การคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท จะต้องผ่านขั้นตอนของคณะกรรมการสรรหา (Nominating Committee) ซึ่งคณะกรรมการสรรหาได้กำหนดแนวทางในการแต่งตั้งกรรมการบริษัท ดังนี้

1. กรรมการของบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

2. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามเป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงกับส่วนหนึ่งในสาม

3. ในกรณีที่การประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้กรรมการคนใดคนหนึ่งออกจากตำแหน่งก่อนถึงกำหนดตามวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธี ดังต่อไปนี้

(1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง

(2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นจำนวนกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้นให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

การสรรหาผู้ดำรงตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณา กลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทและเข้าใจในธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้

การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัท จะทำการคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคล ผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยพิจารณาจากประสบการณ์ ความ

รู้ความสามารถที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณา เมื่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติเห็นชอบแล้ว บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการสรรหากรรมการ : https://investor-th.charnissara.com/cg_principle.html

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ

1. ค่าตอบแทนของกรรมการ มีการเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ประสบการณ์ ภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น โดยสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อย จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นตามที่กำหนดไว้
2. ค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ เป็นไปตามหลักการ และนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยระดับค่าตอบแทนสอดคล้องกับผลการดำเนินงาน และคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นได้รับรวมถึงความยั่งยืนของบริษัท
3. กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลกรรมการผู้จัดการ เป็นประจำทุกปี เพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ โดยใช้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว ผลการประเมินข้างต้นได้เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบ และประธานกรรมการจะเป็นผู้สื่อสาร ผลการพิจารณาให้กรรมการผู้จัดการทราบ

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับการกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ : https://investor-th.charnissara.com/cg_principle.html

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัท ได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขับเคลื่อนธุรกิจ ทั้งด้านธุรกิจโรงแรม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และอาคารสำนักงาน ให้เข้า โดยคณะกรรมการได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด รวมถึงการลงทูละพิจารณาอย่างเหมาะสม และได้มีการดำเนินธุรกิจตามกฎหมายเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

1. การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ และการประเมินประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1.1 คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ผลงานและปัญหาในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อปรับปรุงแก้ไข โดยกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์ แบบประเมินผลจะมีความสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท

1.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการจะประเมินทั้งคณะ และรายบุคคล รวมทั้งเปิดเผยหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และผลการประเมินในภาพรวมไว้ในรายงานประจำปี โดยจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานในรอบปี 2567 ดังนี้

1. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะ
2. แบบประเมินผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการตรวจสอบ
3. แบบประเมินตนเองของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

ในเดือนธันวาคม ของทุกปี ฝ่ายเลขานุการบริษัท จะนำเสนอแบบประเมินผลตนเองของคณะกรรมการ แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งแบบประเมินความเสี่ยงฯ ให้คณะกรรมการทุกคนประเมินตนเองโดยอิสระ ซึ่งภายหลังจากกรรมการแต่ละคนประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำเสนอกลับมายังเลขานุการบริษัท เพื่อทำการรวบรวมแบบประเมินผล และสรุปผลวิเคราะห์การประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของปีถัดไป (โดยแบบประเมินฯ ที่บริษัทนำมาใช้ เป็นแบบประเมินฯ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ในปี 2567 ได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2568 เมื่อ วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ โดยประเมินในด้านต่าง ๆ คือ

- 1.1 โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
- 1.2 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
- 1.3 การประชุมคณะกรรมการ
- 1.4 การทำหน้าที่ของกรรมการ
- 1.5 ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ

1.6 การพัฒนานตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

2. การประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย โดยประเมินด้านต่าง ๆ คือ

- 2.1 โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการมีความเหมาะสม ทำให้การทำงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพ
- 2.2 การประชุมคณะกรรมการชุดย่อยได้ดำเนินการในเรื่องการกำหนดการประชุมล่วงหน้าจำนวนครั้ง และระยะเวลาของการประชุมมีความเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการปฏิบัติหน้าที่การประชุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 2.3 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อย

3. การประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) โดยประเมินในด้านต่าง ๆ คือ

- 3.1 ความเป็นผู้นำ
- 3.2 การกำหนดกลยุทธ์
- 3.3 การปฏิบัติตามกลยุทธ์
- 3.4 การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน
- 3.5 ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ
- 3.6 ความสัมพันธ์กับภายนอก
- 3.7 การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
- 3.8 การสืบทอดตำแหน่ง
- 3.9 ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
- 3.10 คุณลักษณะส่วนตัว

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของ : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html
คณะกรรมการ

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทรวม

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทรวม

การเสนอซื้อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทรวม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมนั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำทางการเงินรวมได้ทันกำหนดทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาบทวนเรื่องที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(1) กลไกในการกำกับดูแล ควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบต่อการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทรวม

การเสนอซื้อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทรวม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมนั้น ๆ (ไม่ใช้ต่อบริษัทฯ) ทั้งนี้การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมดังกล่าวต้องเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทย่อย บริษัทกำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญ อื่นใดของบริษัทดังกล่าว ให้ครบถ้วนถูกต้อง รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำทางการเงินได้ทันตามกำหนด ทั้งนี้รายละเอียดของกรรมการในบริษัทย่อย ตามเอกสารแนบ 2 (รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการของบริษัทย่อย)

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัท : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html
รวม

แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและ

จรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในปี 2567 บริษัทฯได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีครอบคลุมเรื่อง ดังต่อไปนี้

- หมวดที่1 สิทธิของผู้ถือหุ้น
- หมวดที่2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- หมวดที่3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- หมวดที่5 ความรับผิดชอบต่อสังคมของคณะกรรมการ

ในด้านจรรยาบรรณธุรกิจ ของบริษัทครอบคลุมในเรื่องดังต่อไปนี้

- นโยบายการป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์
- นโยบายการรักษาและการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ
- นโยบายการให้ หรือการรับของขวัญ หรือการบันเทิง
- นโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และการใช้ข้อมูลภายใน
- นโยบายระบบการควบคุม การตรวจสอบภายใน และรายงานทางการเงิน
- นโยบายความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น • นโยบายการปฏิบัติต่อลูกค้า
- นโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้า และคู่สัญญา
- นโยบายการปฏิบัติต่อพนักงาน
- นโยบายการปฏิบัติตนของพนักงาน และการปฏิบัติต่อพนักงานอื่น
- นโยบายการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า
- นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและส่วนรวม

โดยที่รายละเอียดเพิ่มเติมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ และจรรยาบรรณธุรกิจ ดูเพิ่มเติมได้ตามเอกสารแนบ 5 (นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ)

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้มีการประกาศเจตนารมณ์ แนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทย ในการต่อต้านการทุจริต โดยมีนโยบายการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบ แนวทางในการปฏิบัติ ข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม ช่องทางในการรับแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน มาตรการคุ้มครองและรักษาความลับ การสืบสวน และบทลงโทษ การเผยแพร่นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น

บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน และยังได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นหนึ่งในแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC)

บริษัทฯ จึงได้จัดทำ “นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชัน” เป็นลายลักษณ์อักษรขึ้น เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติที่ชัดเจนในการดำเนินธุรกิจ และพัฒนาสู่องค์กรแห่งความยั่งยืน และยังได้ประกาศเจตนารมณ์เข้าเป็นหนึ่งในแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC)

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางในการรับ และจัดการกับข้อเรียกร้องของผู้มีส่วนได้เสีย โดยการเปิดเผยกระบวนการ และช่องทางการร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่งผลถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กร หรือการถูกละเมิดสิทธิ์ ทั้งจากพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน ผ่านหน้า website ของบริษัทฯ หรือทางอีเมลโดยตรงได้ที่ email: cg@chamissara.com หรือทางไปรษณีย์ได้ที่

คณะกรรมการตรวจสอบ
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
เวลาทำการ วันจันทร์-วันศุกร์ เวลา 08.30-17.00 น.

ในปี 2567 บริษัทฯไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่งผลถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กรแต่อย่างใด

6.1.2 นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ มีนโยบายให้มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวตามกฎหมาย หรือตามข้อตกลงที่มีกับบริษัท ไม่ควรกระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านั้น และควรกำหนดมาตรการชดเชยกรณีผู้มีส่วนได้เสียได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียในการสร้างเสริมผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อสร้างความมั่นคงให้กับกิจการ และเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องให้ผู้มีส่วนได้เสียเหล่านั้นได้รับทราบอย่างเพียงพอ เพื่อให้สามารถทำหน้าที่ในการมีส่วนร่วมดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีมาตรการในการแจ้งการทำผิดกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง และการผิดจรรยาบรรณต่อคณะกรรมการของบริษัทผ่านช่องทางต่าง ๆ โดยบริษัทจะปกปิดเป็นความลับสำหรับข้อมูลของผู้แจ้งดังกล่าว

นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการ : มี

ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย

แนวปฏิบัติและมาตรการดำเนินการ ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสีย : ผู้ถือหุ้น, พนักงาน, ลูกค้า, คู่ค้า, เจ้าหนี้, ชุมชนและสังคม

ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการของบริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นต่างชาติ

คณะกรรมการมีมาตรการในการป้องกัน ไม่ให้ผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในไปหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือผู้อื่นในทางมิชอบ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนได้เสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาธุรกรรมของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตัดสินใจเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยกรรมการและผู้บริหาร ที่มีส่วนได้เสียกับธุรกรรมที่ทำกับบริษัทจะไม่มีสิทธิเข้าร่วมในการตัดสินใจทำธุรกรรมดังกล่าว

คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติของบริษัทเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การให้ข้อมูลก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
2. การคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
3. การป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

พนักงาน

- มีการปฏิบัติกับพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรม รวมทั้งจัดให้มีการพัฒนาความรู้ และศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง
- บริษัทฯ มีโครงการ และแนวทางในการต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชัน รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคน ปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับพนักงาน : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

ลูกค้า

- กำหนดขอบเขตในการดูแลลูกค้าในด้านสุขภาพ ความปลอดภัย และการชดเชยจากการใช้สินค้าหรือบริการในช่วงระยะเวลาการประกัน

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับลูกค้า : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

คู่ค้า

- ขั้นตอน และวิธีปฏิบัติในการคัดเลือกคู่ค้า หรือผู้รับเหมา

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับคู่ค้า : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

เจ้าหนี้

- มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติในการไม่ละเมิดสิทธิของเจ้าหนี้

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับเจ้าหนี้ : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

ชุมชนและสังคม

- มีการดำเนินการอย่างเป็นระบบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าห่วงโซ่อุปทาน (Value Chain) ของบริษัทเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและสม่ำเสมอ
- มีการสร้างปฏิสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่สถานประกอบการ และโครงการของบริษัทตั้งอยู่

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับชุมชนและสังคม

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

จรรยาบรรณ และจริยธรรมธุรกิจของบริษัท

บริษัท มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินการภายใต้หลักการที่ยึดมั่นขององค์กร ได้แก่ ความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส มีคุณธรรม และมีความรับผิดชอบ ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะยึดถือในหลักการดังต่อไปนี้

1.1 ลูกค้า

บริษัทมุ่งให้ลูกค้าได้รับประโยชน์ และความพึงพอใจสูงสุด โดยเอาใจใส่ปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้า นำเสนอสินค้า และบริการที่มีคุณภาพ ให้บริการด้วยความเป็นธรรม และดูแลรักษาข้อมูลต่าง ๆ ของลูกค้าไว้เป็นความลับ

1.2 ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งให้มีการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส สร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้น โดยดำเนินการให้มีผลประกอบการที่ดีอย่างต่อเนื่องพร้อมทั้งมีระบบการตรวจสอบภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และดำเนินการใด ๆ ด้วยความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

1.3 พนักงาน

บริษัทถือว่าพนักงานของบริษัททุกคนมีค่า บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง และส่งเสริม พนักงานให้มีโอกาสในความก้าวหน้าและความมั่นคงได้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ

1.4 พันธมิตรและคู่แข่งทางการค้า

บริษัทปฏิบัติตามพันธมิตร และคู่แข่งทางการค้าอย่างเป็นธรรม และรักษาความลับภายใต้หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลของพันธมิตร และคู่แข่งทางการค้าอย่างไม่สุจริตและไม่เป็นธรรม

1.5 เจ้าหนี้ และคู่ค้า

บริษัทยึดมั่นในความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ไว้ต่อเจ้าหนี้ และคู่ค้าทุกประเภทโดยอยู่ ภายใต้ เงื่อนไข รวมทั้ง หลักเกณฑ์ และที่กฎหมายกำหนด

1.6 สังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมระมัดระวังในการ พิจารณาดำเนินการใด ๆ ในเรื่องที่จะกระทบต่อความรู้สึกของสาธารณชน และส่งเสริมพนักงานให้มี จิตสำนึก และความรับผิดชอบต่อสังคม และปรับปรุงการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

1.7 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของลูกค้า และของบริษัท โดยบริษัทจะควบคุมดูแล และให้ ความสำคัญเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันที่ไม่เหมาะสม ซึ่งรายการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดตราคา และเงื่อนไข เหมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก

1.8 การเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร

บริษัทมุ่งเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และสาธารณชนทั่วไปอย่างถูกต้องครบถ้วน ทันถึง และทันเวลา รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.9 การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งได้ทำการปรับปรุงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทขึ้นใหม่ให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ ASEAN Corporate Governance Score card ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ใช้วัดระดับ “การกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน” สำหรับประเทศในกลุ่ม ASEAN ทำให้มีความทันสมัย และสอดคล้องกับภาวะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในสังคมตลาดทุน และเป็นการยกระดับมาตรฐานและการปฏิบัติ ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนให้มีมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่สูงขึ้น รวมทั้งบริษัทจะให้ ความร่วมมือต่อองค์กรที่กำกับดูแลบริษัท

จริยธรรมของกรรมการ

เนื่องจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีความสำคัญในฐานะผู้นำ ที่จะนำพาองค์กรไปสู่ความสำเร็จ โดยผู้กำหนดแนวนโยบายและขึ้นนำพฤติกรรมของบุคลากรในบริษัทไปในทิศทางที่ถูกต้อง ดังนั้น คณะกรรมการจึงยึดหลักการ และวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้ในการปฏิบัติหน้าที่

1 หน้าที่จัดการกิจการ

- กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปโดยไม่เสี่ยงต่อความมั่นคงของบริษัทจนเกินควร
- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส มีคุณธรรมและยุติธรรม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการตัดสินใจและกระทำการใด ๆ มีการคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และจะไม่เลือกปฏิบัติ หรือละเว้นปฏิบัติกับบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเฉพาะ โดยยึดหลักความเสมอภาค
- ปฏิบัติหน้าที่อย่างมืออาชีพ ด้วยความรู้ความชำนาญ ความมุ่งมั่นและด้วยความระมัดระวัง รวมถึงการใช้ความรู้ และทักษะในการจัดการอย่างเต็มความสามารถ
- ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตน และผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยนำสารสนเทศภายในที่ยังไม่เปิดเผย หรือที่เป็นความลับไปใช้ หรือนำไปเปิดเผยกับบุคคลภายนอก หรือกระทำการอันก่อให้เกิดความขัดแย้ง ทางผลประโยชน์ทั้งโดยเจตนา และไม่เจตนาต่อบุคคลที่สาม และจะไม่ใช้ข้อมูลที่ได้รับจากตำแหน่งหน้าที่การงาน เพื่อผลประโยชน์ทางการเงินส่วนตน และจะไม่ใช้ข้อมูลนั้นเพื่อประโยชน์ทางการเงินของผู้อื่น
- กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ และ นโยบายของบริษัท รวมทั้งกำกับดูแลมิให้มีการปิดบังข้อมูลที่เป็นข้อเท็จจริง และจัดให้มีการรายงานสารสนเทศที่ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสม่ำเสมอ
- ดำเนินการตามกฎหมาย และข้อบังคับต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ
- กำหนดนโยบายด้านบริหารความเสี่ยง (Risk Management Policy), การควบคุมภายใน รวมทั้ง กลไกการรับเรื่องร้องเรียน และ ดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแสเรื่องต่าง ๆ ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร

2 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น ลูกค้า เจ้าหนี้และคู่ค้า และพนักงาน

- กรรมการมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น เช่น ในเรื่องการเปิดเผยสารสนเทศ วิธีปฏิบัติทางบัญชีการใช้สารสนเทศภายใน และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ข้อมูลต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เทาเทียม ทันเวลา มีมาตรฐานและโปร่งใส
- ปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้าตลอดเวลา เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า เกี่ยวกับการให้บริการ นำเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ และดูแลรักษามาตรฐานนั้น
- ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้า รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลของคู่แข่งทางการค้าอย่างไม่สุจริต และไม่เป็นธรรม
- ดูแลให้ความเท่าเทียมกันโอกาสของการจ้างงานและหลักการอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน และทำให้มั่นใจได้ว่าพนักงานมีความรู้ความชำนาญที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานในธุรกิจ

3 ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

- ดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม
- ระมัดระวัง และเอาใจใส่ในการดำเนินการใด ๆ ที่จะมีผลกระทบต่อสาธารณชน
- ส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึก และความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการดำเนินการดังกล่าว เพื่อการพัฒนาที่ยั่งยืนของบริษัทจริยธรรมของพนักงาน แบ่งออกเป็น 4 หมวด ดังต่อไปนี้

1. ความซื่อสัตย์ สุจริต และหลักคุณธรรม (Integrity)

ความซื่อสัตย์สุจริตเป็นคุณสมบัติพื้นฐานที่สำคัญของเจ้าหน้าที่ และผู้บริหารทุกระดับ เจ้าหน้าที่ และผู้บริหารทุกระดับมีโอกาสให้คุณให้โทษกับลูกค้า มีโอกาสสร้างความเสียหายแก่ลูกค้า เพื่อนร่วมงาน ผู้ถือหุ้น ตลอดจนสังคมโดยรวม ดังนั้นเพื่อให้ลูกค้า ผู้ถือหุ้น และผู้กำกับดูแลให้ความไว้วางใจและเชื่อถือ พนักงานเจ้าหน้าที่ และผู้บริหารทุกคน จะต้องมีความซื่อสัตย์สุจริต จิตใจมั่นคงและมีคุณธรรม ปฏิบัติหน้าที่โดยยุติธรรม ไม่เห็นแก่สินจ้าง ไม่เห็นแก่ประโยชน์ส่วนตน ยึดถือประโยชน์ของลูกค้า ตลอดจนประโยชน์ของส่วนรวม

2. การรักษาความลับภายในบริษัท (Confidentiality)

ในกิจการของบริษัท การเก็บความลับ คือการรักษาข้อมูลของบริษัท ตลอดจนข้อมูลของลูกค้า ซึ่งได้แก่

- ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของบริษัท
 - ข้อมูลทางการเงิน บัญชี ของบริษัท
 - ข้อมูล ชื่อและที่อยู่ของลูกค้า
 - ข้อมูลพนักงานของบริษัททั้งอดีตและปัจจุบัน
 - ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้าของบริษัท

- ข้อมูลเกี่ยวกับการติดต่อธุรกิจกับบุคคลอื่น

3. จรรยาบรรณวิชาชีพ (Professionalism)

คณะกรรมการของบริษัท ได้ให้ความสำคัญในการสร้างสำนึกของผู้บริหาร และพนักงานเจ้าหน้าที่ทุกระดับของบริษัทให้ประพฤติอยู่ในกรอบวิธีปฏิบัติที่เหมาะสม โดยให้คำนึงถึงหลักคุณธรรม จริยธรรมและความยุติธรรม อันจะส่งผลให้เกิดภาพพจน์ที่ดีต่อธุรกิจบริษัทโดยรวม

4. การปฏิบัติต่อสังคม (Service to Community)

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญในการดูแล และรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยจัดให้มีการดำเนินงานเกี่ยวกับมวลชนสัมพันธ์ขึ้น เพื่อดูแลในเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม รวมถึงการให้ความร่วมมือกับทางหน่วยงานราชการ และส่งเสริมกิจกรรมต่าง ๆ ภายในชุมชน

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับจรรยาบรรณธุรกิจ : การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์, การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน, การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน, การป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์, การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้จัดทำแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเป็นส่วนหนึ่งของ จรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ ซึ่งมีแนวทางโดยสังเขปดังนี้

- ผู้บริหาร และพนักงานพึงหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นจากการติดต่อกับผู้เกี่ยวข้องทางการค้าของบริษัท เช่น คู่ค้า ลูกค้า คู่แข่งหรือจากการใช้อิทธิพลหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ หรือพนักงานในการหาประโยชน์ส่วนตัว และในเรื่องการทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท หรือการทำงานอื่นนอกเหนือจากงานของบริษัท ซึ่งส่งผลกระทบต่องานในหน้าที่

- ผู้บริหาร และพนักงานไม่นำข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นในระหว่างที่อยู่ในการจ้างของบริษัท หรือเมื่อออกจากงานของบริษัทแล้ว โดยไม่ได้รับอนุญาตที่ถูกต้องจากบริษัท

- ผู้บริหาร และพนักงานและบุคคลในครอบครัว เข้าไปมีส่วนร่วมหรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใดๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัท จะต้องแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

บริษัทได้ผ่านการรับรอง เป็นแนวร่วม ปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC)

การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางในการรับ และจัดการกับข้อเรียกร้องของผู้มีส่วนได้เสีย โดยการเปิดเผยกระบวนการ และช่องทางการร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสดังกล่าวการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กร หรือการถูกละเมิดสิทธิ์ ทั้งจากพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแสดังกล่าวหรือร้องเรียน ผ่านหน้า website ของบริษัท หรือทางอีเมลโดยตรงได้ที่ email: cg@chamissara.com หรือทางไปรษณีย์ได้ที่

คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ชาณิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

เวลาทำการ วันจันทร์-วันศุกร์ เวลา 08.30-17.00 น.

ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสดังกล่าวการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กรแต่อย่างใด

การป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

- ผู้บริหาร และพนักงานควรหลีกเลี่ยงการใช้อิทธิพลภายใน โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ เพื่อประโยชน์

ของส่วนตัว หรือแก่บุคคลภายใน การซื้อหรือการขายหุ้นของบริษัท อันส่งผลกระทบต่อราคาหรือการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

- ผู้บริหาร และพนักงานควรระมัดระวังการซื้อขายหุ้นของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะเผยแพร่งบการเงิน หรือเผยแพร่สถานะของบริษัท รวมถึง ข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญอื่นๆ ซึ่งมี ผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่สาธารณชนแล้ว
- ผู้บริหาร พึงรายงานการซื้อขายหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรสและของบุตร ที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะในบริษัทจดทะเบียนที่ตนเป็นผู้บริหาร ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ โดยปฏิบัติดังนี้

(1) รายงานการถือหลักทรัพย์ครั้งแรก (แบบ 59-1) ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดการเสนอขาย หลักทรัพย์ต่อประชาชน หรือวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ หรือ ผู้บริหาร

(2) รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) อันเนื่องมาจากการซื้อขายโอน หรือ รับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

- ผู้บริหารส่งสำเนารายงานการถือหลักทรัพย์ จำนวน 1 ชุดต่อบริษัท เพื่อให้บริษัทเก็บไว้เป็นหลักฐาน ภายในวันที่ต้องส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ลิงก์การป้องกันการใช้อิทธิพลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ

- พนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้หรือรับสิ่งของหรือประโยชน์ใดๆ จากลูกค้า หรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่ในเทศกาลหรือ ประเพณีนิยมในมูลค่าที่เหมาะสมซึ่งผู้รับพึง พิจารณาตามความเหมาะสมนั้นๆ โดยการรับของขวัญนั้นจะต้องไม่ส่งผลกระทบต่อตัดสินใจเชิงธุรกิจใดๆ ของผู้รับ
- หากพนักงานได้รับของขวัญในโอกาสตามประเพณีนิยมที่มีมูลค่าเกินปกติวิสัยจากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัท ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบ
- พนักงานพึงระมัดระวังการเสนอ หรือให้ประโยชน์ หรือสินทรัพย์ใดแก่บุคคลภายนอกเพื่อจูงใจให้ผู้นั้นกระทำการหรือละเว้นการกระทำใดที่ผิดกฎหมาย หรือโดยมีขอบเขตตำแหน่งหน้าที่ของ ตน

ลิงก์การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน : มี
ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

เพื่อให้ง่ายต่อการสร้างความเข้าใจและการสื่อสารแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จึงนิยมจัดทำ จรรยาบรรณธุรกิจเพื่อประมวลและรวบรวมนโยบายที่สำคัญและวิธีปฏิบัติที่ชัดเจน อันเป็นการส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามจริง แบบทั่วทั้งองค์กรจนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมและคุณค่าองค์กร (Core values)

ลิงก์แสดงกระบวนการที่ส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html
ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน : มี
การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

ภาคีเครือข่ายหรือโครงการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน : โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต
(Thai Private Sector Collective Action Against Corruption: CAC)
สถานะการรับรองเป็นสมาชิกโครงการ CAC : ได้รับการรับรอง

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ : ไม่มี
แนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ
ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง : ไม่มี
และพัฒนากิจการที่สำคัญเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ

6.3.2 การนำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน (CG Code) มาปฏิบัติ

การนำหลักการ CG Code ตามที่ : นำมาปฏิบัติใช้เป็นส่วนใหญ่
สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดมาปฏิบัติ

6.3.3 ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีอื่น ๆ

บริษัทได้ผ่านการรับรอง เป็นแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Private Sector Collective Action Coalition Against Corruption หรือ CAC)

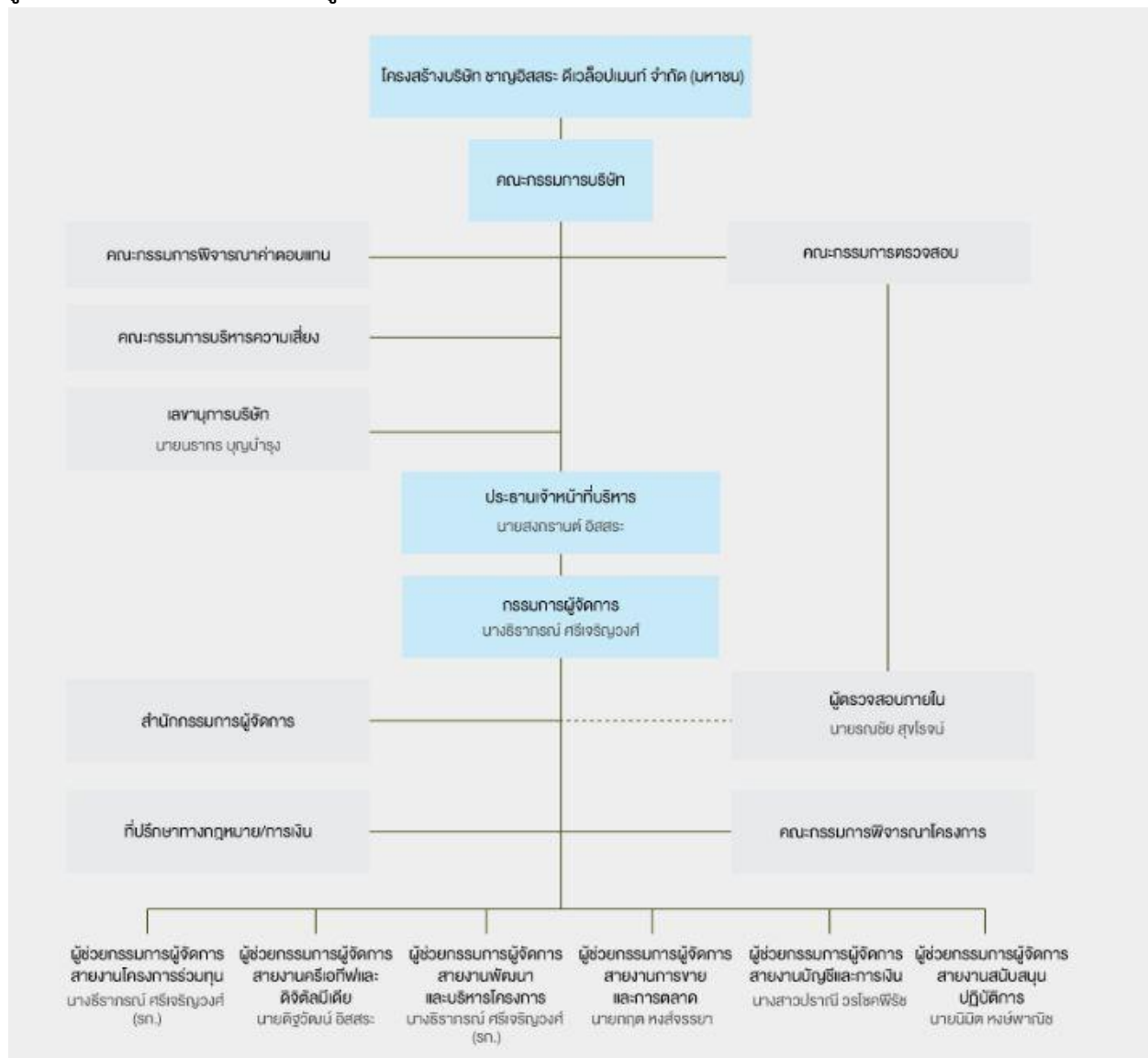
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการ ชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

แผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ ณ วันที่ : 1 มีนาคม 2566

รูปแผนภาพโครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ



7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
กรรมการรวม	9	100.00
กรรมการชาย	7	77.78
กรรมการหญิง	2	22.22
กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	3	33.33
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	6	66.67
กรรมการอิสระ	4	44.44
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	2	22.22

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นาง ศรีวรา อีสสระ เพศ: หญิง อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีการลาออกระหว่างปี)</p>	28 ก.พ. 2550	<p>เศรษฐศาสตร์, ธนาคาร, กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>
<p>2. นาย สงกรานต์ อีสสระ เพศ: ชาย อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : เศรษฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 313,634,494 หุ้น (29.397995 %)</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีการลาออกระหว่างปี)</p>	27 มี.ย. 2545	<p>เศรษฐศาสตร์, กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, บริหารธุรกิจ, ธนาคาร</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>3. นาย พิสุทธิ เดชะโกศลยะ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 69 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : กฎหมาย</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ^(*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <p>• การถือหุ้นทางตรง : 8,167 หุ้น (0.000766 %)</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	10 ก.ย. 2545	กฎหมาย, ตรวจสอบภายใน
<p>4. นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 70 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก</p> <p>สาขา : ครุศาสตร์</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ^(*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <p>• การถือหุ้นทางตรง : 1,930,500 หุ้น (0.180952 %)</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	10 ก.ย. 2545	ตรวจสอบภายใน, บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, การจัดการองค์กร

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>5. นาย พินิจ พัวพันธ์ เพศ: ชาย อายุ : 57 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : เศรษฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ^(*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 1,336,500 หุ้น (0.125275 %)</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	10 ก.ย. 2545	<p>เศรษฐศาสตร์, ธนาการ, การเงิน, การจัดการความเสี่ยง, ตรวจสอบภายใน</p>
<p>6. นาง อีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ เพศ: หญิง อายุ : 60 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ^(*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 44,550 หุ้น (0.004176 %)</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	10 ก.ย. 2545	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, บริหารธุรกิจ, การจัดการโครงการ, การตลาด</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>7. นาย วรสิทธิ์ อีสสระ เพศ: ชาย อายุ : 43 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : International Hotels สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ^(*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท • การถือหุ้นทางตรง : 5,107,909 หุ้น (0.478781 %)</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	29 เม.ย. 2558	<p>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการแบรนด์, การตลาดดิจิทัล</p>
<p>8. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา เพศ: ชาย อายุ : 73 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : รัฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : ไม่มี การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา ^(*) : ไม่มี ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ใช่ ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ใช่</p>	<p>กรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	25 ก.พ. 2559	<p>เศรษฐศาสตร์, อาหารและเครื่องดื่ม, การจัดการองค์กร</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>9. นาย ติฐวัฒน์ อีสสระ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 42 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : Product Design</p> <p>สัญชาติไทย : ใช่</p> <p>ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่</p> <p>ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการและผู้บริหาร : มี</p> <p>การกระทำความผิดตามกฎหมายในระยะ 5 ปีที่ผ่านมา (*) : ไม่มี</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 19,584,454 หุ้น (1.835715 %) 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก</p>	14 ก.พ. 2566	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาดดิจิทัล, สถาปัตยกรรม

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) ความผิดตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 หรือพระราชบัญญัติสัญญาซื้อขายล่วงหน้า พ.ศ. 2546 ทั้งนี้ เฉพาะความผิดในเรื่องดังต่อไปนี้

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้ลูกค้าผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดดังกล่าว

(**) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภรรยา

(ขายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	กรรมการที่เป็นผู้บริหาร	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	กรรมการอิสระ	กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง
1. นาง ศรีวรา อีสสระ	ประธานกรรมการ		✓		✓	
2. นาย สงกรานต์ อีสสระ	กรรมการ	✓				✓
3. นาย พิสุทธิ เดชะโกศยะ	กรรมการ		✓	✓		
4. นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์	กรรมการ		✓	✓		
5. นาย พินิจ พัวพันธ์	กรรมการ		✓	✓		
6. นาง อีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการ	✓				✓
7. นาย วรสิทธิ์ อีสสระ	กรรมการ		✓		✓	
8. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา	กรรมการ		✓	✓		
9. นาย ติฐวัฒน์ อีสสระ	กรรมการ	✓				✓
รวม (คน)		3	6	4	2	3

ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
1. เศรษฐศาสตร์	4	44.44
2. อาหารและเครื่องดื่ม	1	11.11
3. ธนาการ	3	33.33
4. กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	4	44.44
5. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	5	55.56
6. กฎหมาย	1	11.11
7. การตลาด	1	11.11
8. การเงิน	1	11.11
9. การตลาดดิจิทัล	2	22.22
10. การจัดการแบรนด์	1	11.11
11. การจัดการโครงการ	1	11.11
12. การจัดการองค์กร	2	22.22
13. สถาปัตยกรรม	1	11.11
14. การจัดการความเสี่ยง	1	11.11
15. ตรวจสอบภายใน	3	33.33
16. บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล	1	11.11
17. บริหารธุรกิจ	2	22.22

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

- ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน : ไม่ใช่
- ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ : ไม่ใช่
- ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน : ใช่
- ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร : ไม่ใช่
หรือคณะทำงาน
- บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระ : ไม่ใช่
การประชุมคณะกรรมการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

- มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : มี
- วิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : การเพิ่มสัดส่วนกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง
- คณะกรรมการได้กำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถ เฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และต้องมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการบริหารอย่างน้อย 3 คน รวมถึงจำนวนปีการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัท ของกรรมการแต่ละคน
 - คณะกรรมการประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ประสบการณ์ และความสามารถในด้านต่าง ๆ โดยต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน
 - บริษัท มีคณะกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ ในจำนวนที่สำนักงาน กสท. กำหนด และกรรมการ

ที่ไม่ได้เป็นกรรมการอิสระให้เป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม

- คณะกรรมการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยระบุไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- คณะกรรมการมีการพิจารณาคุณสมบัติ ของบุคคลที่จะเป็น “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท โดยความเป็นอิสระอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน กสด. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
- ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการต้องไม่เป็นคนเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการมีการกำหนด อำนาจ หน้าที่ของประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน เพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด
- คณะกรรมการ อาจเลือกกรรมการอิสระให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการได้
- คณะกรรมการ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพในการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่า กรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ โดยกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่เกิน 5 บริษัทต่อทะเบียน ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- มีการมอบอำนาจระหว่างกรรมการและฝ่ายบริหาร โดย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการอย่างชัดเจน
ลิงก์มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : https://investor-th.chamissara.com/cg_principle.html

7.2.3 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : มี

1. บริหารจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. กำหนดทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และควบคุมติดตามการดำเนินงานของบริษัทให้ถูกต้องตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับของหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้กับผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และให้มีการบริหารงานอย่างโปร่งใส รวมทั้งให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น
3. กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงาน และงบประมาณของบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารจัดการ ให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้ ซึ่งกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินงาน ได้แก่ เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การเพิ่มทุน ลดทุน หรือการออกหุ้นกู้ การซื้อขายหรือโอนกิจการของบริษัท หรือการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์แบ่งกำไรขาดทุนกัน การแก้ไขหรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เจ้ากิจการของบริษัท ทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ การควบหรือเลิกบริษัท การจ่ายค่าตอบแทนและบำเหน็จกรรมการ เป็นต้น
4. คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควรให้เป็นคณะกรรมการบริหาร เพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และให้คณะกรรมการบริษัทตั้งกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริหาร
5. คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร และคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจดังกล่าวได้ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลอื่นทำหน้าที่แทนในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุรกิจ การมอบอำนาจดังกล่าวต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทที่มีกรรมการอิสระหรือกรรมการที่เป็นกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม และหากกรรมการอิสระหรือกรรมการที่เป็นกรรมการตรวจสอบคัดค้านการมอบอำนาจนั้น ต้องบันทึกความเห็นของกรรมการดังกล่าวในรายงานการประชุมให้ชัดเจน ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้รับมอบอำนาจไว้อย่างชัดเจน และต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย
6. พิจารณานุมัติในการนำสินทรัพย์ หรือทรัพย์สินของบริษัท หรือบริษัทในเครือไปเป็นประกัน หรือเข้าค้ำประกันใด ๆ ที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่บริษัท
7. พิจารณานุมัติการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่น ๆ
8. พิจารณานุมัติการมอบอำนาจภายในบริษัท

ลิงก์กฎบัตรคณะกรรมการ (Board charter) : https://investor-th.charnissara.com/cg_principle.html

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

7.3.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการตรวจสอบ

บทบาทหน้าที่

- การสอบทานรายงานทางการเงินและระบบควบคุมภายใน
- บริษัทภิบาล

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน
3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชานั้น รวมถึงประสิทธิภาพของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมาย และข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้จากการปฏิบัติหน้าที่ตาม กฎบัตร
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบ ภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาให้ความเห็นต่อการดำเนินการต่าง ๆ ของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจจ้างผู้เชี่ยวชาญให้ความเห็นในเรื่องที่ต้องใช้ความชำนาญเฉพาะด้าน โดยบริษัทรับผิดชอบค่าใช้จ่าย

ลิงก์กฎบัตร

https://investor-th.charnissara.com/cg_principle.html

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง
- การพิจารณาตอบแทน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

1. พิจารณาเสนอรายชื่อผู้ที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในกรณีที่ตำแหน่งว่างลงเนื่องจากครบวาระ หรือในกรณีอื่น ๆ
2. กำหนดหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ เป็นประจำทุกปี เพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยใช้บรรทัดฐานที่ใดตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว
3. พิจารณาตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณาตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี โดยประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้สื่อสารผลการพิจารณาให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการทราบ
5. ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเนื่องเกี่ยวกับการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

ลิงก์กฎบัตร

https://investor-th.charnissara.com/cg_principle.html

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บทบาทหน้าที่

- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงโดยรวม
2. กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างขององค์กรและทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงตลอดจนกลยุทธ์และทิศทางธุรกิจของบริษัท
3. กำหนดวงเงินหรือประเภทของกิจกรรมตามความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติเป็นเกณฑ์ในการปฏิบัติงานในความเสี่ยงแต่ละประเภท
4. เรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ลิงก์กฎบัตร

https://investor-th.charnissara.com/cg_principle.html

7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย พิสุทธิ์ เดชโกศยะ เพศ: ชาย อายุ : 69 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : กฎหมาย สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยัง ดำรงตำแหน่งตามบัญชีที่รายงาน และไม่มีการลาออกระหว่างปี)	10 ก.ย. 2545	กฎหมาย, ตรวจสอบภายใน
2. นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์ เพศ: ชาย อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : ครุศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยัง ดำรงตำแหน่งตามบัญชีที่รายงาน และไม่มีการลาออกระหว่างปี)	10 ก.ย. 2545	ตรวจสอบภายใน, บริษัทภิบาล / การกำกับดูแล, การจัดการ องค์กร
3. นาย พินิจ พัวพันธ์ ^(*) เพศ: ชาย อายุ : 57 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : เศรษฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยัง ดำรงตำแหน่งตามบัญชีที่รายงาน และไม่มีการลาออกระหว่างปี)	10 ก.ย. 2545	เศรษฐศาสตร์, ธนาคาร, การเงิน, การจัดการความ เสี่ยง, ตรวจสอบภายใน

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

คณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	นาย ประเวศวุฒิ ไรวา	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย พิสุทธิ์ เดชโกศยะ	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	นาย สงกรานต์ อิสสระ	ประธานกรรมการชุดย่อย
	นาง อีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการชุดย่อย
	นาย พินิจ พัวพันธ์	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาง ขนิษฐา สรรพอาษา	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย สงกรานต์ อีสระ เพศ: ชาย อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : เศรษฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)	27 มี.ย. 2545	เศรษฐศาสตร์, กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, บริหาร ธุรกิจ, ธนาคาร
2. นาง อีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ เพศ: หญิง อายุ : 60 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการผู้จัดการ	28 ก.พ. 2566	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, บริหาร ธุรกิจ, การจัดการโครงการ, การตลาด
3. นาย ติฐวัฒน์ อีสระ เพศ: ชาย อายุ : 42 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : Product Design สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานครีเอ ทีฟและดิจิทัลมีเดีย	1 ก.ย. 2562	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การ ตลาดดิจิทัล, สถาปัตยกรรม
4. นาย นิमित หงษ์พานิช เพศ: ชาย อายุ : 49 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานสนับสนุนการปฏิบัติการ	1 ส.ค. 2562	การจัดการทรัพยากรมนุษย์, การจัดการองค์กร

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
5. นาย กฤต หงส์จรรยา เพศ: ชาย อายุ : 52 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : นิเทศศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานขายและการตลาด	3 ส.ค. 2563	การตลาด, การตลาดดิจิทัล, การจัดการแบรนด์, บริหารธุรกิจ
6. นางสาว ปราณี วัชรพงศ์พิรัช(*) เพศ: หญิง อายุ : 46 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน	1 มี.ค. 2563	การเงิน, บริหารธุรกิจ
7. นางสาว อรวรรณ เอื้ออำนวยรัตน์(**) เพศ: หญิง อายุ : 41 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ใช่	ผู้ควบคุมการทำบัญชี	3 ธ.ค. 2561	บัญชี

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

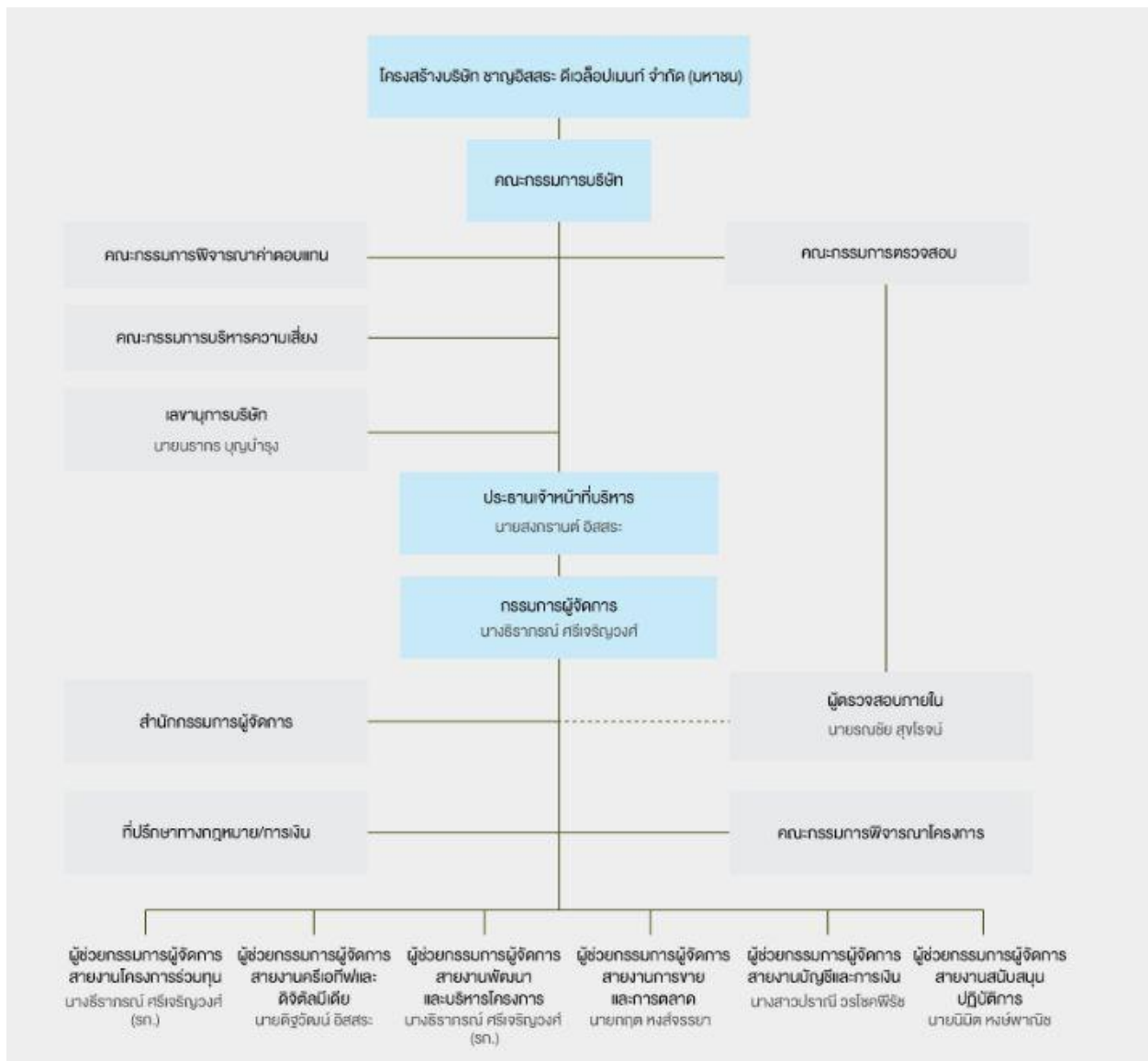
(**) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

(***) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นสุดปีบัญชี ณ ปีรายงาน

แผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

โครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด ณ : 1 มี.ค. 2566
วันที่

รูปแผนภาพโครงสร้างผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด



7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

หลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน และองค์ประกอบค่าตอบแทนของคณะกรรมการ รวมทั้งขั้นตอนการพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ ดังนี้

หลักเกณฑ์การพิจารณา

1. พิจารณาน้ำที่ความรับผิดชอบ และการทำงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย
2. ประเภทและขนาดของธุรกิจ ตลาด คู่แข่งขันโดยค่าตอบแทนดังกล่าวต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอและจูงใจที่จะรักษากรมการที่มีคุณภาพไว้

องค์ประกอบค่าตอบแทน

1. ค่าตอบแทนรายเดือน
2. ค่าตอบแทนรายครั้งของการประชุม

โดยมีขั้นตอนการพิจารณาเปรียบเทียบค่าตอบแทนในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และกลุ่มรายได้ในระดับเดียวกันซึ่งสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai-HOD) ได้สำรวจไว้เพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้นำเสนอค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

ลิงก์นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร : https://investor-th.charnissara.com/shareholder_meeting.html

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีความเห็น : ไม่มี
 ตอนนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2565	2566	2567
ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	59,308,002.80	55,600,738.56	57,267,302.85

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2565	2566	2567
เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับกรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท)	2,190,000.00	3,000,000.00	3,473,548.91
Employee Stock Ownership Plan (ESOP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี
Employee Joint Investment Program (EJIP)	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหารใน : 0.00
รอบปีที่ผ่านมา

ประมาณค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารในรอบปีปัจจุบัน : 0.00

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

จำนวนพนักงาน

	2565	2566	2567
พนักงานรวม (คน)	84	79	86
พนักงานชาย (คน)	32	31	32
พนักงานหญิง (คน)	52	48	54

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนของพนักงาน

	2565	2566	2567
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	54,545,057.81	61,904,769.30	63,350,772.28
ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท)	22,682,081.60	26,809,470.39	29,779,924.60
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	31,862,976.21	35,095,298.91	33,570,847.68

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : มี

มีการคัดเลือกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพที่เหมาะสม รวมทั้งนโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพมีความยืดหยุ่น

กองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (PVD)

	2565	2566	2567
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	63	65	69
สัดส่วนพนักงานที่เป็นสมาชิก PVD (%)	75.00	82.28	80.23
จำนวนเงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท)	4,215,069.04	5,249,765.54	7,227,770.90

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ

7.6.1 ผู้ที่ได้รับมอบหมาย

รายชื่อผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว อรวรรณ เอื้ออำนวยรัตน์	orawan.e@charnissara.com	023082020

รายชื่อเลขานุการบริษัท

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. ว่าที่ร.ต. นรากร บุญบำรุง	narakorn@charnissara.com	023082020

รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่ว่างจากภายนอก

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย รณชัย สุขโรจน์	ronnchai@charnissara.com	023082020

รายชื่อหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. ว่าที่ร.ต. นรากร บุญบำรุง	narakorn@charnissara.com	023082020

7.6.2 หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทมีการแต่งตั้งหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์หรือไม่ : มี

รายชื่อหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นางสาว ปราณี วรโชคพิริช	Pranee@charnissara.com	023082020

7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของผู้สอบบัญชี
บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ โซียยศ สอบบัญชี จำกัด เลขที่ 11/1 อาคารเอไอเอส สาทรร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ +66 2034 0000	4,866,200.00	-	<p>1. นาย วัลลภ วิไลวรวิทย์ อีเมล: wvilaivaravit@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 6797</p> <p>2. นาย ขวาลา เทียนประเสริฐกิจ อีเมล: ctienpasertkij@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 4301</p> <p>3. นางสาว กรทอง เหลืองวิไล อีเมล: kluangvilai@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 7210</p> <p>4. นางสาว วายุรีย์ จิระกิตติคุณ อีเมล: vjirakittidul@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 9140</p>

7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัท ได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเคลื่อนธุรกิจของบริษัท ได้อย่างมีประสิทธิภาพ สถานการณ์ปรับเข้าสู่แนวโน้มที่ดีขึ้น ทั้งด้านธุรกิจโรงแรม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และอาคารสำนักงานให้เช่า บริษัทฯ ได้มีการกำหนดแผนการบริหารความต่อเนื่องจากธุรกิจ (Business Continuity Plan : BCP) รวมทั้งบริหารความเสี่ยงในด้านต่างๆ และมีการนำ ESG มาใช้ในการบริหารมากยิ่งขึ้น คณะกรรมการได้ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ในตลอดช่วงปีที่ผ่านมา

8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

รายชื่อกรรมการใหม่ที่ได้รับการแต่งตั้งทดแทนกรรมการที่หมดวาระ/ลาออก

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
นาย ศิริวัฒน์ อีสระะ	กรรมการ (กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)	14 ก.พ. 2566	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาดดิจิทัล, สถาปัตยกรรม

การสรรหากรรมการอิสระ

หลักเกณฑ์ในการสรรหากรรมการอิสระ

คณะกรรมการของบริษัทมาจากการคัดเลือกโดยที่ประชุมคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน (Nomination and Remuneration Committee) โดยมีหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหา ดังนี้

1. การคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทฯ แทนกรรมการที่ครบวาระ หรือคัดเลือกกรรมการเข้าใหม่ สรรหาโดยคณะกรรมการสรรหาของบริษัท และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตามคุณสมบัติที่บริษัทฯ กำหนด เพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัทฯ โดยจะประกาศเชิญชวนในเว็บไซต์ของบริษัทฯ ให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อและประวัติบุคคลเข้ามายังบริษัทฯ
2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะทำการคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคล ผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยพิจารณาจากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทฯ เพื่อให้คณะกรรมการบริษัทฯ ได้พิจารณา เมื่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรอง อย่างระมัดระวัง รอบคอบ โดย มีมติเห็นชอบแล้ว บริษัทฯ จะเสนอรายชื่อบุคคลดังกล่าวเพื่อขออนุมัติเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ : ไม่มี
ของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ : ใช่
ผ่านคณะกรรมการสรรหาหรือไม่
วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด : ใช่
ผ่านคณะกรรมการสรรหาหรือไม่

สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระและเสนอชื่อบุคคลเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการเป็นการล่วงหน้า ก่อนวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี ซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอบุคคลใดเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. นาง ศรีวรา อิศระ ประธานกรรมการ	ไม่เข้าร่วม	-
2. นาย สงกรานต์ อิศระ กรรมการ	ไม่เข้าร่วม	-
3. นาย พิสุทธิ เดชะโกศยะ กรรมการ	ไม่เข้าร่วม	-
4. นาย วิฑิต รัชดาตะนันท์ กรรมการ	ไม่เข้าร่วม	-
5. นาย พินิจ พัวพันธ์ กรรมการ	ไม่เข้าร่วม	-
6. นาง ธีรารณ ศรีเจริญวงศ์ กรรมการ	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2567: Ethical Leadership Program (ELP)
7. นาย วรสิทธิ์ อิศระ กรรมการ	ไม่เข้าร่วม	-
8. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา กรรมการ	ไม่เข้าร่วม	-
9. นาย ดิเรวัฒน์ อิศระ กรรมการ	เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2567: Ethical Leadership Program (ELP)

ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของกรรมการ

เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการ

ในเดือนธันวาคม ของทุกปี ฝ่ายเลขานุการบริษัท จะนำส่งแบบประเมินผลตนเองของคณะกรรมการ แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งแบบประเมินความเสี่ยงฯ ให้คณะกรรมการทุกคนประเมินตนเองโดยอิสระ ซึ่งภายหลังที่กรรมการแต่ละคนประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งกลับมายังเลขานุการบริษัท เพื่อทำการรวบรวมแบบประเมินผล และสรุปผลวิเคราะห์การประเมินการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท และนำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ของปีถัดไป (โดยแบบประเมินฯ ที่บริษัทนำมาใช้ เป็นแบบประเมินฯ ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย)

การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ในปี 2567 ได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 เมื่อ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2567 โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ การประเมินการทำงานของคณะกรรมการบริษัท และการประเมินการทำงานของคณะกรรมการชุดย่อย

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา : 8
(ครั้ง)
การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) : 25 เม.ย. 2567
การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) : ไม่มี

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท			การเข้าประชุม AGM			การเข้าประชุม EGM		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1. นาง ศรีวรา อีสสระ (ประธานกรรมการ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
2. นาย สงกรานต์ อีสสระ (กรรมการ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
3. นาย พิสุทธิ์ เดชะโกศยะ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
4. นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
5. นาย พินิจ พัวพันธ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
6. นาง อีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ (กรรมการ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
7. นาย วรสิทธิ์ อีสสระ (กรรมการ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
8. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
9. นาย ติฐวัฒน์ อีสสระ (กรรมการ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A

ค่าตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ

คำตอบแทนกรรมการ ปี 2567 คำตอบแทน ซึ่งจ่ายเป็นรายเดือน และค่าเบี้ยประชุมจ่ายตามจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

รายละเอียดคำตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ ไม่เป็นตัวเงิน	
1. นาง ศรีวิรา อีสสระ (ประธานกรรมการ)			1,056,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	1,056,000.00	0.00	1,056,000.00	ไม่มี	
2. นาย สงกรานต์ อีสสระ (กรรมการ)			462,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	462,000.00	0.00	462,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	N/A	N/A	N/A	-	
3. นาย พิสุทธิ์ เตะทะโกศยะ (กรรมการ)			732,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	462,000.00	N/A	462,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ	250,000.00	N/A	250,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่า ตอบแทน	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
4. นาย วิฑิต รัชชตะนันท์ (กรรมการ)			632,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	462,000.00	N/A	462,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ	150,000.00	N/A	150,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่า ตอบแทน	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
5. นาย พินิจ พัวพันธ์ (กรรมการ)			622,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	462,000.00	N/A	462,000.00	ไม่มี	

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	ค่าตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการตรวจสอบ	150,000.00	N/A	150,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000.00	N/A	10,000.00	ไม่มี	
6. นาง อธิราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ (กรรมการ)			462,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	462,000.00	0.00	462,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	N/A	N/A	N/A	-	
7. นาย วรสิทธิ์ อัสสระ (กรรมการ)			462,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	462,000.00	N/A	462,000.00	ไม่มี	
8. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา (กรรมการ)			502,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	462,000.00	N/A	462,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่า ตอบแทน	40,000.00	N/A	40,000.00	ไม่มี	
9. นาย ดิฐวัฒน์ อัสสระ (กรรมการ)			462,000.00		N/A
คณะกรรมการบริษัท	462,000.00	N/A	462,000.00	ไม่มี	
10. นาง ขนิษฐา สรรพอาษา (กรรมการชุดย่อย)			10,000.00		N/A
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	10,000.00	N/A	10,000.00	ไม่มี	

รายละเอียดสรุปค่าตอบแทนแต่ละรายคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	ค่าตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	4,752,000.00	0.00	4,752,000.00
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	550,000.00	N/A	550,000.00
3. คณะกรรมการสรรหาและ พิจารณาค่าตอบแทน	80,000.00	N/A	80,000.00

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	20,000.00	N/A	20,000.00

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค่างจ่ายของกรรมการบริษัท

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค่างจ่าย : 0.00
ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา
(บาท)

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี
กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี
กลไกในการกำกับดูแลการจัดการและ : การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหารที่เป็น
รับผิดชอบการดำเนินงานในบริษัทย่อยและ : ตัวแทนของบริษัทในการกำหนดนโยบายที่สำคัญ
บริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ

การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทเหล่านั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัท ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนด

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง : ไม่มี / อยู่ระหว่างดำเนินการ
ทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การป้องกันการใช้อำนาจภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อำนาจภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อำนาจภายใน : ไม่มี / อยู่ระหว่างดำเนินการ

เพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้ข้อมูลภายในเพื่อ แสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน : มี
ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่
รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การสื่อสารและฝึกอบรมแก่พนักงานเกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติในการต่อต้านทุจริต
คอร์รัปชัน

บริษัทผ่านการรับรองเป็นแนวร่วมภาคเอกชนการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน (Thai-CAC) และได้ปฏิบัติตามปฏิบัติและนโยบายอย่างเคร่งครัด

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส : ไม่มี / อยู่ระหว่างดำเนินการ
ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

	2565	2566	2567
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแส รวม (กรณี)	0	0	0

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 7

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1 นาย พิสุทธิ์ เตชะโกศยะ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	7	/	7
2 นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์ (กรรมการตรวจสอบ)	7	/	7
3 นาย พินิจ พัวพันธ์ (กรรมการตรวจสอบ)	6	/	7

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ในปี 2567 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 7 ครั้ง และมีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 4 ครั้ง นอกจากนี้ได้มีการหารือร่วมกับผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2567 ได้ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยทำการสอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ รายการพิเศษ และได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการ จนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบในงบการเงิน เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าวที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้ว ซึ่งเป็นรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงการได้รับข้อมูล การตรวจสอบข้อมูลที่มีสาระสำคัญในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ (Key Audit Matters) รวมทั้งพฤติกรรมอันควรสงสัยตามมาตรา 89/25 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งในปี 2567 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ที่มีความเป็นอิสระและสามารถตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า ไม่ได้มีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญและไม่พบพฤติกรรมอันควรสงสัยส่งผลกระทบต่องบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท เชื่อถือได้และโปร่งใสสอดคล้องตามมาตรฐาน

2. การสอบทานระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินระบบการควบคุมภายใน เพื่อประเมินความเพียงพอเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน รวมทั้งแบบประเมินตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสิทธิภาพ และสอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชี ที่รายงานว่าจากการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญมีผลกระทบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นภารกิจหนึ่งที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 1 ท่าน ได้เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของคณะกรรมการตรวจสอบในการสอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกระบวนการบริหารความเสี่ยง โดย เข้าร่วมการประชุมเพื่อร่วมสอบทานนโยบาย กำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับ การเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมและสถานการณ์โดยพิจารณาจากปัจจัยภายใน ภายนอกและโอกาสที่จะเกิดผลกระทบตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้รับผิดชอบ และทำหน้าที่พิจารณาโครงสร้าง นโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความเสี่ยง การทบทวนความเสี่ยงและติดตามการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยมีหน่วยงานบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่จัดทำรายงานความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

4. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและสถานการณ์ปัจจุบัน และมีการกำกับดูแลงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งครอบคลุมถึงภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบรวมถึงการจัดองค์กร และอัตรากำลัง โดยการสอบทานและอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปี จัดทำขึ้น ตามผลการประเมินความเสี่ยง การกำหนดแผนการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบ และการพัฒนาความรู้ ทักษะและความชำนาญของบุคลากรตรวจสอบภายในให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง

5. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการสอบทานกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ฯ และ ก.ล.ด. ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดการผูกพัน ที่บริษัทมีต่อบุคคลภายนอก

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ครบถ้วน และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

6. สอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอเกี่ยวกับระเบียบ และวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการได้มาจำหน่ายไป รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายงานของกรรมการที่เกี่ยวข้องตลอดจนการสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนด และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปีเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ

7. ความเป็นอิสระของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวมทั้งคณะ รวมทั้งการประเมินตนเองตามแนวปฏิบัติ ที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้การสอบทานมีความสมบูรณ์และครบถ้วน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการอย่างเป็นอิสระตลอดระยะเวลาการปฏิบัติงาน และมีการปฏิบัติตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสรุปผลอยู่ในเกณฑ์ดี

8. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2567 ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเสนอขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส โซยเยสท์ปริกษา จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2567 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา เป็นที่น่าพอใจ ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีทักษะความรู้ความสามารถมีประสบการณ์ในการตรวจสอบธุรกิจ และให้ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนอกเหนือจากการสอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยสรุปในภาพรวม คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานของบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย โดยได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างสูงต่อการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่รัดกุมเหมาะสม มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอโปร่งใส และเชื่อถือได้

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน : 2
(ครั้ง)

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1 นาย ประเวศวุฒิ ไรวา (ประธานกรรมการชุดย่อย)	2	/	2
2 นาย พิสุทธิ์ เดชะโกสยะ (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2
3 นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์ (กรรมการชุดย่อย)	2	/	2

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2567 คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทนจัดให้มีการประชุมรวม 2 ครั้ง เพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

โดยใช้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว และความสำเร็จในการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ยังจัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ซึ่งในการพิจารณานี้ได้คำนึงถึงความรับผิดชอบของกรรมการ ขนาดของธุรกิจ สภาพความเป็นจริงในทางเศรษฐกิจ การดำเนินงานที่สะท้อนและเชื่อมโยงกับผลประกอบการ รวมทั้งพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทฯ ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ได้เปิดเผยค่าตอบแทนกรรมการ ไว้ในรายงานประจำปีฉบับนี้

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทุกท่านได้ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุม

โดยพิจารณาค่าตอบแทนของผู้เกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม และได้ทำการพิจารณากฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนให้มีความเหมาะสมตามบทบาทหน้าที่ เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ซึ่งได้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีองค์ประกอบเหมาะสม มีคุณสมบัติสอดคล้องตามข้อกำหนด สามารถนำพากิจการของบริษัทสู่ความสำเร็จตรงตามเป้าหมายที่กำหนดไว้เป็นอย่างดี

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (ครั้ง) : 1

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1 นาย สงกรานต์ อีสสระ (ประธานกรรมการชุดย่อย)	1	/	1
2 นาง อีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ (กรรมการชุดย่อย)	1	/	1
3 นาย พินิจ พัวพันธ์ (กรรมการชุดย่อย)	1	/	1
4 นาง ชนิษฐา สรรพอาษา (กรรมการชุดย่อย)	1	/	1

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ในปี 2567 ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 1 ครั้ง โดยมีการพิจารณารับทราบและติดตามการประเมินความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความเสี่ยงที่เกิดขึ้น จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทในเครือ โดยคณะกรรมการได้พิจารณาจากปัจจัยความเสี่ยงในหลายๆ ด้าน อาทิ ด้านกลยุทธ์ ด้านการเงิน ด้านปฏิบัติการ ด้านทุจริตคอร์รัปชัน ด้านชื่อเสียง และกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้กำหนดแนวทางในการจัดการความเสี่ยงให้ถือปฏิบัติ

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

สรุปความเห็นของคณะกรรมการบริษัทเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในของบริษัท

บริษัทฯ ได้ให้ความสำคัญของระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงเป็นอย่างยิ่ง ซึ่งมีส่วนในการช่วยปกป้องผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและทรัพย์สินของบริษัทฯ โดยการนำกรอบการควบคุมภายในตามมาตรฐานสากลของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) มาประยุกต์ใช้ เพื่อให้บริษัทบรรลุวัตถุประสงค์ของการควบคุมภายใน และช่วยให้กระบวนการตรวจสอบสามารถพบปัญหาหรือความเสี่ยงต่างๆ ได้อย่างมีประสิทธิภาพและรวดเร็วยิ่งขึ้น สรุปสาระสำคัญแยกตามองค์ประกอบการควบคุมภายในตามมาตรฐาน COSO ดังนี้

1. ด้านสภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)

บริษัทฯ มีสภาพแวดล้อมของการควบคุมภายในที่ดี มีความเหมาะสมเพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจ โดยผู้บริหารได้ส่งเสริมสนับสนุนวัฒนธรรมบริษัทฯ ที่มุ่งเน้นความซื่อสัตย์และจริยธรรม โดยได้นำ Governance Risk Compliance (GRC) เป็นตัวกำหนดแนวทางที่มีโครงสร้างการควบคุมภายใน ซึ่งครอบคลุมถึงการกำหนด กรอบนโยบาย ขั้นตอน และกลไกการกำกับดูแล

2. ด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Assessment)

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงเพื่อบรรลุวัตถุประสงค์ของการดำเนินธุรกิจ การปฏิบัติตามกฎหมาย กฎระเบียบ และการจัดทำรายงานต่างๆ โดยมุ่งเน้นไปที่ ความเสี่ยงเชิงกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจและต้องมีความเชื่อมโยงกันทุกระดับ ซึ่งความเสี่ยงในระดับองค์กรมีการบริหารจัดการอย่างเป็นระบบ มีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงองค์กรในการกำกับดูแล และสนับสนุนให้มีการดำเนินงานด้านการบริหารความเสี่ยงองค์กรให้สอดคล้องกับกลยุทธ์และเป้าหมายทางธุรกิจ รวมถึงสภาวะการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ให้ข้อเสนอแนะแนวทาง การติดตามและประเมินผล

3. ด้านการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Control Activities)

บริษัทฯ มีการกำหนดกิจกรรมการควบคุมที่หลากหลาย เพื่อจัดการความเสี่ยงของบริษัทฯ ให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ โดยมีคู่มือการปฏิบัติงานต่างๆ ตามระเบียบปฏิบัติเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้เป็นกลไกและหลักปฏิบัติในการกำกับดูแลนโยบายและการดำเนินงานของบริษัทฯ

4. ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

บริษัทฯ มีกรอบมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการรักษาความมั่นคงปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศ เพื่อให้ระบบสารสนเทศของบริษัทฯ มีการป้องกันภัยคุกคามและมีการจัดการบริหารด้านสารสนเทศอย่างมีประสิทธิภาพ และมีการจัดทำข้อกำหนดฯ ว่าด้วยการร้องเรียนและแจ้งเบาะแสการทุจริต การทุจริตต่อหน้าที่ การประพฤติมิชอบและการไม่ปฏิบัติตามกฎหมายผ่านเว็บไซต์บริษัท อีเมล เพื่อให้พนักงานและบุคคลภายนอกเชื่อมั่นได้ว่าข้อร้องเรียนจะได้รับการพิจารณาอย่างโปร่งใส สุจริต ยุติธรรม และเป็นความลับ

5. ด้านระบบการติดตาม (Monitoring & Evaluation)

บริษัทฯ มีระบบการติดตามและประเมินความเพียงพอของการควบคุมภายใน พร้อมทั้งกำหนดแนวทางพัฒนาปรับปรุงเพื่อให้อยู่ได้กับระบบการควบคุมภายในบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการทางธุรกิจและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพเพียงพอและเหมาะสม โดยที่ระบบควบคุมภายในไม่มีข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญ บริษัทฯ มีการลงทุนอย่างเพียงพอในด้านบุคลากรและเทคโนโลยี

ระบบการตรวจสอบภายใน

สำนักตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานที่มีความเป็นอิสระรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ในการสร้างความเชื่อมั่น (Assurance) และให้คำปรึกษา (Advice) เพื่อให้กระบวนการทำงานภายในองค์กรมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล บรรลุตามวัตถุประสงค์การดำเนินงานขององค์กร สำนักตรวจสอบภายในมีการวางแผนการตรวจสอบภายในประจำปี และแผนการตรวจสอบระยะยาว โดยการจัดทำแผนการตรวจสอบตามทิศทางกลยุทธ์ทางธุรกิจ (Business Strategic Direction) และความเสี่ยงที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการดำเนินงาน (Risk – Based Approach) ครอบคลุมกระบวนการในการดำเนินธุรกิจ โดยมีการรายงานผลการตรวจสอบรายไตรมาสต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณารายงานต่อคณะกรรมการ อีกทั้งยังมีการติดตามผลการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะที่พบจากการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ในการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายในไม่มีข้อจำกัดในการแสดงความเห็น และไม่มีประเด็นที่มีความขัดแย้งระหว่างหน่วยรับตรวจและสำนักตรวจสอบภายในที่ยังหาข้อยุติไม่ได้

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ : The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO)

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการวางแผนการทำงานประจำปี และได้เสนอคณะกรรมการบริษัทให้รับทราบ รวมถึงรายงานความคืบหน้าเป็นระยะ ในปี 2567 ที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบยังคงมุ่งเน้นการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบภายใน ให้สามารถสร้างความเชื่อมั่นและมูลค่าเพิ่ม ให้แก่องค์กร ผ่านการดำเนินกิจกรรมของฝ่ายตรวจสอบภายใน โดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้มีส่วนได้เสีย ทั้งการให้ความเห็นชอบในหลักการและแนวทางการตรวจสอบภายใน ผ่านงานให้ความเชื่อมั่น (Assurance) และงานให้คำปรึกษา (Consulting) เกี่ยวกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารจัดการความเสี่ยง และการควบคุมภายในที่เพียงพอ เพื่อสนับสนุน ให้การดำเนินงานของบริษัทฯ บรรลุวัตถุประสงค์ การสนับสนุนให้ฝ่ายตรวจสอบภายในพัฒนาแนวทางการตรวจสอบภายใน เพื่อยกระดับคุณภาพการตรวจสอบภายในให้สามารถ สร้างมูลค่าเพิ่มแก่องค์กร และให้งานตรวจสอบภายในเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนองค์กรสู่การเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลด้านความยั่งยืนขององค์กรให้ครอบคลุมทุกมิติ ได้แก่ สิ่งแวดล้อม (Environmental), สังคม (Social), การกำกับดูแลกิจการ (Governance)

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

	2565	2566	2567
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายในรวม (กรณี)	0	0	0

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : เป็นบุคลากรภายในบริษัท

บริษัทได้มอบหมายให้ นายธัชชัย สุขโรจน์ เป็นผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ตั้งแต่ปี 2565 เนื่องจาก เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท และเคยเข้าอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานการตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่า มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ

9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้าย : ไม่มี

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบหรือไม่

การแต่งตั้ง ถอดถอนและโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัทจะพิจารณาจากความรู้ ความสามารถ ประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท โดยไม่ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบ

9.2 รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันหรือไม่ : มี

9.2.1 - 9.2.2 ชื่อกลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ลักษณะความสัมพันธ์ และข้อมูลรายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ("CIR") การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย	บริษัทถือหุ้น 85.36% และนายวรวิทย์ อิสสระ ซึ่งเป็น กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("SPM") การบริหารโรงแรม	บริษัท CIR เป็นผู้ถือหุ้น 99.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็น กรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด จำกัด ("CIV") การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ เป็นกรรมการ/ นายสุรพงศ์ เสฐฐักดิ์ เป็นกรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็น กรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ("CIN") การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พักอาศัย	บริษัทถือหุ้น 59.99% และนางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการ/ กรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ("IU") พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายดิเรกวัฒน อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("IUD") พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและประกอบกิจการโรงแรม	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด ("IJ") พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและประกอบกิจการโรงแรม	บริษัทถือหุ้น 86.30% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ชาญอิสสระ ริทแมนเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM") บริษัทจัดการกองทรัสต์	บริษัทถือหุ้นอยู่ 99.99% และนายสงกรานต์ อิสสระซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("ISD") พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทถือหุ้นอยู่ 99.99% และนายสงกรานต์ อิสสระซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นของบริษัทดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("IRD") พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	บริษัทถือหุ้นอยู่ 15.99% และนายสงกรานต์ อิสสระซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ ("ISSARA") กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	บริษัทถือหุ้น 17.56% และ CIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	31 ธ.ค. 2567

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ("SRIPANWA") กองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	บริษัทถือหุ้น 0.17% และ CIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	31 ธ.ค. 2567
บริษัท พัฒนาบ้านเรา จำกัด ("PHM") การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อเป็นที่พัก อาศัย	นายสงกรานต์ อีสระซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่ง เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรี เมียร์ จำกัด ("Siam Premier") ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย	กรรมการของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท อีสระ วิภาพล จำกัด ("IV") การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พัก อาศัย	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อีสระ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของ บริษัท หรือ นายดิฐวัฒน์ อีสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ร่วม นายสุพงศ์ เสรรฐภักดี เป็นกรรมการของ IV ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มี อำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท อีสระ นพร จำกัด ("ISN") การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พัก อาศัย	บริษัทถือหุ้น 59.99% และนายสงกรานต์ อีสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้น ของบริษัท หรือ นางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการ ของบริษัท หรือ นายวรสิทธิ์ อีสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือ นายดิฐวัฒน์ อีสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ร่วมกับ นายณิธิ พา นิชชีวะ หรือ นางสาวคล้ายเดือน พานิชชีวะ หรือ นางสาวเหมือนจันทร์ พานิช ชีวะ ซึ่งเป็นกรรมการของ ISN ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ซี.โอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("CIP") การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พัก อาศัย	นายสงกรานต์ อีสระซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯดำรงตำแหน่งเป็น กรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด ("CLK") การซื้อและการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ เป็นของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อเป็นที่พัก อาศัย	นายสงกรานต์ อีสระซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯดำรงตำแหน่งเป็น กรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2567
บริษัท อาร์สต้า แคปปิตอล จำกัด ("ATC") การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับ อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเอง หรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย	นายวรสิทธิ์ อีสระและ นาย ดิฐวัฒน์ อีสระ ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็น ผู้ถือหุ้นใหญ่	31 ธ.ค. 2567
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอ เทคโนโลยี จำกัด ("GNB") การวิจัยและพัฒนาเชิงทดลองด้าน เทคโนโลยีชีวภาพ	บริษัทฯถือหุ้น 22.39% และนายดิฐวัฒน์ อีสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้น ของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	31 ธ.ค. 2567

รายละเอียดรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
บริษัท ขาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ("CIR")			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> CIR จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัทฯ <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	5.98	7.27
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท <u>รายละเอียด</u> CIR เรียกเก็บค่าใช้จ่ายอื่นจากบริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	0.04	0.00
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ CIR <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	-	2.90	1.43

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>SPM จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท</p> <p>SPM จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	2.81	1.97
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>SPM เรียกเก็บรายได้จากบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.04	0.58
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ลูกหนี้ของบริษัท</p>	-	0.26	0.19

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ SPM</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เจ้าหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีเจ้าหนี้ SPM</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.00	0.11
<p>รายการที่ 5</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินให้กู้ยืม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่ SPM</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	40.00	25.00
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด จำกัด (“CIV”)			

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> CIV จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายอื่น และดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	7.80	7.25
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท <u>รายละเอียด</u> CIV เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	1.54	1.84
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ CIV <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>	-	0.15	0.15

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 4 <u>ลักษณะรายการ</u> เจ้าหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีเจ้าหนี้ CIV <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	0.05	0.07
รายการที่ 5 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินให้กู้ยืม <u>รายละเอียด</u> บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ CIV <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	91.50	76.25
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด (“CIN”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> CIN จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายอื่น และค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้แก่บริษัทฯ	-	10.00	11.46

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ลูกหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ CIN</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.78	0.19
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินให้กู้ยืม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ CIN</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	45.00	45.00
<p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เจ้าหนี้ของบริษัท</p>	-	0.00	8.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<u>รายละเอียด</u> บริษัทมีเจ้าหนี้ CIN <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
บริษัท รวมอิสระ จำกัด (“IU”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> IU จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าเช่าและค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ให้แก่บริษัทฯ <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	11.62	12.83
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ IU <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	5.29	2.78

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> เจ้าหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีเจ้าหนี้เงินประกันการเช่า IU บริษัทมีเจ้าหนี้ IU <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	0.03	0.02
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (“IUD”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> IUD จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัทฯ <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	0.88	0.92
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท <u>รายละเอียด</u> IUD เรียกเก็บรายได้จากบริษัทฯ <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	-	0.04	0.01

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ลูกหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ IUD</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.74	0.03
บริษัท อีสสระ จุนฟา จำกัด (“J”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>J เก็บรายได้จากบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	1.16	1.20
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p>	-	30.50	19.70

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p><u>รายละเอียด</u></p> <p>1) จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายอื่น และดอกเบี้ยจ่าย ให้แก่บริษัทฯ</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ลูกหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ 1) บริษัทใหญ่ยืมเงินแก่ 1)</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	42.77	9.52
<p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เจ้าหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีเจ้าหนี้ 1)</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.19	0.10

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
รายการที่ 5 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินให้กู้ยืม <u>รายละเอียด</u> บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ บ <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	418.00	190.94
บริษัท ชาญอิสสระ รีทแมนเจนเมนท์ จำกัด (“CIRM”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> CIRM จ่ายค่ากระแสไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัทฯ <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	1.05	1.10
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ CIRM <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>	-	0.03	0.02

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> ภาระหนี้สินไม่หมุนเวียน <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีภาระหนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น CIRM <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	0.80	0.80
บริษัท อีสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (“ISD”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> ISD จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริหารงาน และดอกเบี้ยจ่ายให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	1.00	14.68
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ ISD	-	18.48	28.83

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินให้กู้ยืม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ ISD</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.00	137.00
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IRD”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>IRD จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.96	0.96
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p>	-	0.00	0.60

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>ลูกหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ IRD</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“ISSARA”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>ISSARA เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	6.02	5.96
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินปันผลรับ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>ISSARA จ่ายเงินปันผลแก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	-	11.42	22.24

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> ISSARA จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริหารงานให้แก่บริษัท ISSARA จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	6.24	4.99
รายการที่ 4 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ ISSARA <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	1.04	0.41
รายการที่ 5 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินประกันรับของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีเงินประกันรับจาก ISSARA <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	-	1.52	1.32

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา (“SRIPANWA”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินปันผลรับ</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>SRI PANWA จ่ายเงินปันผลแก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.09	0.24
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>SRI PANWA จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.00	0.00
บริษัท พัฒนาบ้านเรา จำกัด (“PHM”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p>	-	0.65	0.01

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>PHM จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ให้แก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ลูกหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ PHM</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.65	0.00
บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด (“Siam Premier”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>SIAM PREMIER รับค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายจากบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	-	1.91	2.47

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> เจ้าหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีเจ้าหนี้ SIAM PREMIER <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	1.20	0.29
บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด (“IV”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> IV จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงาน และค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	0.00	0.61
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ IV <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	-	0.00	0.64

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
บริษัท อิสสระ นพร จำกัด ("ISN")			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>ISN จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า และรายจ่ายอื่นแก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.00	4.43
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ลูกหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ ISN</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.00	4.67
บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("CIP")			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p>	-	0.00	0.30

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>CIP จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริหารงานให้แก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ลูกหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ CIP</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	-	0.00	0.32
บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด ("CLK")			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>CLK จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริหารงาน ให้แก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	-	0.00	0.20

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ CLK <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	0.00	0.21
บริษัท อารีستا แคปปิตอล จำกัด ("ATC")			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> ATC จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงาน ให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	-	0.89	1.30
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ ATC <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	-	0.95	2.34

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2565	2566	2567
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			

9.2.3 นโยบายและแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการระหว่างกันนั้นมีความสมเหตุสมผลและจำเป็น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป และค่าตอบแทนที่ได้รับและชำระนั้นเป็นราคาตลาดที่เหมาะสม

แนวโน้มในการทำรายการเกี่ยวข้องกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายดำเนินการสำหรับรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในอนาคต โดยบริษัทจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปในราคาตลาดที่เหมาะสม ทั้งนี้บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวข้องและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยบริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะได้ให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ตามแต่กรณี ทั้งนี้บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตาม ความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้</p> <p>ตามข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 18, 19 และ 24 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ซึ่งประกอบด้วยสัญญาเบิกเงินเกินบัญชีธนาคารจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมเรียก “สัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน”) และแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้ อีกทั้งยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่แสดงในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4,982.81 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.93 ของหนี้สินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 2,747.34 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 88.48 ของหนี้สินรวม) ถือเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ และการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้ดังกล่าว อาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมและ/หรือหุ้นกู้จากผู้ให้กู้ยืม รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการใหม่จากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับกระบวนการสอบทานการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ให้กู้ยืมซึ่งระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้ รวมถึงประเมินการปฏิบัติตามการควบคุมภายในดังกล่าว และ • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - การตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่าง ๆ ทั้งในส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้หรือไม่ รวบรวมเงื่อนไขข้อกำหนดทั้งหมด รวมถึงกระบวนการคำนวณ เพื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว - การพิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเกี่ยวกับเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้ - ในกรณีที่มีการไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไข ตรวจสอบหนังสือผ่อนผันเงื่อนไขทางการเงินที่ออกโดยสถาบันการเงินและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้นก่อนวันที่บนหน้ารายงาน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม</p> <p>ตามข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 3.23 เรื่องประมาณการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการและการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 14 กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวนรวม 379.68 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.50 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 270.33 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 6.13 ของสินทรัพย์รวม) ถือเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทอ้างอิงราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญ ในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมถึงการประเมินการปฏิบัติตามการควบคุมภายในดังกล่าวของกลุ่มบริษัทและบริษัท • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระพร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ - ทดสอบแหล่งที่มาของข้อมูล และประเมินความเหมาะสมของวิธีการและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี - พิจารณาแนวโน้มย้อนหลังและความสมเหตุสมผลเกี่ยวกับข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคา รวมถึงการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีนัยสำคัญ - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อการดำเนินการได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและ บริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐาน การสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่ม หรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลา ของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่อง ที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มึนัยสำคัญมากที่สุด ในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญ ในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับ ไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่า ไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่าง สมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

วัลลภ วิไลวรวิทย์

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797

บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

งบการเงิน

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	221,486,698	297,503,319	42,714,473	116,419,744
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	6 และ 23	-	944,549,160	-	944,549,160
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	150,078,402	141,174,881	76,899,002	93,891,570
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4.3.1 และ 9	-	-	15,500,000	594,500,000
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	8 และ 15	5,077,312,126	5,893,880,351	1,231,750,452	1,650,190,118
สินค้าคงเหลือ	10	32,247,217	36,794,885	132,638	3,174,331
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบัน		24,327,858	13,634,023	12,453,205	6,698,406
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	3,306,756	3,231,086	3,306,756	3,231,086
เงินมัดจำค่าที่ดินหมุนเวียน		11,930,472	22,400,000	-	22,400,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		31,996,915	23,699,228	13,304,370	2,720,450
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,552,686,444	7,376,866,933	1,396,060,896	3,437,774,865
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11	684,840,884	667,065,700	391,134,036	400,553,931
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12.1	-	-	1,761,900,885	1,755,650,960
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	13	54,370,027	-	64,781,120	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	4.3.2 และ 9	-	-	458,690,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอลคืน		64,258,970	70,225,827	40,737,032	46,224,635
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	379,680,527	385,329,526	270,330,000	279,640,000
ที่ดินรอการพัฒนา		106,621,592	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8 และ 15	3,155,121,073	3,417,625,872	7,234,647	9,423,275
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	733,301,782	700,544,963	17,033,623	15,235,985
สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	26	102,344,475	157,780,826	-	-
เงินมัดจำค่าที่ดินไม่หมุนเวียน		-	26,215,721	-	26,215,721
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	17	16,467,119	18,413,033	2,048,961	4,704,655
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		5,297,006,449	5,443,201,468	3,013,890,304	2,537,649,162
รวมสินทรัพย์		10,849,692,893	12,820,068,401	4,409,951,200	5,975,424,027

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

		หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	18	42,950,712	32,850,389	-	-	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	153,850,000	100,000,000	50,000,000	50,000,000	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	23	40,000,000	55,000,000	-	-	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	20	425,637,859	1,346,193,952	137,147,427	258,591,844	
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	21	290,277,990	465,171,174	38,694,833	194,361,782	
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	552,108,928	1,060,672,432	451,311,258	731,881,604	
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	321,538,639	171,097,393	-	-	
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	24	718,057,788	1,448,401,339	718,057,788	1,448,401,339	
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	25	325,139,670	220,573,711	8,170,720	8,402,848	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.4.1	-	167,500,000	-	-	
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		55,585,213	77,186,592	17,046,014	38,988,104	
ภาษีเงินได้คืนบุคคลค้างจ่าย		2,288,679	2,079,165	-	-	
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ		30,080,000	-	30,080,000	-	
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		9,590,231	7,534,688	1,769,544	1,216,491	
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,967,105,709	5,154,260,835	1,452,277,584	2,731,844,012	
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	19	1,987,867,119	1,196,786,368	-	30,995,868	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.4.2 และ 22	352,250,000	-	-	-	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	23	386,643,802	827,433,031	-	-	
หุ้นกู้	24	1,527,973,697	1,644,731,180	1,527,973,697	1,644,731,180	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	790,364,496	842,895,077	8,586,806	6,537,188	
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	4.2 และ 20	203,975,788	144,365,889	802,432	802,432	
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน	21	17,016,638	3,107,213	-	-	
เงินประกันผลงานค้างจ่าย - ไม่หมุนเวียน		33,697,217	35,580,239	4,832,304	12,626,859	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	26	231,641,860	257,740,003	46,397,183	55,222,551	
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	27	86,054,629	79,163,109	56,680,271	54,152,251	
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		16,290,690	18,314,326	7,435,174	8,446,134	
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,633,775,936	5,050,116,435	1,652,707,867	1,813,514,463	
รวมหนี้สิน		8,600,881,645	10,204,377,270	3,104,985,451	4,545,358,475	

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	28				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,653,223,590 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,653,223,590		1,653,223,590	
หุ้นสามัญ 1,909,265,122 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,909,265,122		1,909,265,122
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,066,856,744		1,066,856,744	
หุ้นสามัญ 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,066,595,865		1,066,595,865
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		98,130,021	98,130,021	98,130,021	98,130,021
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	30	55,443,961	55,443,961	55,443,961	55,443,961
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)		(338,559,638)	(69,660,963)	33,919,988	151,744,754
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		377,663,580	445,845,130	50,615,035	58,150,951
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		1,259,534,668	1,596,354,014	1,304,965,749	1,430,065,552
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		989,276,580	1,019,337,117	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,248,811,248	2,615,691,131	1,304,965,749	1,430,065,552
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		10,849,692,893	12,820,068,401	4,409,951,200	5,975,424,027

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
รายได้	33				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,705,162,339	794,192,874	702,053,418	359,667,872
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		82,622,316	81,069,107	79,629,318	78,723,835
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม		924,604,601	947,427,056	-	-
รายได้จากการขายสินค้า		66,768,191	65,464,506	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น		42,946,679	38,202,253	44,149,970	33,272,057
รายได้อื่น	34	118,660,134	323,063,742	32,330,150	53,328,774
รวมรายได้		2,940,764,260	2,249,419,538	858,162,856	524,992,538
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		1,172,006,761	557,917,346	471,883,122	240,814,705
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		46,327,339	52,130,590	47,468,884	52,972,968
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม		697,043,912	734,309,646	-	-
ต้นทุนขายสินค้า		63,870,612	62,294,258	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		203,635,617	136,950,077	70,783,512	38,667,236
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		533,141,801	512,114,694	202,915,803	183,022,905
ขาดทุนจากหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ		30,080,000	-	30,080,000	-
รวมค่าใช้จ่าย		2,746,106,042	2,055,716,611	823,131,321	515,477,814
กำไรจากการดำเนินงาน		194,658,218	193,702,927	35,031,535	9,514,724
รายได้ทางการเงิน		1,797,591	1,336,700	36,295,901	39,864,942
ต้นทุนทางการเงิน		(418,681,792)	(397,496,019)	(193,167,785)	(140,900,479)
กลับรายการจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		630,679	253,322	541,558	-
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	13.2	(10,411,093)	-	-	-
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(232,006,397)	(202,203,070)	(121,298,791)	(91,520,813)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	26	57,583,191	104,005,018	(6,247,916)	6,559,337
ขาดทุนสำหรับปี		(289,589,588)	(306,208,088)	(115,050,875)	(98,080,150)
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					
ส่วนประกอบของ (ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					
ที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน					
ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิจากภาษี	11.2	14,220,147	(134,144,960)	(7,535,916)	(12,311,008)
กลับรายการส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ - สุทธิจากภาษี	15	(92,805,342)	-	-	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน					
ที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษี		(5,216,054)	(4,547,093)	(2,773,891)	(2,604,444)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		(83,801,249)	(138,692,053)	(10,309,807)	(14,915,452)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(373,390,837)	(444,900,141)	(125,360,682)	(112,995,602)

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(264,358,422)	(221,598,186)	(115,050,875)	(98,080,150)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(25,231,166)	(84,609,902)		
	<u>(289,589,588)</u>	<u>(306,208,088)</u>		
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(337,080,225)	(341,773,666)	(125,360,682)	(112,995,602)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(36,310,612)	(103,126,475)		
	<u>(373,390,837)</u>	<u>(444,900,141)</u>		
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	36			
	<u>(0.2478)</u>	<u>(0.2078)</u>	<u>(0.1079)</u>	<u>(0.0920)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม										
	ทุนที่ออกและ	ส่วนเกิน	กำไร (ขาดทุน) สะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				รวมส่วนของ	ส่วนได้เสีย	รวม
	ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร (ขาดทุน) เปิดเผร์เรื่องอื่น			รวมองค์ประกอบอื่น	บริษัทใหญ่	ที่ไม่มีอำนาจควบคุม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
			ทุนสำรอง	(ขาดทุน)	ส่วนเกินทุนจากการ	ผล (ขาดทุน) กำไร	ส่วนเกินทุน	ของส่วนของผู้ถือหุ้น			
			ตามกฎหมาย		เปลี่ยนแปลงสัดส่วน	จากการวัดมูลค่า	จากการตีราคา				
					การถือหุ้นในบริษัทย่อย	สินทรัพย์ทางการเงิน	สินทรัพย์				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	155,807,715	22,390,288	(105,893,932)	645,653,762	562,150,118	1,938,127,680	1,082,463,392	3,020,591,072
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(221,598,186)	-	-	-	-	(221,598,186)	(84,609,902)	(306,208,088)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(3,870,492)	-	(116,304,988)	-	(116,304,988)	(120,175,480)	(18,516,573)	(138,692,053)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(225,468,678)	-	(116,304,988)	-	(116,304,988)	(341,773,666)	(103,126,475)	(444,900,141)
ส่วนที่เป็นของส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000,200	40,000,200
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	(69,660,963)	22,390,288	(222,198,920)	645,653,762	445,845,130	1,596,354,014	1,019,337,117	2,615,691,131
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	(69,660,963)	22,390,288	(222,198,920)	645,653,762	445,845,130	1,596,354,014	1,019,337,117	2,615,691,131
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(264,358,422)	-	-	-	-	(264,358,422)	(25,231,166)	(289,589,588)
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(4,540,253)	-	11,034,438	(79,215,988)	(68,181,550)	(72,721,803)	(11,079,446)	(83,801,249)
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(268,898,675)	-	11,034,438	(79,215,988)	(68,181,550)	(337,080,225)	(36,310,612)	(373,390,837)
หุ้นสามัญออกจำหน่ายในระหว่างปี	260,879	-	-	-	-	-	-	-	260,879	-	260,879
ส่วนที่เป็นของส่วน ได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,250,075	6,250,075
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,066,856,744	98,130,021	55,443,961	(338,559,638)	22,390,288	(211,164,482)	566,437,774	377,663,580	1,259,534,668	989,276,580	2,248,811,248

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม ส่วนของ ผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบอื่น	
			ทุนสำรอง		ผล (ขาดทุน) กำไร	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
			ตามกฎหมาย		จากการวัดมูลค่า สินทรัพย์ทางการเงิน		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	252,429,348	70,461,959	70,461,959	1,543,061,154
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(98,080,150)	-	-	(98,080,150)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(2,604,444)	(12,311,008)	(12,311,008)	(14,915,452)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(100,684,594)	(12,311,008)	(12,311,008)	(112,995,602)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	151,744,754	58,150,951	58,150,951	1,430,065,552
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	151,744,754	58,150,951	58,150,951	1,430,065,552
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(115,050,875)	-	-	(115,050,875)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(2,773,891)	(7,535,916)	(7,535,916)	(10,309,807)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(117,824,766)	(7,535,916)	(7,535,916)	(125,360,682)
หุ้นสามัญออกจำหน่ายในระหว่างปี	260,879	-	-	-	-	-	260,879
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,066,856,744	98,130,021	55,443,961	33,919,988	50,615,035	50,615,035	1,304,965,749

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับปี	(289,589,588)	(306,208,088)	(115,050,875)	(98,080,150)
รายการปรับที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	57,583,191	104,005,018	(6,247,916)	6,559,337
รายได้ทางการเงิน	(1,797,591)	(1,336,700)	(36,295,901)	(39,864,942)
ต้นทุนทางการเงินก่อนค่าตัดจำหน่ายต้นทุนการกู้ยืม	404,053,983	385,914,379	180,461,044	130,555,692
ค่าเสื่อมราคา	335,845,885	337,362,500	12,427,066	14,306,603
ค่าตัดจำหน่าย	1,033,218	1,016,723	45,879	38,357
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	2,081,928	1,825,563	160,860	588,710
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	12,545,881	9,756,077	12,545,881	9,756,077
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการซื้อขายซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(630,679)	(253,322)	(541,558)	-
ค่าใช้จ่ายจากการประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4,881,719	4,545,690	2,019,324	2,086,404
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	10,411,093	-	-	-
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(38,586,055)	(21,247,662)	(11,478,001)	(11,500,946)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์และยานพาหนะ	(18,123)	146,389	10,327	(138,686)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์	1,361,925	41	1,361,759	2,776
กำไรจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(7,500,000)	-	(7,500,000)	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระค่าเช่าคงค้างในอดีต	(24,722,411)	(32,377,913)	-	-
กำไรจากการได้รับจนวนเงินชำระค่าเช่าสำหรับงวดในอดีต	-	(42,334,100)	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(113,924)	(116,055,088)	(31,023)	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้างเหลือ	2,993,707	99,668	2,993,707	99,668
ขาดทุนจากหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	30,080,000	-	30,080,000	-
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่าธุรกรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	5,049,000	(31,890,000)	8,710,000	(29,440,000)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	504,963,159	292,969,175	73,670,573	(15,031,100)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(937,224)	51,541,792	(2,848,506)	(10,882,725)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	806,257,942	(1,541,070,080)	418,009,735	(354,086,468)
สินค้างเหลือ	1,553,961	(579,498)	47,986	(2,102,695)
เงินมัดจำค่าที่ดิน	36,685,249	(23,815,721)	48,615,721	(48,615,721)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(8,297,687)	(4,771,429)	(10,583,919)	(1,000,095)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,068,453	(1,925,975)	2,659,964	1,084,162
หนี้สินดำเนินงาน (ลดลง) เพิ่มขึ้น				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(885,617,107)	658,993,375	(101,015,561)	149,226,844
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	(160,983,759)	(45,500,313)	(155,666,949)	(55,164,142)
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(23,484,401)	29,718,116	(29,736,645)	32,436,542
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,055,543	(1,287,446)	553,053	720,542
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ ไม่หมุนเวียนอื่น	59,609,899	144,365,889	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,023,637)	(11,553,027)	(1,010,960)	(5,425)
เงินสดจ่ายสำหรับประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(4,510,267)	-	(2,958,667)	-
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	326,340,124	(452,915,142)	239,735,825	(303,420,281)
เงินสด (จ่าย) รับสำหรับภาษีเงินได้	(19,093,875)	4,444,679	(7,548,936)	(2,362,273)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน	307,246,249	(448,470,463)	232,186,889	(305,782,554)

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		4,430,037	80,226,897	4,430,037	80,226,897
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น		(4,505,707)	(80,260,512)	(4,505,707)	(80,260,512)
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงิน ไม่หมุนเวียนอื่น		38,586,055	21,247,662	11,478,001	11,500,946
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย		-	-	82,900,000	10,000,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย		-	-	(30,000,000)	(45,000,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย		-	-	190,910,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย		-	-	(123,500,000)	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย		-	-	-	(40,000,000)
เงินสดจ่ายสำหรับการจัดตั้งบริษัทย่อย		-	-	(6,249,925)	(99,999,800)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม		(64,781,120)	-	(64,781,120)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์ และยานพาหนะ		79,063	318,972	43,299	318,037
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์		(34,254,543)	(45,945,908)	(1,643,295)	(1,261,121)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน		(155,753)	(514,212)	(50,149)	(43,268)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน		8,100,000	-	8,100,000	-
ดอกเบี้ยรับ		1,743,709	1,332,853	63,960,272	33,496,433
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน		(50,758,259)	(23,594,248)	131,091,413	(131,022,388)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น		10,100,323	14,648,743	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		375,850,000	1,200,040,000	200,000,000	1,062,040,000
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		(322,000,000)	(1,527,460,000)	(200,000,000)	(1,419,460,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		60,000,000	20,000,000	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		(69,000,000)	(10,000,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น		10,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น		(25,000,000)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		1,046,025,903	975,308,575	234,345,000	758,296,000
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน		(754,062,713)	(235,906,216)	(544,851,874)	(129,756,539)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		200,000,000	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		(6,250,000)	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น		176,750,971	209,470,000	-	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น		(469,181,418)	(56,479,223)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ - สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้		590,353,084	1,641,037,368	590,353,084	1,641,037,368
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด		(1,450,000,000)	(289,800,000)	(1,450,000,000)	(289,800,000)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ลดลง (เพิ่มขึ้น)		944,549,160	(944,549,160)	944,549,160	(944,549,160)
เงินสดจ่ายสำหรับชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า		(281,267,711)	(335,504,514)	(10,798,921)	(11,374,518)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน		260,879	-	260,879	-
เงินสดรับจากหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		6,250,075	40,000,200	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย		(375,883,164)	(328,287,266)	(200,840,901)	(193,143,468)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		(332,504,611)	372,518,507	(436,983,573)	473,289,683
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้นสุทธิ		(76,016,621)	(99,546,204)	(73,705,271)	36,484,741
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม		297,503,319	397,049,523	116,419,744	79,935,003
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6	221,486,698	297,503,319	42,714,473	116,419,744

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ.....

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
- 2 เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
- 3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
- 4 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 5 การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม
- 6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้
- 7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- 8 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- 9 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย
- 10 สินค้าคงเหลือ
- 11 สินทรัพย์ทางการเงินอื่น
- 12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 13 เงินลงทุนในบริษัทร่วม
- 14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 15 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- 16 สินทรัพย์สิทธิการใช้
- 17 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
- 18 เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน
- 19 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- 20 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
- 21 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา
- 22 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 23 เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น
- 24 หุ้นกู้
- 25 หนี้สินตามสัญญาเช่า

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

หมายเหตุ สารบัญ (ต่อ)

- 26 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
- 27 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
- 28 ทุนเรือนหุ้น
- 29 ใบสำคัญแสดงสิทธิ
- 30 ทุนสำรองตามกฎหมาย
- 31 เครื่องมือทางการเงิน
- 32 การจัดการส่วนทุน
- 33 การจำแนกรายได้
- 34 รายได้อื่น
- 35 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
- 36 ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
- 37 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน
- 38 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
- 39 การจัดประเภทรายการใหม่
- 40 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- 41 การอนุมัติงบการเงิน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัดตามกฎหมายไทย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545 โดยมีที่อยู่จดทะเบียนตั้งอยู่ที่ 2922/200 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร

บริษัทประกอบกิจการในประเทศไทยโดยดำเนินธุรกิจหลักในการขายหรือให้เช่าอาคารชุด และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักตามข้อมูลที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 2.7.1 (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ในงบการเงินรวม

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้น งบการเงินนี้จึงไม่อาจแสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

2.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทย ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

งบการเงินฉบับภาษาไทยที่เป็นงบการเงินฉบับที่กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 งบการเงินของกลุ่มบริษัทและของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรื่อง “กำหนดรายการย่อที่ต้องมีในงบการเงิน พ.ศ. 2566” ลงวันที่ 17 พฤศจิกายน 2566

2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (ดูหมายเหตุข้อ 3)

2.4 งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2567 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน กำหนดให้เปิดเผยข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด แก้ไขคำนิยามของประมาณการทางบัญชี
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ กำหนดเงื่อนไขในการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ การรับรู้เมื่อเริ่มแรก สำหรับรายการที่ก่อให้เกิดมูลค่าที่เท่ากันของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีและผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งเพิ่มเติมข้อยกเว้นสำหรับการรับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับการปฏิรูปภาษีระหว่างประเทศ - กฎโมเดลเสาหลักที่สอง (Pillar Two)

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

2.6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน

- การจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนและไม่หมุนเวียน

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนว่าการจัดประเภทรายการหนี้สินหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียนให้พิจารณากับสิทธิที่มีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ซึ่งระบุว่าผลการคาดการณ์ที่กิจการจะใช้สิทธิที่จะเลื่อนการชำระหนี้ออกไปไม่ส่งผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการหนี้สิน โดยอธิบายเพิ่มเติมถึงสิทธิที่มีอยู่หากกิจการได้ปฏิบัติตามการดำรงสถานะ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน และกำหนดคำนิยามของ “การชำระ” เพื่อให้ชัดเจนว่าการชำระหมายถึงการโอนเงินสด ตราสารทุน สินทรัพย์อื่นหรือบริการ ไปให้คู่สัญญา

- หนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้ระบุการดำรงสถานะซึ่งกิจการถูกกำหนดให้ปฏิบัติตามการดำรงสถานะ ณ หรือก่อนวันสิ้นรอบระยะเวลารายงานเท่านั้น ที่ส่งผลให้กิจการใช้สิทธิเลื่อนการชำระหนี้ออกไปอย่างน้อย 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ดังนั้น จึงต้องพิจารณาในการประเมินการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน

การดำรงสถานะนั้นส่งผลต่อการพิจารณาว่าสิทธินั้นมีอยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานหรือไม่ แม้ว่าการปฏิบัติตามการดำรงสถานะจะเป็นการประเมินภายหลังรอบระยะเวลารายงาน เช่น การดำรงสถานะที่อิงกับฐานะการเงินของกิจการ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน แต่ถูกประเมินการปฏิบัติตามการดำรงสถานะภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวให้ถือปฏิบัติย้อนหลังสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปี que เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 และอนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน - ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้เพิ่มวัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 โดยระบุว่ากิจการต้องเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย ที่ช่วยให้ผู้ใช้งบการเงินประเมินผลกระทบของข้อตกลงเหล่านั้นที่มีต่อหนี้สินและกระแสเงินสดของกิจการ นอกจากนี้ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 มีการแก้ไขโดยเพิ่มข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขายเป็นตัวอย่างตามข้อกำหนดในการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับฐานะเปิดของกิจการต่อการกระจุกตัวของความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

“ข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย” ไม่ได้ถูกกำหนดคำนิยามของคำศัพท์ การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้อธิบายลักษณะของข้อตกลงที่กิจการถูกกำหนดให้แสดงข้อมูลเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของการเปิดเผยข้อมูลนั้น กิจการต้องเปิดเผยข้อมูลโดยรวมสำหรับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย ดังนี้

- ข้อกำหนดและเงื่อนไขของข้อตกลง
- มูลค่าตามบัญชีและรายการรายบรรทัดที่เกี่ยวข้องที่นำเสนอในงบฐานะการเงินของกิจการสำหรับหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย
- มูลค่าตามบัญชีและรายการรายบรรทัดที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้ขายได้รับชำระเงินเรียบร้อยแล้วจากผู้ให้เงินทุน
- ช่วงของวันครบกำหนดชำระ สำหรับทั้งหนี้สินทางการเงินที่เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขายและเจ้าหนี้การค้าที่ยกเว้นที่ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของข้อตกลงเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย
- ข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวมีข้อผ่อนปรนเฉพาะสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีแรกที่กิจการถือปฏิบัติ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป และอนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า - หนี้สินตามสัญญาเช่าในการขายและเช่ากลับคืน

การแก้ไขเพิ่มเติมนี้ได้เพิ่มข้อกำหนดการวัดค่าภายหลังสำหรับรายการขายและเช่ากลับคืนที่ถือเป็นการขายสินทรัพย์ตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวได้ให้ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องกำหนด “การจ่ายชำระตามสัญญาเช่า” หรือ “การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุง” เพื่อให้ผู้ขาย-ผู้เช่าไม่รับรู้กำไรหรือขาดทุนที่เกี่ยวข้องกับสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่กับผู้ขาย-ผู้เช่า ภายหลังวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวไม่กระทบต่อกำไรหรือขาดทุนจากการรับรู้โดยผู้ขาย-ผู้เช่าที่เกี่ยวกับการยกเลิกสัญญาเช่าบางส่วนหรือทั้งหมด หากไม่มีข้อกำหนดใหม่ ผู้ขาย-ผู้เช่าอาจรับรู้กำไรจากสิทธิในการใช้ที่ยังคงอยู่เท่านั้น เพราะการวัดค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (เช่น ภายหลังจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า) ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดทั่วไปในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 ซึ่งกรณีนี้อาจเป็นกรณีเฉพาะสำหรับการเช่ากลับคืนที่รวมถึงการจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ไม่ได้ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา

ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป ทั้งนี้อนุญาตให้กิจการนำไปใช้ก่อนวันบังคับใช้ หากผู้ขาย-ผู้เช่าถือปฏิบัติตามการแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวสำหรับรอบระยะเวลาก่อนวันบังคับใช้ ผู้ขาย-ผู้เช่าต้องเปิดเผยข้อเท็จจริงดังกล่าวด้วย

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 นี้ จะใช้แทนมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย โดยได้กำหนดหลักการสำหรับการรับรู้รายการ การวัดค่า การนำเสนอและการเปิดเผยข้อมูลของสัญญาประกันภัย

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติ กับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

2.7 การจัดทำงานงบการเงินรวม

2.7.1 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงานงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยดังต่อไปนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น 2567	2566
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</u>				
บริษัท ชาอูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	85.36	85.36
บริษัท ชาอูอิสสระ วิทยาฬ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	59.99
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	86.30	86.30
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	49.99	49.99
บริษัท ชาอูอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อิสสระ วิทยาฬ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	-

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น
			2567 2566
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย</u>			
<u>บริษัท ซาฮูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด</u>			
บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการ โรงแรม	ไทย	99.99 99.99

- 2.7.2 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยด้วยวิธีราคาทุน
- 2.7.3 บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุนและสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- 2.7.4 งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- 2.7.5 ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่มีได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม

3. นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ มีดังนี้

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม
- รายได้จากการให้เช่าและบริการ
- รายได้จากการขายสินค้า
- ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น
- เงินปันผลรับ

การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้าโดยไม่รวมจำนวนเงินที่เรียกเก็บได้ในฐานะของบุคคลที่สาม กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนการควบคุมในสินค้าหรือการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว

3.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย วิลล่าพักอาศัย บ้านเดี่ยว และอาคารชุด โดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านทางสถาบันการเงินขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านนายหน้า และขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้เงินมัดจำเพื่อใช้ในการจองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับเป็นหนี้สินที่เกิดจากสัญญาจนกว่าจะทำการโอนการควบคุมเหนืออสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้เงินโอนและลูกหนี้การค้าเมื่ออสังหาริมทรัพย์ได้ถูกส่งมอบให้กับลูกค้าตามลำดับ โดยรับรู้รายได้ ณ เวลาที่กลุ่มบริษัทและบริษัทปราศจากการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่การก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่การควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ได้โอนไปให้กับลูกค้า สัดส่วนของราคาของรายการขายจึงถูกบันทึกส่วนให้แก่พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้ส่วนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวเป็นรายได้รอการรับรู้ ซึ่งแสดงรายการเป็นหนี้สินในงบฐานะการเงิน โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทจะกลับรายการรายได้รอการรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อการก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวแล้วเสร็จ ให้สอดคล้องกับต้นทุนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่าย เงินกองทุน และค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการโดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงต้องบันทึกหักจากมูลค่ารายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแทนค่าใช้จ่ายในการขายที่บันทึกไว้เดิม

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา คือ ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าควรบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นให้สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้แทนการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการที่บันทึกไว้เดิม (ดูหมายเหตุข้อ 3.2)

3.1.2 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามการเข้าพักอาศัยในห้องพัก ในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารและการบริการเกี่ยวเนื่องอื่นๆ รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อสินค้าได้ถูกส่งมอบให้แก่ลูกค้าหรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

3.1.3 รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากค่าเช่าห้องชุดในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.1.4 รายได้จากการให้บริการ

รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่นเป็นรายได้จากการให้บริการซึ่งรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่ได้รับไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลด (ถ้ามี) รายได้จากการให้บริการรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงระยะเวลาเมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้วขึ้นอยู่กับการเงินในสัญญา

3.1.5 รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

3.1.6 ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามเกณฑ์คงค้าง

3.1.7 เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับรับรู้รายได้เมื่อมีสิทธิในการรับเงินปันผล

3.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขาย แล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามรายได้จากการขายที่รับรู้

ต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงแต่ยังมิได้จัดสรรเข้าเป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้แสดงภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย” ในงบฐานะการเงิน

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยการปันส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับอาคารสำนักงาน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนและค่าสาธารณูปโภคตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานในอาคาร

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายให้แก่ลูกค้า หรือเมื่อมีการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (ดูหมายเหตุข้อ 3.1.1)

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ เงินฝากสถาบันการเงินทุกประเภท โดยครบกำหนดในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่ได้มา โดยไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน หรือที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

3.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.7

3.5 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุน ดังนี้

- | | |
|--------------------|---|
| ที่ดิน | - ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยแยกตามแต่ละโครงการ |
| งานระหว่างก่อสร้าง | - ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง และดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ |

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคงเหลือคำนวณโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคำนวณจากราคาโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อให้สินค้าพร้อมที่จะขาย

เครื่องใช้ในการดำเนินงานของโรงแรม (ภาชนะและลินิน) แสดงมูลค่าตามราคาทุนซึ่งคำนวณด้วยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยวัดมูลค่าตามยอดคงเหลือจากการตรวจนับ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือจะตั้งขึ้นสำหรับการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าคงเหลือ

3.7 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ตามลำดับ เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม (ยกเว้นลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบทางการเงินที่สำคัญซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาซื้อขาย) ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงิน

ในการซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ กิจการรับรู้และตัดรายการในวันซื้อขาย (trade date) การซื้อหรือการขายตามวิธีปกติ คือ การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาดซื้อขายที่พิจารณา

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

- สินทรัพย์ทางการเงินที่ถือครองตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์การถือครองสินทรัพย์ทางการเงินเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และ
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขการวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

โดยปกติ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจปฏิบัติดังต่อไปนี้กับสินทรัพย์ทางการเงินที่เมื่อเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

- กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกให้แสดงการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกิดขึ้นภายหลังกับตราสารทุนในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หากเข้าเงื่อนไข (2) ด้านล่าง และ
- กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกกำหนดให้ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน หากการปฏิบัติดังกล่าวช่วยจัดหรือลดการจับคู่ไม่เหมาะสมทางการบัญชีอย่างมีนัยสำคัญ ดู (3) ด้านล่าง

(1) ราคาทุนตัดจำหน่ายและวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้และปันส่วนดอกเบี้ยรับตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด (เช่น สินทรัพย์ที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต ณ การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก) อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดรับในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเพิ่มหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ ทั้งหมด) โดยไม่รวมผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่คาดไว้ของตราสารหนี้ หรือระยะเวลาที่สั้นกว่าตามมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของตราสารหนี้ตามความเหมาะสม สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตซึ่งคำนวณโดยการคิดลดประมาณการกระแสเงินสดในอนาคต รวมถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของตราสารหนี้ในการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก

ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินคือมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหักด้วยการจ่ายชำระคืนเงินต้น บวกด้วยค่าตัดจำหน่ายสะสมที่คำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งเกิดจากผลต่างระหว่างมูลค่าที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกและมูลค่า ณ วันที่ครบกำหนด และปรับปรุงด้วยค่าเพื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับปรุงค่าเพื่อผลขาดทุน

ดอกเบี้ยรับรู้ด้วยวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงสำหรับตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายและด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่นอกเหนือจากสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด ดอกเบี้ยรับคำนวณโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน ยกเว้นสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าทางเครดิตในภายหลัง (ดูด้านล่าง) สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตในภายหลัง ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงตามราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงิน หากในรอบระยะเวลารายงานถัดมา ความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินที่มีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นจนทำให้สินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าด้านเครดิตอีกต่อไป ดอกเบี้ยรับจะรับรู้โดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงิน

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อซื้อหรือเมื่อกำเนิด กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ดอกเบี้ยรับโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงปรับด้วยความเสี่ยงด้านเครดิตเพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก การคำนวณจะใช้เกณฑ์ขั้นต้นแม้ว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินจะมีการเปลี่ยนแปลงดีขึ้นในภายหลังและสินทรัพย์ทางการเงินไม่มีการด้อยค่าทางเครดิตอีกต่อไป

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนและรวมในรายการ “รายได้ทางการเงิน”

(2) ตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เป็นรายตราสาร) ทั้งนี้เมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้ การเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่สามารถปฏิบัติได้ หากตราสารทุนเป็นการถือไว้เพื่อค้าหรือหากเป็นสิ่งที่ตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ

เงินลงทุนในตราสารทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมต้นทุนการทำรายการ รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนเหล่านี้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม TFRS9 เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุนเงินปันผลรวมอยู่ในรายการ “รายได้ทางการเงิน” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้า
แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่นำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก
สินทรัพย์ทางการเงินเป็นการถือไว้เพื่อค้าดังต่อไปนี้

- ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อขายในอนาคตอันใกล้
- ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้อย่างแรกและมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน
- เป็นอนุพันธ์ (ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิภาพ)

(3) สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่เข้าเงื่อนไขสำหรับการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ดู (1) ถึง (2) ด้านบน) วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนโดยเฉพาะ

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าหรือไม่เป็นสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่จากการรวมธุรกิจแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรัยการเมื่อเริ่มแรก (ด (2) ด้านบน)

- ตราสารหนี้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ดู (1) และ (2) ด้านบน) จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นอาจถูกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากการกำหนดดังกล่าวช่วยขจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญ (เรียกว่า “การจับคู่ไม่เหมาะสมทางการบัญชี”) ที่เกิดจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์หรือหนี้สินหรือการรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากรายการดังกล่าวด้วยเกณฑ์ที่แตกต่างกัน บริษัท กลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่เลือกกำหนดให้ตราสารหนี้ใด ๆ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบของแต่ละรอบระยะเวลารายงานกับกำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมใด ๆ ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ตราบเท่าที่สินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้ กำไรหรือขาดทุนสุทธิรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนรวมถึง เงินปันผลใด ๆ หรือดอกเบี้ยรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและรวมอยู่ในรายการ “กำไรและขาดทุนอื่น” มูลค่ายุติธรรมประเมินตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 31.2

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมด กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติพิสดารที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติพิสดารของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

(1) ความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่ กลุ่มบริษัทและบริษัทเปรียบเทียบความเสี่ยงของการผิดนัดชำระหนี้ที่เกิดขึ้นกับเครื่องมือทางการเงิน ณ วันที่รายงานกับความเสี่ยงของการผิดนัดของเครื่องมือทางการเงินที่เกิดขึ้น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ในการประเมินนี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาทั้งข้อมูลเชิงปริมาณและข้อมูลเชิงคุณภาพที่มีข้อมูลสนับสนุนและสมเหตุสมผล ซึ่งรวมถึงประสบการณ์ในอดีตและข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่หาได้โดยไม่ต้องเสียต้นทุนหรือความพยายามที่มากเกินไป ข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตที่พิจารณารวมถึงแนวโน้มในอนาคตของอุตสาหกรรมที่ลูกหนี้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทดำเนินธุรกิจ รายงานของผู้เชี่ยวชาญทางเศรษฐกิจ นักวิเคราะห์ทางการเงิน หน่วยงานของรัฐ และองค์กรอื่นๆ รวมถึงแหล่งข้อมูลภายนอกต่างๆ ของข้อมูลทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นจริงและการคาดการณ์ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานหลักของกลุ่มบริษัทและบริษัท

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ข้อมูลต่อไปนี้ได้นำมาพิจารณาในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่

- การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในเครื่องมือทางการเงินสำหรับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) หรือการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในกิจการ

- การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญในตัวบ่งชี้ตลาดภายนอกของความเสี่ยงด้านเครดิตสำหรับตราสารทางการเงินเฉพาะ เช่น การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย ราคาของสัญญาการรับประกันด้านเครดิตที่ผิดนัดชำระหนี้ (credit default swap) สำหรับลูกหนี้หรือระยะเวลาหรือสัดส่วนของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่ต่ำกว่าราคาทุนที่คำนวณ
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพทางธุรกิจทางการเงิน หรือเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งอาจจะทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
- การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของผลการดำเนินงานในทางลบของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น
- ความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในตราสารทางการเงินอื่นของลูกหนี้รายเดียวกัน
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญของสภาพแวดล้อมทั้งกฎหมาย เศรษฐกิจ หรือเทคโนโลยีของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

โดยไม่คำนึงถึงผลการประเมินข้างต้น กลุ่มบริษัทและบริษัทสันนิษฐานว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก เมื่อมีการค้างชำระการเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทมีข้อมูลที่สนับสนุนและมีความสมเหตุสมผลแสดงให้เห็นได้

แม้จะเป็นไปตามที่กล่าวมาแล้ว กลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหากเครื่องมือทางการเงินได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ณ วันที่รายงาน โดยเครื่องมือทางการเงินจะได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ถ้าหาก:

- เครื่องมือทางการเงินมีความเสี่ยงของการปฏิบัติผิดสัญญาต่ำ
- ลูกหนี้สามารถชำระกระแสเงินสดตามสัญญาในระยะเวลาอันใกล้
- การเปลี่ยนแปลงเชิงเศรษฐกิจและธุรกิจในระยะยาวไม่อาจลดความสามารถของผู้กู้ยืมในการชำระกระแสเงินสดตามสัญญาได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ เมื่อสินทรัพย์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกอยู่ใน “ระดับน่าลงทุน” ตามคำนิยามที่เข้าใจโดยทั่วไป หรือหากไม่มีการจัดอันดับความด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกสินทรัพย์นั้นจะจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในเป็น “ชั้นปกติ” ชั้นปกติหมายความว่าคู่สัญญามีฐานะทางการเงินที่ดีและไม่มียอดค้างชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทติดตามความมีประสิทธิภาพของเกณฑ์ที่ใช้ในการระบุว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่อย่างสม่ำเสมอ และปรับปรุงตามความเหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าเกณฑ์ดังกล่าวสามารถระบุความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญก่อนที่จะค้างเกินกำหนด

(2) คำนิยามของการผิดสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาเหตุการณ์ผิดสัญญาสำหรับวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตภายใน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้มักจะไม่สามารถชำระคืนได้:

- เมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดทางการเงินในสัญญาโดยลูกหนี้
- ข้อมูลที่พัฒนาขึ้นภายในหรือได้รับจากแหล่งภายนอกบ่งชี้ว่าลูกหนี้ไม่น่าจะชำระคืนเงินให้เจ้าหนี้ ซึ่งรวมกลุ่มบริษัทและบริษัทได้เต็มจำนวน (โดยไม่คำนึงถึงหลักประกันใด ๆ ที่ถือโดยกลุ่มบริษัทและบริษัท)

โดยไม่คำนึงถึงการวิเคราะห์ข้างต้น กลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าการผิดสัญญาเกิดขึ้นเมื่อสินทรัพย์ทางการเงินเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ที่แสดงว่าการปฏิบัติผิดสัญญาในช่วงเวลาที่เกินกว่ากำหนดนั้นมีความเหมาะสมมากกว่า

(3) สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต

สินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยหลักฐานที่แสดงว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตครอบคลุมถึงข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จากเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- การประสบปัญหาทางการเงินอย่างมีนัยสำคัญของผู้ออกหรือผู้กู้
- การละเมิดสัญญา เช่น การปฏิบัติผิดสัญญาหรือการค้างชำระเกินกำหนด (ดู (2) ด้านบน)
- มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ผู้กู้จะล้มละลายหรือการปรับโครงสร้างทางการเงิน

- การล่มสลายของตลาดซื้อขายคลองของสินทรัพย์ทางการเงินเนื่องจากประสบปัญหาทางการเงิน

(4) นโยบายการตัดรายการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาด้านการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชีหรือล้มละลาย หรืออยู่ในสถานการณ์ที่ลูกหนี้การค้ำมีจำนวนเงินหนี้ค้างชำระเกินกว่า 2 ปี แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกตัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับภายใต้กระบวนการทวงถามของกลุ่มบริษัทและบริษัทโดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสมเงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

(5) การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนหนี้ค้ำประกันที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนหนี้ค้ำประกันที่เพิ่มขึ้นใด ๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้โดยผู้กู้ยืมในอนาคต ซึ่งวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัทและบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่น ๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัท คาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้ตามสัญญาเช่าตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่อง สัญญาเช่า

หากกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนของเครื่องมือทางการเงินด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุในรอบระยะเวลารายงานก่อน แต่ ณ วันที่รายงานปัจจุบัน พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ต้องถือปฏิบัติ กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ณ วันที่รายงานปัจจุบัน เว้นแต่สินทรัพย์เหล่านั้นใช้วิธีการอย่างง่าย

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเพื่อผลขาดทุน เว้นแต่เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งค่าเพื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม และไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบฐานะการเงิน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของกำไรหรือขาดทุนที่สะสมไว้ก่อนหน้านี้ในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุน ในทางกลับกัน ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่สะสมไว้ก่อนหน้านี้ในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปกำไรหรือขาดทุนแต่จะโอนไปกำไรสะสม

หนี้สินทางการเงินและส่วนของเจ้าของ

การจัดประเภทเป็นหนี้สินหรือส่วนของเจ้าของ

ตราสารหนี้และตราสารทุนจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินหรือตราสารทุนตามเนื้อหาของข้อตกลงตามสัญญาและคำนิยามของหนี้สินทางการเงินและตราสารทุน

ตราสารทุน

ตราสารทุนคือสัญญาใดๆ ที่แสดงให้เห็นถึงส่วนได้เสียคงเหลือในสินทรัพย์ของกิจการภายหลังหักหนี้สินทั้งหมดของกิจการ ตราสารทุนที่ออกโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้ด้วยเงินรับสุทธิจากต้นทุนที่ออกโดยตรง

การซื้อคืนตราสารทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้และหักโดยตรงในส่วนของเจ้าของ โดยที่จะไม่มีการบันทึกกำไรหรือขาดทุนในกำไรหรือขาดทุนจากการซื้อ ขาย ออก หรือยกเลิกตราสารทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทเอง

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

อย่างไรก็ตาม หนี้สินทางการเงินที่เกิดขึ้นจากการโอนสินทรัพย์ทางการเงินไม่เข้าเงื่อนไขการตัดรายการหรือเมื่อถือปฏิบัติตามเกณฑ์ความเกี่ยวข้องอย่างต่อเนื่อง และสัญญาค้ำประกันทางการเงินออกโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าตามนโยบายการบัญชีเฉพาะเรื่องด้านล่าง

หนี้สินทางการเงินแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เมื่อหนี้สินทางการเงินเป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค่า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทเป็นที่ถือไว้เพื่อค่า หากเข้าเงื่อนไขดังนี้

- ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อซื้อกลับคืนในอนาคตอันใกล้
- ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน หรือ

- เป็นอนุพันธ์ ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้าประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิผล

หนี้สินทางการเงินนอกเหนือจากหนี้สินทางการเงินที่ถือไว้เพื่อค้าหรือเป็นสิ่งที่ตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ อาจเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากเข้าเงื่อนไขดังนี้

- การกำหนดดังกล่าวช่วยจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญที่จะเกิดขึ้น
- หนี้สินทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินหรือทั้งสองแบบ ที่มีการบริหารและประเมินผลการดำเนินงานด้วยเกณฑ์มูลค่ายุติธรรมซึ่งสอดคล้องกับกลยุทธ์การบริหารความเสี่ยง หรือกลยุทธ์การลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นลายลักษณ์อักษร และข้อมูลเกี่ยวกับกลุ่มดังกล่าวมีการนำเสนอเป็นการภายใน
- หนี้สินทางการเงินเป็นส่วนหนึ่งของสัญญาที่มีอนุพันธ์แฝงหนึ่งรายการหรือมากกว่า และ TFRS 9 อนุญาตให้สัญญาแบบผสมทั้งสัญญาเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรหรือขาดทุนใด ๆ ที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ตราบเท่าที่หนี้สินทางการเงินนั้นไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้ (นโยบายการบัญชี การป้องกันความเสี่ยง) กำไรหรือขาดทุนสุทธิที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเกิดจากการรวมกันของดอกเบี้ยจ่ายใด ๆ ของหนี้สินทางการเงินและรวมอยู่ในรายการ “กำไรหรือขาดทุนอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

อย่างไรก็ตาม สำหรับหนี้สินทางการเงินที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินนั้นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่การรับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นนั้นจะก่อให้เกิดหรือขยายการจับคู่อย่างไม่เหมาะสมทางการบัญชีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่เหลือจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินทางการเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะไม่จัดประเภทรายการใหม่ภายหลังเป็นกำไรหรือขาดทุน แต่จะ โอนไปกำไรสะสมเมื่อตัดรายการหนี้สินทางการเงินแทน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงินที่ไม่เป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค่า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมทั้งหมดเพื่ออัตราดอกเบี้ย (points) ที่จ่ายไปหรือได้รับมา ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดไว้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทแลกเปลี่ยนตราสารหนี้ที่มีความแตกต่างอย่างมากในข้อกำหนดกับผู้ให้กู้ ต้องถือเป็นการสิ้นสุดของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ ในทำนองเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกการเปลี่ยนแปลงอย่างมากในข้อกำหนดของหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่หรือบางส่วนของหนี้สินทางการเงินเดิม และถือเป็นการรับรู้รายการของหนี้สินทางการเงินใหม่ โดยสมมติว่าข้อกำหนดจะมีความแตกต่างอย่างมากหากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายใต้เงื่อนไขใหม่รวมถึงค่าธรรมเนียมจ่ายใด ๆ สุทธิด้วยค่าธรรมเนียมรับใด ๆ และคิดลดโดยใช้อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเดิม ซึ่งมีความแตกต่างอย่างน้อยร้อยละ 10 จากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคงเหลือของหนี้สินทางการเงินเดิม หากการเปลี่ยนแปลงไม่เป็นนัยสำคัญ ผลแตกต่างระหว่าง (1) มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินก่อนมีการเปลี่ยนแปลงและ (2) มูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดหลังจากเปลี่ยนแปลง ควรรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นกำไรหรือขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในกำไรและขาดทุนอื่น

3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทจะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

3.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่อวันที่พัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

3.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

3.10.1 ที่ดิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทจะจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกที่ดินดังกล่าวในราคาที่ตีใหม่หักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ทั้งนี้บริษัทจะจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อมิให้มูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้หัวข้อ “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์” ที่แสดงในองค์ประกอบอื่นของส่วนผู้ถือหุ้น
- กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในงบกำไรหรือขาดทุน

3.10.2 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ราคาทุนรวมถึงต้นทุนทางตรง ที่เกี่ยวข้องกับการได้มาของสินทรัพย์ ต้นทุนของการก่อสร้างสินทรัพย์ที่กิจการก่อสร้างเอง รวมถึงต้นทุนของวัสดุ แรงงานทางตรง และต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาสินทรัพย์เพื่อให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพที่พร้อมจะใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ ราคาทุนรวมถึงต้นทุนในการรื้อถอน การขนย้าย การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์และต้นทุนการกู้ยืม สำหรับเครื่องมือที่ควบคุมโดยลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ซึ่งไม่สามารถทำงานได้โดยปราศจากลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์นั้นให้ถือว่าลิขสิทธิ์ซอฟต์แวร์ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของอุปกรณ์

ส่วนประกอบของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แต่ละรายการที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่เท่ากันต้องบันทึกแต่ละส่วนประกอบที่มีนัยสำคัญแยกต่างหากจากกัน

กำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ คือผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยรับรู้สุทธิเป็นกำไรหรือขาดทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ต้นทุนที่เกิดขึ้นในภายหลัง

ต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ก่อนข้างเนที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจำจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแปลงอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคابันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์ แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

ส่วนปรับปรุงที่ดิน	5 และ 10 ปี
อาคาร	5, 15, 20 และ 30 ปี
ส่วนปรับปรุงอาคาร	5, 10, 20 และ 30 ปี
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	2, 3 และ 5 ปี
ยานพาหนะ	3 และ 5 ปี

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ในกรณีที่มีการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

งานระหว่างก่อสร้างได้บันทึกรวมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการจัดหาเงินทุนเพื่อใช้ในการก่อสร้าง และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างสินทรัพย์หรือทำให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้

3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนคือ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยนำราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น โดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ต้นทุนการกู้ยืมอื่นทั้งหมดรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

3.13 การด้อยค่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการทบทวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน ว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่มีข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการ ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่า ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึง มูลค่ายุติธรรมหัก ต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าจาก การใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจาก สินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมิน ความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของ สินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ และในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทและ บริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่ คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับ ผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระใน ลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือ ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดย ทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือ พนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

3.15 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องกับทุกข้อตกลงสัญญาเช่าที่เป็นสัญญาเช่ายกเว้นสัญญาเช่าระยะสั้น (อายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่า) และสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ (เช่น เครื่องถ่ายเอกสาร และอุปกรณ์สำนักงาน เป็นต้น) สัญญาเช่าเหล่านี้กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นค่าใช้จ่ายดำเนินงานด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า เว้นแต่เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นที่ดีกว่าซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตาม نرخของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าผู้เช่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่ามูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิง การบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สูงกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

ที่ดิน	1 - 13 ปี
อาคาร	1 - 14 ปี
อุปกรณ์	4 ปี
ยานพาหนะ	1 - 5 ปี

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายการบัญชีเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราไม่ถูกรวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดที่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขการจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้นและรวมอยู่ในบรรทัด “ค่าใช้จ่ายอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทเข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าเป็นผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มบริษัทและบริษัทให้เช่าพื้นที่กับลูกค้า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินปันส่วนตลอดวงจรบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่ากลุ่มบริษัทและบริษัทนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

3.16 ประมวลการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.17 ผลประโยชน์พนักงาน

3.17.1 ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย เมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

3.17.2 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุমানที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราภาระ อายุงาน และปัจจัยอื่น ๆ ทั้งนี้ อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากการอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้โดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains or losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.18 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์อันเป็นผลมาจากการใช้เวลานานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

3.19 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระโดยคำนวณจากกำไรหรือ ขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่ เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่า ตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการ ตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้ เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรกใน งบการเงินรวม การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกในงบการเงินรวม ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่ การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และ ผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันหากเป็นไปได้ว่าจะ ไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีกลุ่มบริษัทและบริษัท ต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่าย เพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอ สำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมิน ผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้ อยู่บนพื้นฐานการ ประเมินการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทและบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอ ของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษี เงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกกัน เมื่อเป็น ค่าภาษีเงินได้ ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความตั้งใจที่ จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษี ในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

3.20 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี สิ้นสุดจากหุ้นทุนซื้อคืน (ถ้ามี) และกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (ถ้ามี) คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

3.21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงาน

3.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมเป็นราคาที่จะได้รับจากการขายสินทรัพย์ หรือจะจ่ายเพื่อโอนหนี้สินในรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ร่วมตลาด ณ วันที่วัดมูลค่า ไม่ว่าราคานั้นจะสามารถสังเกตได้โดยตรงหรือประมาณมาจากเทคนิคการประเมินมูลค่า ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินรายการใดรายการหนึ่ง กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาถึงลักษณะของสินทรัพย์หรือหนี้สินนั้นซึ่งผู้ร่วมตลาดจะนำมาพิจารณาในการกำหนดราคาของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ณ วันที่วัดมูลค่า โดยการวัดมูลค่ายุติธรรมและ/หรือการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมนี้ใช้ตามเกณฑ์ตามที่กล่าว

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

- ระดับที่ 1 เป็นราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันและกิจการสามารถเข้าถึงตลาดนั้น ณ วันที่วัดมูลค่า
- ระดับที่ 2 เป็นข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือโดยทางอ้อมสำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1
- ระดับที่ 3 เป็นข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

3.23 ประเมินการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

3.23.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชี

ในการจัดทำงบการเงินให้เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องอาศัยดุลยพินิจหลายประการในการกำหนดนโยบายการบัญชี การประมาณการ และการตั้งข้อสมมติฐาน ซึ่งมีผลกระทบต่อการแสดงจำนวนสินทรัพย์ หนี้สินและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับสินทรัพย์และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน รวมทั้งการแสดงรายได้ และค่าใช้จ่ายของงวดบัญชี ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น

การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีดังต่อไปนี้

การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนสะสมยกมา

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อบริษัทคาดการณ์ได้แน่นอนว่าจะมีประโยชน์ทางภาษีในอนาคต และโอกาสที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะสามารถใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีสะสม

การเพิ่มขึ้นในความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3.7 ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นวัดมูลค่าด้วยค่าเผื่อที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือน สำหรับสินทรัพย์ชั้นที่ 1 หรือผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ สำหรับสินทรัพย์ชั้นที่ 2 หรือ 3 สินทรัพย์ที่ย้ายขึ้นมาชั้นที่ 2 เมื่อความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ณ วันที่รับรู้อย่างแรก โดย TFRS 9 ไม่ได้กำหนดว่าสถานการณ์ไหนจะเป็นการเพิ่มความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาความสมเหตุสมผลทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต

การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่าโดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

การจัดประเภทสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันดังกล่าว กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 27 ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

3.23.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับผลของเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

สินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้จัดตั้งคณะกรรมการประเมินมูลค่า ซึ่งมีผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงินเป็นผู้รับผิดชอบหลักเพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและข้อมูลสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทจะใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31.2

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) หรือวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเพื่อประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราพื้นที่ว่าง รวมถึงตัวแปรอื่น ๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า การประเมินราคานี้ อ้างอิงกับข้อสมมติฐานทางทฤษฎีว่า สามารถวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างอิสระ

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่แสดงภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ ใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง ขนาดทางกายภาพ ข้อจำกัดทางกฎหมายเป็นข้อสมมติฐานอ้างอิงในการวัดมูลค่า

การคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุน

เมื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ความสมเหตุสมผลและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่ขึ้นอยู่กับสมมติฐานสำหรับการเคลื่อนไหวในอนาคตของตัวผลิตภัณฑ์ทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผลกระทบจากตัวผลิตภัณฑ์แต่ละรายการ

ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา เป็นการประมาณการของผลขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา โดยขึ้นอยู่กับผลแตกต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาที่ครบกำหนดและสิ่งที่ผู้ให้กู้คาดหวังจะได้รับ โดยพิจารณาถึงกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากหลักประกันและการรับประกันด้านเครดิตของสินทรัพย์โดยรวม

ความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ประกอบด้วย ข้อมูลนำเข้าที่สำคัญในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา คือ ประเมินการของโอกาสที่จะปฏิบัติผิดสัญญาตลอดช่วงเวลา การคำนวณรวมถึงข้อมูลในอดีต สมมติฐาน และความคาดหวังของสถานะในอนาคต

4. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้น โดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่แตกต่างกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นอกเหนือจากบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จัดตั้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท วิชาพล สมบัติ จำกัด	ประกอบกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท เนวาร์ตน์ พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการด้านวิศวกรรมและการก่อสร้าง	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท สุมนาด จำกัด	ประกอบกิจการร้านอาหาร	ไทย	บริษัทที่ลงทุน โดยบริษัทย่อย
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท จูนฟ้า กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการโรงแรม	จีน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท วายเอ็มซี โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	จีน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท พัฒนาบ้านเรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด	ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย	ไทย	กรรมการร่วมกัน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพนา	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อีสสระ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารสำนักงานและห้องชุดพาณิชย์กรรม	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ผลองกรณ์การเกษตร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จัดตั้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท อริสต้า แคปปิตอล จำกัด	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	ไทย	กรรมการบริษัท

4.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : ล้านบาท
	2567	2566	2567	2566	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	-	-	31	24	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
รายได้ทางการเงิน	-	-	36	39	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	-	10	8	ราคาตามข้อตกลง
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจ่าย	-	-	2	2	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	4	-	3	-	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	1	-	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	1	-	1	-	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
กรรมการและผู้ถือหุ้น					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	19	18	8	7	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	33	12	11	12	ราคาตามประกาศ
รายได้อื่น	-	1	-	1	ราคาตามสัญญา
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระ					
ค่าเช่าคงค้างในอดีต (ดูหมายเหตุข้อ 25)	25	-	-	-	ราคาตามข้อตกลง
กำไรจากการได้รับงวดเงินการชำระค่าเช่า					
สำหรับงวดในอดีต (ดูหมายเหตุข้อ 25)	-	42	-	-	ราคาตามข้อตกลง
ส่วนแบ่งกำไรจากสัญญาการใช้ทรัพย์สิน	20	14	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	168	171	5	2	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	109	145	1	-	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	12	11	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3	3	2	2	ราคาตามข้อตกลง

4.2 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 7)				
บริษัทย่อย	-	-	43,774	70,575
บริษัทร่วม	7,133	-	4,666	-
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	3,877	2,718	3,877	2,688
	11,010	2,718	52,317	73,263
<u>หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น</u>	(467)	-	(467)	-
รวม	10,543	2,718	51,850	73,263
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 20)				
บริษัทย่อย	-	-	8,286	243
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	27,116	124,874	285	1,195
รวม	27,116	124,874	8,571	1,438
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	802	802
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 20)	203,976	144,366	-	-
รวม	203,976	144,366	802	802
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	10	26
รวม	-	-	10	26

4.3 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.3.1 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืมเพิ่มขึ้นระหว่างปี	รับชำระระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนประเภทระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
				2566			2567	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย								
บริษัท ขาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	91,500	-	(9,000)	(82,500)	-
บริษัท อิสสระ จุนฟ้า จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	418,000	2,000	(44,400)	(373,600)	2,000
บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	40,000	-	(15,000)	(25,000)	-
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	MOR	เมื่อทวงถาม	45,000	14,500	(14,500)	(45,000)	-
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	-	13,500	-	-	13,500
รวม				594,500	30,000	(82,900)	(526,100)	15,500

หน่วย : พันบาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืมเพิ่มขึ้นระหว่างปี	รับชำระระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนประเภทระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
				2565			2566	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย								
บริษัท ขาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	101,500	-	(10,000)	-	91,500
บริษัท อิสสระ จุนฟ้า จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	418,000	-	-	-	418,000
บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	40,000	-	-	-	40,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	MOR	เมื่อทวงถาม	-	45,000	-	-	45,000
รวม				559,500	45,000	(10,000)	-	594,500

4.3.2 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	รับโอน เปลี่ยนประเภทระหว่างปี	เงินให้กู้ยืมเพิ่มขึ้นระหว่างปี	รับชำระระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
				2566			2567	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย								
บริษัท ขาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	14 มี.ค. 2569	-	82,500	-	(6,250)	76,250
บริษัท อิสสระ จุนฟ้า จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	28 ก.พ. 2569	-	373,600	-	(184,660)	188,940
บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	28 ก.พ. 2569	-	25,000	-	-	25,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	MOR	7 มี.ค. 2569	-	45,000	-	-	45,000
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	29 เม.ย. 2569	-	-	123,500	-	123,500
รวม				-	526,100	123,500	(190,910)	458,690

4.3.3 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

		งบการเงินรวม						หน่วย : พันบาท
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
			2566			2567		
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน								
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัทเป็นผู้ถือหุ้น	0.1	11 ก.ค. 2570	1,286	-	-	1,286	
หัก ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				(1,286)	-	-	(1,286)	
รวม				-			-	

		งบการเงินรวม						หน่วย : พันบาท
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
			2565			2566		
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน								
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัทเป็นผู้ถือหุ้น	0.1	11 ก.ค. 2567	1,286	-	-	1,286	
หัก ค่าต่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				(1,286)	-	-	(1,286)	
รวม				-			-	

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 บริษัท สุมลนาถ จำกัด ได้ต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกันจำนวนห้าล้านบาทรวมจำนวน 1.28 ล้านบาท เพื่อขอกู้ยืมเงินจากบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.1 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมกับการชำระเงินต้นในวันที่ 11 กรกฎาคม 2570

4.4 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.4.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม						
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	เงินกู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน								
บริษัท วิกาพลสมบัติ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทช่อช	MLR	เมื่อทวงถาม	9,000	-	(9,000)	-	
กรรมการ	กรรมการของ บริษัทช่อช	MLR	เมื่อทวงถาม	138,500	-	-	(138,500)	
	กรรมการของ บริษัท	7.00	เมื่อทวงถาม	-	42,000	(42,000)	-	
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทช่อช	MOR	เมื่อทวงถาม	20,000	-	-	(20,000)	
บริษัท อริสคำ แอปปีดอล จำกัด	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	7.00	เมื่อทวงถาม	-	18,000	(18,000)	-	
รวม			167,500	60,000	(69,000)	(158,500)	-	

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินกู้ยืมเพิ่ม ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
			2565			2566	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท วิกาพลสมบัติ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ						
	บริษัทช่อช	MLR	เมื่อทวงถาม	9,000	-	-	9,000
กรรมการ	กรรมการของ						
	บริษัทช่อช	MLR	เมื่อทวงถาม	148,500	-	(10,000)	138,500
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ						
	บริษัทช่อช	MOR	เมื่อทวงถาม	-	20,000	-	20,000
รวม				157,500	20,000	(10,000)	167,500

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท

4.4.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	งบการเงินรวม				
				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	รับโอน เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	เงินกู้ยืมเพิ่ม ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน								
กรรมการ	กรรมการของ	6.50	12 ก.พ. 2569	-	-	200,000	-	200,000
	บริษัทย่อย	7.20	14 มี.ค. 2569	-	138,500	-	(6,250)	132,250
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ							
	บริษัทย่อย	MOR	8 มี.ค. 2569	-	20,000	-	-	20,000
รวม				-	158,500	200,000	(6,250)	352,250

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา จำนวน 54,390,157 หน่วย เป็นหลักประกันในการกู้ยืม (ดูหมายเหตุข้อ 11)

4.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น	79	92	63	77
ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน	1	1	1	1
รวม	80	93	64	78

5. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

5.1 รายการที่ไม่เป็นเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินเป็นต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8)	-	24,800
โอนหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นเจ้าหนี้การค้าและ เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 25)	-	292,150
โอนที่ดินเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 15)	33,183	-
โอนต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 8)	106,622	-

5.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2567			2567
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	32,850	10,100	-	42,950
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	100,000	53,850	-	153,850
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	167,500	(9,000)	(158,500)	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	55,000	(15,000)	-	40,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,257,459	291,963	(9,446)	2,539,976
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	193,750	158,500	352,250
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	998,530	(292,430)	2,082	708,182
หุ้นกู้	3,093,132	(859,647)	12,546	2,246,031
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 25)	1,063,469	(281,268)	333,303	1,115,504
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	30,515	(375,883)	355,288	9,920

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม
	2566			2566
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	18,202	14,648	-	32,850
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	426,831	(327,420)	589	100,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	157,500	10,000	-	167,500
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	55,000	-	-	55,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,495,922	739,402	22,135	2,257,459
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	845,206	152,991	333	998,530
หุ้นกู้	1,732,139	1,351,237	9,756	3,093,132
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,985,484	(335,505)	(586,510)	1,063,469
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	19,435	(330,985)	342,065	30,515

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	รายการ	ณ วันที่
	1 มกราคม		ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
	2567			2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,000	-	-	50,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	762,877	(310,507)	(1,059)	451,311
หุ้นกู้	3,093,132	(859,647)	12,546	2,246,031
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 25)	14,940	(10,799)	12,617	16,758
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	28,069	(200,841)	180,412	7,640

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	รายการ	ณ วันที่
	1 มกราคม		ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
	2566			2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	406,831	(357,420)	589	50,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	133,925	628,539	413	762,877
หุ้นกู้	1,732,139	1,351,237	9,756	3,093,132
หนี้สินตามสัญญาเช่า	16,293	(11,375)	10,022	14,940
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	17,883	(193,143)	203,329	28,069

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินสดในมือ	2,861	4,163	16	40
เงินฝากสถาบันการเงิน - ประเภทกระแสรายวัน	-	26,760	-	28,850
เงินฝากสถาบันการเงิน - ประเภทออมทรัพย์	218,587	266,541	42,698	87,530
เงินฝากสถาบันการเงินประเภทประจำไม่เกิน 3 เดือน	39	39	-	-
รวม	221,487	297,503	42,714	116,420

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินฝากสถาบันการเงิน ประเภทออมทรัพย์และประเภทบัญชีฝากประจำไม่เกิน 3 เดือนเป็นสกุลเงินบาทมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.125 - 1.40 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการแสดงรายการมีเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวน 944.55 ล้านบาท ซึ่งใช้เพื่อจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 24 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	166	139
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	45,149	40,218	7,166	8,566
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(4,577)	(5,675)	(2,865)	(3,874)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	40,578	34,543	4,467	4,831
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	10,599	1,965	39,247	54,953
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	11,853	10,179	10,845	8,207
	22,452	12,144	50,092	63,160
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (ดูหมายเหตุข้อ 4.2)	(467)	-	(467)	-
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	21,985	12,144	49,625	63,160
รายได้ค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	405	753	405	762
รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น	279	336	272	323
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	11,517	23,144	1,727	1,794
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญากับลูกค้า	15,191	23,717	584	4,139
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	12,465	17,375
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	19,507	30,255	-	939
เงินทรองจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	34	34
เงินทรองจ่าย	33,334	16,283	38	535
ลูกหนี้กรมสรรพากร	7,282	-	7,282	-
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	109,500	106,632	72,432	89,061
รวม	150,078	141,175	76,899	93,892

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	6	-	68	116
เกินกำหนดชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	38	23
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	-	-	49	-
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	-	-	11	-
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	166	139
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	33,291	29,767	3,776	2,921
เกินกำหนดชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	5,232	4,563	358	1,608
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,190	293	164	163
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	2,191	1,117	4	-
มากกว่า 12 เดือน	3,245	4,478	2,864	3,874
	45,149	40,218	7,166	8,566
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(4,577)	(5,675)	(2,865)	(3,874)
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	40,572	34,543	4,301	4,692
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	40,578	34,543	4,467	4,831

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 รอบเก็บเงินโดยเฉลี่ยของการให้บริการแก่ลูกค้า คือ 30 - 90 วัน โดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้สำหรับยอดคงค้าง

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินในปัจจุบันของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 365 วัน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นตามตารางการตั้ง
ค่าเพื่อผลขาดทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ประสิทธิภาพการขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของ
กลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้าที่
แตกต่างกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่าง
ระหว่างลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

[illegible]

							หน่วย : พันบาท
งบการเงินรวม:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนีห้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0.72%	11.26%	65.09%	92.95%	98.77%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	254	26	20	28	1,103	4,244	5,675
							5,675

[illegible][illegible]

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้ สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	การประเมินแบบ รวมกลุ่ม	การประเมินแบบ เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	5,675	3,874
กลับรายการการวัดมูลค่าใหม่สุทธิของค่าเพื่อผลขาดทุน	(631)	(542)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	5,044	3,332

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	การประเมินแบบ รวมกลุ่ม	การประเมินแบบ เฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	5,928	3,874
กลับรายการการวัดมูลค่าใหม่สุทธิของค่าเพื่อผลขาดทุน	(253)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	5,675	3,874

8. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเสร็จแล้ว	3,167,346	3,135,357	1,231,750	1,650,190
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	1,909,966	2,758,523	-	-
รวม	5,077,312	5,893,880	1,231,750	1,650,190

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	5,893,880	4,226,315	1,650,190	1,222,263
ต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น	365,319	2,074,243	53,443	594,902
โอนจากเงินมัดจำค่าที่ดิน (ดูหมายเหตุข้อ 5.1)	-	24,800	-	-
โอนจากที่ดิน (ดูหมายเหตุข้อ 5.1 และข้อ 15)	33,183	-	-	-
โอนออกเป็นที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 5.1)	(106,622)	-	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์				
สำหรับปี	63,559	126,439	-	73,840
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี	(1,172,007)	(557,917)	(471,883)	(240,815)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	5,077,312	5,893,880	1,231,750	1,650,190

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม ดังนี้

	2567	2566
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ล้านบาท)	7	31
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	6	8

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดจำหน่ายที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,019 ล้านบาท และจำนวน 5,075 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวน 1,117 ล้านบาท และจำนวน 1,582 ล้านบาท ตามลำดับ) เพื่อค้ำประกันวงเงินเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น หุ้นกู้ และหนังสือค้ำประกัน ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18, 19, 23 และ 24)

ในระหว่างปี 2567 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบ้านพักตากอากาศเพื่อขายบนที่ดินของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นการปรับแผนธุรกิจจากเดิมที่มีเจตนาจะถือที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมเพื่อให้เกิดรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมในอนาคต โดยที่ดินดังกล่าวเดิมแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรม เนื่องจากวัตถุประสงค์ในการถือครองที่ดินเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจึงแสดงรายการที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยราคาทุนเดิมจำนวน 33.18 ล้านบาท และกลับรายการมูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่เกี่ยวข้องซึ่งเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในอดีตและรับรู้ในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นจำนวน 116.01 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 15)

9. เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสี่แห่งรวมจำนวน 594.50 ล้านบาท ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินในสกุลเงินบาทซึ่งไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนตามอัตราดอกเบี้ยที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงิน ซึ่งอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินเบิกเกินบัญชี (Minimum Overdraft Rate : MOR) (ดูหมายเหตุข้อ 4.3)

ต่อมา บริษัทย่อยได้ขอเรียกคืนตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 526.10 ล้านบาท จากบริษัท และบริษัทได้เข้าทำสัญญาให้กู้ยืมเงินระยะยาวซึ่งไม่มีหลักประกันกับบริษัทย่อยดังกล่าวจำนวน 526.10 ล้านบาท ในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2567 ถึงเดือนมีนาคม 2567 เพื่อทดแทนตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าว

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสองแห่งรวมจำนวน 15.50 ล้านบาท ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินในสกุลเงินบาทซึ่งไม่มีหลักประกัน และมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.20 ต่อปี (ดูหมายเหตุข้อ 4.3)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยห้าแห่งจำนวน 458.69 ล้านบาท ในรูปของสัญญาเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระภายใน 2 ปี นับจากวันที่ทำสัญญา และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 7.20 ต่อปี และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีประเภทเงินเบิกเกินบัญชี (Minimum Overdraft Rate : MOR) ตามที่ระบุไว้ในสัญญาให้กู้ยืมเงิน (ดูหมายเหตุข้อ 4.3)

10. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2567	2566
อาหารและเครื่องดื่ม	8,579	8,169
อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินการ	17,164	18,626
วัสดุสิ้นเปลือง	4,995	5,396
สินค้าสำเร็จรูป	4,735	4,836
รวม สินค้ำคงเหลือ	35,473	37,027
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ	(3,226)	(232)
รวม	32,247	36,795

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
สินค้าสำเร็จรูป	3,359	3,406
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้าคงเหลือ	(3,226)	(232)
รวม	133	3,174

11. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม			
ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด	สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด
การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า	การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า
ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร	ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร
จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3,307	-	3,231
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	684,841	-
รวม	3,307	684,841	3,231
			667,066

หน่วย : พันบาท			
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด	สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด
การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า	การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า
ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร	ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร
จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3,307	-	3,231
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	391,134	400,554
รวม	3,307	391,134	400,554

11.1 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นเงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยมีระยะเวลากำหนดมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน ซึ่งปราศจากการผูกพันและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.30 ต่อปี ถึงร้อยละ 1.95 ต่อปี และร้อยละ 1.15 ต่อปี ถึงร้อยละ 2.20 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 31

11.2 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัทประกอบด้วย เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอกและกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

	งบการเงินรวม			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(ลดลง) เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ผล (ขาดทุน) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	166,838	(166,838)	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ	-	166,838	(9,659)	157,179
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา	268,856	-	27,434	296,290
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล ริชอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	-	-	231,372
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	-	-	-	-
รวม	667,066	-	17,775	684,841

หน่วย : พันบาท

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	(ลดลง) เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ผล (ขาดทุน) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	166,838	(166,838)	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ	-	166,838	(9,659)	157,179
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา	2,344	-	239	2,583
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	-	-	231,372
รวม	400,554	-	(9,420)	391,134

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีผลกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จก่อนสุทธิจากภาษีจำนวน 14.22 ล้านบาท และจำนวน (7.54) ล้านบาท ตามลำดับ

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มระหว่าง ปี	ผลขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	180,888	-	(14,050)	166,838
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา	422,487	-	(153,631)	268,856
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	-	-	231,372
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	-	-	-	-
รวม	834,747	-	(167,681)	667,066

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มระหว่าง ปี	ผลขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	180,888	-	(14,050)	166,838
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา	3,683	-	(1,339)	2,344
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนลริชอร์ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	-	-	231,372
รวม	415,943	-	(15,389)	400,554

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีจำนวน 134.14 ล้านบาท และจำนวน 12.31 ล้านบาท ตามลำดับ

• **เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 166.84 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนจำนวน 17,561,900 หน่วยของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (“กองทุนรวม”) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.56 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดในกองทุนรวม (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทได้นำหน่วยลงทุนจำนวน 16,650,000 หน่วย ของกองทุนรวมดังกล่าวที่ถือโดยบริษัทไปจำนำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น และหนังสือค้ำประกันของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 19 และ 38.4) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

• **เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 2.58 ล้านบาท และจำนวน 2.34 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนจำนวน 478,300 หน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (“กองทรัสต์”) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.17 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดในกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 296.29 ล้านบาท และจำนวน 268.86 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนจำนวน 54,868,457 หน่วย คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.66 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดในกองทรัสต์ ซึ่งกลุ่มบริษัทนำหน่วยลงทุนในกองทรัสต์จำนวน 54,390,157 หน่วย เป็นหลักประกันกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่งในเดือนกุมภาพันธ์ 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 4.4.2)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 157.18 ล้านบาท เป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนจำนวน 17,561,900 หน่วยของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์”) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.56 หน่วยลงทุนทั้งหมดในกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทได้นำหน่วยลงทุนจำนวน 16,650,000 หน่วย ของกองทรัสต์ดังกล่าวที่ถือโดยบริษัทไปจำนำกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นและหนังสือค้ำประกันของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 19 และ 38.4)

เมื่อวันที่ 25 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนของกองทุนรวมครั้งที่ 1/2567 (“ที่ประชุม”) มีมติอนุมัติวาระการประชุมที่สำคัญ ดังต่อไปนี้

- การแปลงสภาพกองทุน แผนการแปลงสภาพ การโอนทรัพย์สินและภาระของกองทุนให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“กองทรัสต์” หรือ “กองทรัสต์ ISSARA”) โดยแลกเปลี่ยนกับหน่วยทรัสต์ที่จะออกใหม่ของกองทรัสต์ ISSARA มูลค่าทรัพย์สินและหนี้สินของกองทุนที่จะโอนให้แก่กองทรัสต์ ISSARA และอัตราการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนกับหน่วยทรัสต์ (Swap Ratio)
- การแก้ไขเพิ่มเติมโครงการจัดการกองทุนเพื่อให้สอดคล้องกับการแปลงสภาพกองทุนและแผนการแปลงสภาพ
- การเลิกกองทุนและการชำระบัญชี
- การลงทุนในทรัพย์สินในอาคารพาณิชย์อิสสระทาวเวอร์และอาคารพาณิชย์อิสสระทาวเวอร์ 2 จาก CID และ CIV (รวมเรียก “สินทรัพย์ที่จะลงทุนเพิ่มเติม”) หลังจากกองทรัสต์ ISSARA ได้รับโอนทรัพย์สินและหนี้สินของกองทุน

- การกู้ยืมเงินของกองทรัสต์ ISSARA และการให้หลักประกันที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม รวมถึง การจ่ายชำระค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่ายและภาษีต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมดังกล่าว ตามที่ระบุไว้
- บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) ซึ่งเป็นผู้มีอำนาจทำการแทนกองทุนรวมได้ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2567 และเมื่อวันที่ 12 พฤศจิกายน 2567 กองทรัสต์ ISSARA ได้ถูกจัดตั้งขึ้นตามกฎหมาย และดำเนินการสับเปลี่ยนหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอกกับหน่วยทรัสต์ ในวันที่ 3 ธันวาคม 2567
- **เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน**
- ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 231.37 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหุ้นจำนวน 2,810,695 หุ้นของบริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IRD”) คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.99 ของทุนเรือนหุ้นทั้งหมดของ IRD นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอีกรายการ ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหุ้นจำนวน 7,144 หุ้นของบริษัท สุมลนาถ จำกัด หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.86 ของทุนเรือนหุ้นทั้งหมดของบริษัท สุมลนาถ จำกัด โดยกลุ่มบริษัทได้รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางการเงินจากเงินลงทุนในบริษัท สุมลนาถ จำกัด และลดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวแล้วในงบการเงินตั้งแต่ปี 2563

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

12.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ทุนที่ชำระแล้ว (พันบาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ยอดคงเหลือโดยวิธีราคาทุน (พันบาท)	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท						
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	140,000	140,000	85.36	85.36	151,652	151,652
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	100,000	100,000	49.99	49.99	50,000	50,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	250,000	250,000	59.99	59.99	150,000	150,000
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	420,000	420,000	49.99	49.99	210,000	210,000
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด	920,000	920,000	86.30	86.30	793,999	793,999
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	560,000	560,000	49.99	49.99	280,000	280,000
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	20,000	20,000	99.99	99.99	20,000	20,000
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	100,000	100,000	99.99	99.99	100,000	100,000
บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด	12,500	-	49.99	-	6,250	-
รวม	2,522,500	2,510,000			1,761,901	1,755,651

ชื่อบริษัท	ทุนที่ชำระแล้ว (พันบาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ยอดคงเหลือโดยวิธีราคาทุน (พันบาท)	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566

บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด	100,000	100,000	99.99	99.99	100,000	100,000
----------------------------------	---------	---------	-------	-------	---------	---------

บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด

เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2566 มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด (“IV”) โดยมีทุนจดทะเบียนจำนวน 500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัทได้ถือหุ้นจำนวน 249,997 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 49.99 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของ IV โดยบริษัทได้พิจารณาและจัดประเภทเงินลงทุนใน IV เป็นเงินลงทุนในบริษัทย่อย โดยเมื่อวันที่ 8 พฤษภาคม 2567 การประชุมจัดตั้งบริษัทของ IV มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นครั้งแรกจำนวนหุ้นละ 25 บาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งหมด 12.50 ล้านบาท โดย IV ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบเต็มจำนวนที่เรียกชำระ และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 พฤษภาคม 2567

12.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

ชื่อบริษัท	สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้ เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		หน่วย : ล้านบาท (ขาดทุน) ถ้าไรที่แบ่ง ให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุมใน บริษัทย่อย ในระหว่างปี	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	39.99	39.99	245	236	9	(8)
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	49.99	49.99	419	384	35	(16)
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	49.99	49.99	80	120	(40)	(43)
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	49.99	49.99	40	51	(11)	(11)
บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด	49.99	-	(1)	-	(1)	-

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.		บริษัท ร่วมอิสระ		บริษัท ร่วมอิสระ		บริษัท ขาญอิสระ		หน่วย : พันบาท	
	เอสเตท จำกัด		จำกัด		ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด		วิภาพล จำกัด		บริษัท อิสสระ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์หมุนเวียน	953,369	932,826	1,365,936	1,710,448	36,609	41,160	283,816	416,964	13,233	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	88,149	87,625	608,154	615,035	996,728	1,054,696	112,571	31,134	115	-
หนี้สินหมุนเวียน	114,007	406,830	390,363	396,549	101,777	94,570	99,766	340,171	3,537	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน	314,439	23,320	616,707	1,039,770	572,383	562,866	216,621	7,841	-	-

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.		บริษัท ร่วมอิสระ		บริษัท ร่วมอิสระ		บริษัท ขาญอิสระ		หน่วย : พันบาท	
	เอสเตท จำกัด		จำกัด		ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด		วิภาพล จำกัด		บริษัท อิสสระ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
รายได้	208,756	8,447	801,073	271,917	73,279	79,932	85,977	159,038	20	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ										
รวมสำหรับปี	22,771	(19,316)	77,857	(31,064)	(79,244)	(87,002)	(22,086)	(22,765)	(2,689)	-

สรุปรายการกระแสเงินสด

	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.		บริษัท ร่วมอิสระ		บริษัท ร่วมอิสระ		บริษัท ขาญอิสระ		หน่วย : พันบาท	
	เอสเตท จำกัด		จำกัด		ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด		วิภาพล จำกัด		บริษัท อิสสระ	
	สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด		สำหรับปีสิ้นสุด	
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
กระแสเงินสดรับจาก (ใช้ไป) ใน										
กิจกรรมต่างๆ ดังนี้:										
กิจกรรมดำเนินงาน	25,108	(184,526)	326,187	(333,045)	(140,861)	(175,175)	3,108	111,620	(7,394)	-
กิจกรรมลงทุน	383	388	6,317	(3,455)	112,985	104,630	(1,333)	(1,308)	(121)	-
กิจกรรมจัดหาเงิน	(14,217)	135,783	(310,913)	304,830	10,355	71,937	(28,775)	(78,471)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด										
เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	11,274	(48,355)	21,591	(31,670)	(17,521)	1,392	(27,000)	31,841	(7,515)	-
เงินสดและรายการเทียบเท่า										
เงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	221	48,576	38,709	70,379	21,338	19,946	45,333	13,492	12,500	-
เงินสดและรายการเทียบเท่า										
เงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	11,495	221	60,300	38,709	3,817	21,338	18,333	45,333	4,985	-

13. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

13.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งบันทึกบัญชีโดยวิธีส่วนได้เสียสำหรับงบการเงินรวมมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ				
		ประเทศที่ กิจการ จัดตั้ง	สัดส่วน	ทุนชำระ	ราคาทุน	มูลค่าตาม
			เงินลงทุน (ร้อยละ)	แล้ว (พันบาท)	(พันบาท)	วิธีส่วนได้ เสีย (พันบาท)
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด	การวิจัยและพัฒนาเชิง ทดลอง					
	ด้านเทคโนโลยีชีวภาพ	ไทย	22.39	100,500	22,781	17,090
บริษัท อีสสระ นพร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	100,000	42,000	37,280
รวม					64,781	54,370

บริษัท อีสสระ นพร จำกัด (“ISN”) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 9 พฤษภาคม 2567 เพื่อประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้เช่า ธุรกิจโรงแรม ร้านอาหาร และสปาเพื่อสุขภาพ ซึ่งเป็นความร่วมมือทางธุรกิจระหว่างบริษัทและบริษัท นพร จำกัด (“NP”) โดย ISN มีทุนจดทะเบียน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท ซึ่งบริษัทถือหุ้นจำนวน 599,998 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของทุนจดทะเบียน แต่ทั้งนี้บริษัทรับรู้การลงทุนใน ISN เป็นเงินลงทุนในบริษัทร่วมเนื่องจากสัญญาร่วมลงทุนระหว่างบริษัทกับ NP ลงวันที่ 15 พฤษภาคม 2567 ได้ระบุข้อกำหนดให้ บริษัทและ NP มีจำนวนกรรมการเท่ากัน 1 ท่านต่อ 1 คะแนนเสียง ประธานคณะกรรมการไม่มีสิทธิออกเสียงเป็นเสียงที่สองหรือเสียงชี้ขาด และตำแหน่งประธานกรรมการบริษัทและรองประธานกรรมการบริษัท มีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละ 2 ปี และสลับผลัดเปลี่ยนกันทุก 2 ปี จากเหตุผลข้างต้นบริษัทพิจารณาว่าบริษัทไม่ได้มีอำนาจการควบคุมเหนือ ISN (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566: ไม่มี)

13.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	ส่วนแบ่งขาดทุน จากเงินลงทุนใน บริษัทร่วม	ส่วนแบ่งกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่นจาก เงินลงทุนในบริษัทร่วม
บริษัทร่วม		
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด	(5,691)	-
บริษัท อีสสระ นพร จำกัด	(4,720)	-
รวม	(10,411)	-

บริษัทได้เข้าทำการลงทุนในบริษัทร่วมข้างต้นในรอบระยะเวลาปัจจุบัน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566: ไม่มี)

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
มูลค่ายุติธรรม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	385,330	353,440	279,640	250,200
ขายระหว่างปี	(600)	-	(600)	-
(ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(5,049)	31,890	(8,710)	29,440
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	379,681	385,330	270,330	279,640

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 21.78 ล้านบาท และจำนวน 18.78 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566: จำนวน 16.69 ล้านบาท และจำนวน 14.50 ล้านบาท ตามลำดับ)

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้วิธีคิดเกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach) และวิธีมูลค่าตลาด (Market Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าธุรกรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	80 - 90	80 - 90	80 - 90	80 - 90
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	7 - 8	7 - 8	8	8
อัตรากำลังต่อพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	267 - 760	267 - 760	370 - 760	370 - 760
อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า (ร้อยละ)	0 - 5	0 - 5	0 - 5	0 - 5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดจ้างองส่างหิรมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าราคาทุนจำนวน 14.15 ล้านบาท และ จำนวน 42.23 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 28.08 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 19 และ 24) (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2567 บริษัทได้ปลดจ้างองส่างหิรมทรัพย์ซึ่งมีมูลค่าราคาทุนจำนวน 28.08 ล้านบาท นำไปเป็นสินทรัพย์ค้ำประกันหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม						หน่วย: พันบาท
	ยอด ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	โอนเข้าจาก (โอนออกไป) ต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่							
ที่ดินราคาทุน	600,484	-	-	-	(33,183)	567,301	
ที่ดินส่วนที่ตีราคาเพิ่ม	1,056,485	-	-	-	(116,007)	940,478	
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	30,690	-	-	-	-	30,690	
อาคาร	1,697,550	7,159	-	1,963	-	1,706,672	
ส่วนปรับปรุงอาคาร	161,467	4,468	(1,100)	5,261	-	170,096	
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	391,568	13,618	(2,656)	-	-	402,530	
ยานพาหนะ	54,951	312	(7)	-	-	55,256	
รวมราคาทุน	3,993,195	25,557	(3,763)	7,224	(149,190)	3,873,023	
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(4,214)	(3,490)	-	-	-	(7,704)	
อาคาร	(219,475)	(69,791)	-	-	-	(289,266)	
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(81,475)	(15,300)	349	-	-	(96,426)	
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(219,162)	(57,221)	1,985	-	-	(274,398)	
ยานพาหนะ	(54,415)	(345)	7	-	-	(54,753)	
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(578,741)	(146,147)	2,341	-	-	(722,547)	
งานระหว่างก่อสร้าง	3,172	8,697	-	(7,224)	-	4,645	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,417,626					3,155,121	

หน่วย : พันบาท					
งบการเงินรวม					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่					
ที่ดินราคาทุน	600,484	-	-	-	600,484
ที่ดินส่วนที่ตีราคาเพิ่ม	1,056,485	-	-	-	1,056,485
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	30,690	-	-	-	30,690
อาคาร	1,697,768	4,767	-	(4,985)	1,697,550
ส่วนปรับปรุงอาคาร	139,127	10,250	(227)	12,317	161,467
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	384,320	12,006	(15,736)	10,978	391,568
ยานพาหนะ	57,453	459	(2,961)	-	54,951
รวมราคาทุน	3,966,327	27,482	(18,924)	18,310	3,993,195
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(731)	(3,483)	-	-	(4,214)
อาคาร	(149,940)	(69,535)	-	-	(219,475)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(69,446)	(12,085)	56	-	(81,475)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(174,846)	(59,758)	15,442	-	(219,162)
ยานพาหนะ	(57,034)	(342)	2,961	-	(54,415)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(451,997)	(145,203)	18,459	-	(578,741)
งานระหว่างก่อสร้าง	5,027	16,485	(30)	(18,310)	3,172
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,519,357				3,417,626
ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
2567				พันบาท	146,147
2566				พันบาท	145,203

หน่วย : พันบาท					
งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	51,127	835	(1,100)	-	50,862
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	25,152	808	(931)	-	25,029
ยานพาหนะ	21,516	-	-	-	21,516
รวมราคาทุน	97,795	1,643	(2,031)	-	97,407
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(44,059)	(1,524)	349	-	(45,234)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(22,886)	(865)	267	-	(23,484)
ยานพาหนะ	(21,427)	(27)	-	-	(21,454)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(88,372)	(2,416)	616	-	(90,172)
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	9,423				7,235

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	51,078	49	-	-	51,127
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	38,080	1,242	(14,170)	-	25,152
ยานพาหนะ	24,477	-	(2,961)	-	21,516
รวมราคาทุน	113,635	1,291	(17,131)	-	97,795
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(42,248)	(1,811)	-	-	(44,059)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(35,065)	(1,809)	13,988	-	(22,886)
ยานพาหนะ	(24,361)	(27)	2,961	-	(21,427)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(101,674)	(3,647)	16,949	-	(88,372)
งานระหว่างก่อสร้าง	30	-	(30)	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	<u>11,991</u>				<u>9,423</u>

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567	พันบาท	<u>2,416</u>
2566	พันบาท	<u>3,647</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอุปกรณ์ดังกล่าวมีจำนวน 221 ล้านบาท และจำนวน 186 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566: จำนวน 79 ล้านบาท และจำนวน 74 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทย่อยของบริษัทได้นำบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 3,162 ล้านบาทและจำนวน 3,116 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นของกลุ่มบริษัท หุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท และหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 19, 23, 24 และ 38.4)

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการที่ดินบางส่วนซึ่งเดิมแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยราคาทุนจำนวน 33.18 ล้านบาท และกลับรายการมูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวซึ่งเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในอดีตจำนวน 116.01 ล้านบาท และกลับรายการผลกระทบจากการตีราคาดังกล่าวสุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 92.81 ล้านบาท ซึ่งเดิมรวมอยู่ในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น (ดูหมายเหตุข้อ 8)

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ ยกเลิก สัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
ที่ดิน	19,855	-	-	-	19,855
อาคาร	1,180,308	219,012	(13,472)	(6,642)	1,379,206
อุปกรณ์	1,207	159	-	-	1,366
ยานพาหนะ	32,654	7,218	(7,489)	-	32,383
รวมราคาทุน	1,234,024	226,389	(20,961)	(6,642)	1,432,810
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(1,297)	(1,123)	-	-	(2,420)
อาคาร	(507,140)	(181,456)	13,472	2,709	(672,415)
อุปกรณ์	(190)	(334)	-	-	(524)
ยานพาหนะ	(24,852)	(6,786)	7,489	-	(24,149)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(533,479)	(189,699)	20,961	2,709	(699,508)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	700,545				733,302

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข สัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน					
ที่ดิน	20,168	4,710	(5,023)	-	19,855
อาคาร	1,733,790	21,621	(37,291)	(537,812)	1,180,308
อุปกรณ์	622	1,207	(293)	(329)	1,207
ยานพาหนะ	34,793	1,846	(3,985)	-	32,654
รวมราคาทุน	1,789,373	29,384	(46,592)	(538,141)	1,234,024
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(5,236)	(1,084)	5,023	-	(1,297)
อาคาร	(587,740)	(183,061)	37,291	226,370	(507,140)
อุปกรณ์	(241)	(243)	293	1	(190)
ยานพาหนะ	(21,066)	(7,771)	3,985	-	(24,852)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(614,283)	(192,159)	46,592	226,371	(533,479)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,175,090				700,545

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567	พันบาท	189,699
2566	พันบาท	192,159

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ ยกเลิก สัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
ราคาทุน					
อาคาร	30,051	9,718	(9,521)	(2,290)	27,958
ยานพาหนะ	7,622	3,872	(3,146)	-	8,348
รวมราคาทุน	37,673	13,590	(12,667)	(2,290)	36,306
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร	(17,391)	(8,171)	9,521	508	(15,533)
ยานพาหนะ	(5,046)	(1,839)	3,146	-	(3,739)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(22,437)	(10,010)	12,667	508	(19,272)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15,236				17,034

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ เปลี่ยนแปลง เงื่อนไข สัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
ราคาทุน					
อาคาร	29,907	8,515	(8,371)	-	30,051
ยานพาหนะ	9,979	853	(3,210)	-	7,622
รวมราคาทุน	39,886	9,368	(11,581)	-	37,673
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร	(17,457)	(8,305)	8,371	-	(17,391)
ยานพาหนะ	(5,902)	(2,354)	3,210	-	(5,046)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(23,359)	(10,659)	11,581	-	(22,437)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16,527				15,236

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2567	พันบาท	10,010
2566	พันบาท	10,659

กลุ่มบริษัทและบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภท ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจำนวน 1 - 14 ปี

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีทางเลือกในการซื้ออุปกรณ์บางประเภทในมูลค่าที่กำหนดไว้เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า การผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการค้ำประกันโดยกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่มีต่อสินทรัพย์ที่เช่าสำหรับสัญญาเช่าดังกล่าว

สัญญาเช่าอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณร้อยละ 9 และร้อยละ 26 หมดอายุในปี 2567 และ 2566 ตามลำดับ สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ในปี 2567 และ 2566 จำนวน 10.71 ล้านบาท และจำนวน 20.73 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 : จำนวน 7.20 ล้านบาท และจำนวน 8.52 ล้านบาท ตามลำดับ)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 25

	หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	189,699	10,010
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 25)	110,961	839
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	994	372
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	1,757	368
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,140	2,140

	หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	192,159	10,659
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 25)	146,415	653
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	1,321	121
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	1,660	310
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,140	2,140

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทได้มีการชำระหนี้สินสัญญาเช่าด้วยเงินสดรวมจำนวน 281.27 ล้านบาท และจำนวน 335.50 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566: จำนวน 10.80 ล้านบาท และจำนวน 11.37 ล้านบาท ตามลำดับ)

17. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินมัดจำ	11,763	12,283	1,971	4,632
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1,436	2,314	78	73
อื่น ๆ	3,268	3,816	-	-
รวม	16,467	18,413	2,049	4,705

18. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 จำนวน 42.95 ล้านบาท และ จำนวน 32.85 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่ง ประกอบด้วยวงเงินหลายสัญญา รวมจำนวน 121 ล้านบาท และจำนวน 136 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.33 - 7.34 ต่อปี และร้อยละ 7.58 ต่อปี ตามลำดับ โดยมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงสินเชื่อของเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 8)

19. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	153,850	100,000	50,000	50,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทจำนวน 153.85 ล้านบาท และจำนวน 100 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 50 ล้านบาท และจำนวน 50 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการบริหารการดำเนินงานภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ร้อยละ 4.00 - 7.28 ต่อปี และร้อยละ 4.00 - 6.20 ต่อปี ตามลำดับ และเงินกู้ยืมบางส่วนคิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาตามที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินและสัญญากู้ยืม โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2567	2566	2567	2566	2567	2566
ส่วนของบริษัท							
บริษัท ขาญอิสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	เมื่อมีการปลดจำนองหลักประกัน ก.ย. 2569, ข.ค. 2569	MLR-1.50, MLR-1.75,MLR	MLR-0.25, MLR-1.75,MLR	451,311	762,877	451,311	762,877
ส่วนของบริษัทย่อย							
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเค จำกัด (1)	ก.พ. 2569	MLR-1.25	MLR-1.25	223,507	209,611	-	-
บริษัท ร่วมอิสระ จำกัด	พ.ค. 2570	MLR-1.25	MLR-1.25	147,720	147,450	-	-
บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด	มี.ค. 2569	MLR-1.50	MLR-1.50				
	ธ.ค. 2571	MLR	MLR, 2	554,446	580,640	-	-
บริษัท ขาญอิสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ก.ค. 2568	MLR-0.25	MLR-0.25				
	ธ.ค. 2569	MLR-1.25	-				
	ก.ค. 2570	MLR-0.75	MLR-0.75				
	ก.พ. 2575	MLR-1.00	MLR-1.00	626,023	556,880	-	-
บริษัท อิสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด	ต.ค. 2570	MLR-1.25	-	536,969	-	-	-
				2,539,976	2,257,458	451,311	762,877
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(552,109)	(1,060,672)	(451,311)	(731,881)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				1,987,867	1,196,786	-	30,996

บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 50 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินรวมจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ตามที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 451 ล้านบาท และจำนวน 763 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวมจำนวน 1,094 ล้านบาท และจำนวน 933 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท สนับสนุนสภาพคล่องของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและรายไตรมาส

อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทแล้ว โดยบริษัทจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 ดังนั้นบริษัทได้แสดงรายการยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 451.31 ล้านบาท เป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินจากสถาบันการเงินลงวันที่ 28 ธันวาคม 2566 โดยถือว่าบริษัทไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8) และค้ำประกันด้วยเงินลงทุนของบริษัทในหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสระ (ดูหมายเหตุข้อ 11)

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่งจำนวน 103.85 ล้านบาท และจำนวน 50 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งในวงเงินจำนวน 113.85 ล้านบาท และจำนวน 50 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตรากำหนดที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและบางส่วนคิดดอกเบี้ยโดยอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่งจำนวน 2,089 ล้านบาท และจำนวน 1,495 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งวงเงินรวมจำนวน 4,982 ล้านบาท และจำนวน 3,692 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อยดังกล่าว และเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อย ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ คิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและรายไตรมาส

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยแล้ว โดยบริษัทย่อยจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือ

ห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทย่อยสามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567 แล้ว โดยถือว่าบริษัทย่อยไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8) รวมถึงบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 15) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 14)

(1) เมื่อวันที่ 5 มกราคม 2567 บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัทได้ลงนามในสัญญาขอขยายระยะเวลาการชำระของวงเงินกู้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง จากเดิมที่จะครบกำหนดชำระในวันที่ 1 ธันวาคม 2566 เป็นครบกำหนดชำระวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2569 ดังนั้น กลุ่มบริษัทจัดประเภทของเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทจัดประเภทของเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินในงบฐานะการเงินรวม

20. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	159,876	907,993	15,121	51,905
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26,800	122,820	-	-
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	30,498	21,589	5,059	4,461
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	316	1,040	8,571	424
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น	143,196	229,653	72,056	167,172
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,014	-	1,014
เงินทดรองรับ	51,514	49,862	30,857	30,325
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	7,935	6,407	4,807	2,660
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	5,503	5,816	676	631
รวม	425,638	1,346,194	137,147	258,592

เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 26.80 ล้านบาท ในงบการเงินรวมเป็นส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปีของยอดค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 จำนวนรวม 292.15 ล้านบาท (“ค่าเช่าคงค้าง”) ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการ SPM 2 ของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) โดยค่าเช่าคงค้างดังกล่าวมีแผนการผ่อนชำระตามที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์จนถึงเดือนกรกฎาคม 2571 และเดือนธันวาคม 2571 และผลจากการขอสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าวในเดือนสิงหาคม 2566 (ดูหมายเหตุข้อ 25) ทำให้ยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการ SPM 2 ตามแผนการใช้ทรัพย์สินของฝ่ายบริหารภายใต้กรอบระยะเวลาของสัญญาเช่าเดิมที่คาดว่าจะสิ้นสุดในปี 2571 ลดลงและกลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่สำหรับยอดค่าเช่าคงค้างตามที่กล่าวข้างต้นจากเดิมที่แสดงรายการเป็นหนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เป็นต้นมา

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
ค่าเช่าคงค้างยกมา (ดูหมายเหตุข้อ 25)	267,186	292,150
<u>บวก</u> ดอกเบี้ยจ่ายและเงินชดเชยจากการชำระล่าช้า	10,379	2,698
อื่น ๆ	2,249	7,790
<u>หัก</u> ผลจากการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดตามสัญญาเช่า		
ดอกเบี้ยและเงินชดเชยรอตัดจำหน่าย	(24,722)	(32,378)
จ่ายชำระระหว่างปี	(17,134)	(3,074)
อื่น ๆ	(7,182)	-
ค่าเช่าคงค้างยกไป	230,776	267,186
<u>หัก</u> ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี		
(แสดงรายการในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น)	(26,800)	(122,820)
ค่าเช่าคงค้างสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี		
(แสดงรายการในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น)	203,976	144,366

21. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าและบริการ และเงินมัดจำรับล่วงหน้าในส่วนของการกิจการโรงแรม ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยหนี้สินที่เกิดจากสัญญาดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ออกรับค้ำประกันของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะแสดงเป็นรายได้อื่น

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	หน่วย : พันบาท			
หมุนเวียน:				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	182,181	461,841	36,555	192,734
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาเช่าและบริการ	108,097	3,330	2,140	1,628
	290,278	465,171	38,695	194,362
ไม่หมุนเวียน:				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	17,017	3,107	-	-
รวม	307,295	468,278	38,695	194,362

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
	หน่วย : พันบาท			
รับรู้เป็นรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าระหว่างปี	285,217	98,816	82,988	21,926
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาระหว่างปี				
(ดูหมายเหตุข้อ 34)	-	2,574	-	-

22. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันของกลุ่มบริษัทเป็นเงินกู้ยืมที่มีหลักประกันและไม่
มีหลักประกันแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	หลักประกัน	วันที่ครบ กำหนดชำระ	หน่วย: พันบาท			
			อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม	
			(ร้อยละต่อปี)		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
			ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	มี	12 กุมภาพันธ์ 2569	6.50	-	200,000	-
บริษัท ขาญอิสสระ วิลลาเพล จำกัด	ไม่มี	14 มีนาคม 2569	7.20	-	132,250	-
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	ไม่มี	7 มีนาคม 2569	MOR	-	20,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					352,250	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวข้างต้น
บางส่วนได้รับการค้ำประกันโดยการจำนำเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อย ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 11)
(ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566: ไม่มี)

23. เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นของกลุ่มบริษัทเป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินระหว่างบริษัทย่อย
ของบริษัทกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง ดังต่อไปนี้

บริษัทย่อย	วันที่ครบ กำหนดชำระ	หน่วย: พันบาท			
		อัตราดอกเบี้ย		งบการเงินรวม	
		(ร้อยละต่อปี)		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2567	2566	2567	2566
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	9 พฤษภาคม 2567	-	3.00	-	10,000
	21 มิถุนายน 2567	-	3.00	-	15,000
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	17 ตุลาคม 2567	-	4.00	-	30,000
	17 ตุลาคม 2568	4.00	-	30,000	-
	14 พฤษภาคม 2568	4.00	-	10,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น				40,000	55,000

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566
จำนวน 708.18 ล้านบาท และจำนวน 998.53 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืม
ระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทกับบริษัทอื่นจำนวนห้าแห่ง ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	หน่วย : พันบาท			
		อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2567	2566	2567	2566
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	31 กรกฎาคม 2567	-	4.50	-	150,000
	31 ธันวาคม 2569	4.50	-	117,000	-
	20 ตุลาคม 2567	-	4.25	-	200,000
	30 มิถุนายน 2572	4.25	-	200,000	-
	24 ธันวาคม 2567	-	4.25	-	100,000
	31 ธันวาคม 2572	4.25	-	100,000	-
	24 มิถุนายน 2568	3.00	3.00	35,000	35,000
	30 กรกฎาคม 2568	5.25	5.25	119,785	441,633
	18 ธันวาคม 2569	5.68	-	70,000	-
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	เมื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา	4.00	4.00	66,397	71,897
				708,182	998,530
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(321,538)	(171,097)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				386,644	827,433

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินบางส่วน (ดูหมายเหตุข้อ 15) และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบางส่วนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 8) ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีกำหนดชำระคืนเป็นรายปี หรือชำระคืนเงินต้นเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาชำระตามที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืม และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม การจ่ายชำระคืนดังกล่าวสามารถตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา

24. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	จำนวนหน่วยที่ออก	ราคาต่อหน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	หน่วย : พันบาท	
					งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					2567	2566
29 มกราคม 2564	29 ธันวาคม 2566	950,000	1.00	6.70	-	950,000
25 กุมภาพันธ์ 2565	25 สิงหาคม 2567	500,000	1.00	6.85	-	500,000
30 มีนาคม 2566	30 มีนาคม 2568	280,000	1.00	6.90	280,000	280,000
30 มีนาคม 2566	30 มีนาคม 2569	420,000	1.00	7.10	420,000	420,000
28 ธันวาคม 2566	28 มิถุนายน 2568	440,100	1.00	6.70	440,100	440,100
28 ธันวาคม 2566	28 กันยายน 2569	509,900	1.00	7.10	509,900	509,900
09 สิงหาคม 2567	09 กุมภาพันธ์ 2569	209,100	1.00	7.10	209,100	-
09 สิงหาคม 2567	09 กุมภาพันธ์ 2570	400,500	1.00	7.50	400,500	-
รวม					2,259,600	3,100,000
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี					(13,569)	(6,868)
					2,246,031	3,093,132
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(718,058)	(1,448,401)
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					1,527,973	1,644,731

เมื่อวันที่ 2 มกราคม 2567 บริษัทจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ซึ่งออกเมื่อวันที่ 29 มกราคม 2564 จำนวน 950,000 หน่วย รวมเป็นจำนวน 950.00 ล้านบาท โดยบริษัทแสดงเป็นรายการเงินฝากกับสถาบันการเงินที่มีชื่อจำกัดในการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

ในเดือนสิงหาคม 2567 บริษัทได้ทำการออกหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกันเพิ่มเติมจำนวน 609,600 หน่วย ในสกุลเงินบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การขยายโครงการและเพื่อการชำระคืนหุ้นกู้ของบริษัท ดังต่อไปนี้

จำนวนหน่วย	มูลค่า (บาท/หน่วย)	จำนวน (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	กำหนด ชำระดอกเบี้ย	กำหนด การไถ่ถอน
209,100	1,000	209.10	7.10	ทุก ๆ 3 เดือน	9 กุมภาพันธ์ 2569
400,500	1,000	400.50	7.50	ทุก ๆ 3 เดือน	9 กุมภาพันธ์ 2570
609,600		609.60			

เมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2567 บริษัทจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ซึ่งออกเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2565 จำนวน 500,000 หน่วย รวมเป็นจำนวน 500.00 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีหุ้นกู้ที่มีหลักประกันและที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 2,259,600 หน่วย และจำนวน 3,100,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมเป็นจำนวน 2,259.60 ล้านบาท และจำนวน 3,100.00 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.70 ต่อปี ถึงร้อยละ 7.50 ต่อปี และร้อยละ 6.70 ต่อปี ถึงร้อยละ 7.10 ต่อปี ตามลำดับ และมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน หุ้นกู้ดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนมีนาคม 2568 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2570 และในเดือนธันวาคม 2566 ถึงเดือนกันยายน 2569 ตามลำดับ

โดยหุ้นกู้ที่มีหลักประกันมีจำนวน 950.00 ล้านบาท ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 15) ดันทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 8)

ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อทุน และการจัดให้มีการประเมินมูลค่าหลักประกันเป็นรายปีเพื่อบำรุงมูลค่าหลักประกันต่อหนี้สิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้

25. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงิน รวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,063,469	14,940
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด (ดูหมายเหตุข้อ 16)	226,389	13,590
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด (ดูหมายเหตุข้อ 16)	110,961	839
ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(4,047)	(1,813)
	1,396,772	27,556
หัก จ่ายระหว่างงวด	(281,268)	(10,798)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,115,504	16,758
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(325,140)	(8,171)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	790,364	8,587

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงิน รวม	งบการเงิน เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	1,985,484	16,293
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด (ดูหมายเหตุข้อ 16)	29,384	9,368
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด (ดูหมายเหตุข้อ 16)	146,415	653
ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(427,826)	-
ผลกระทบจากการตัดรายการหนี้สินจากการได้รับงวดเงินชำระค่าเช่า สำหรับงวดในอดีต (ดูหมายเหตุข้อ 34)	(42,334)	-
จัดประเภทรายการใหม่เป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 20)	(292,150)	-
	1,398,973	26,314
หัก จ่ายระหว่างงวด	(335,504)	(11,374)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	1,063,469	14,940
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(220,574)	(8,403)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	842,895	6,537

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ปีที่ 1	422,021	321,947	8,856	8,932
ปีที่ 2	330,330	252,879	5,753	4,578
ปีที่ 3	288,558	245,744	2,493	2,220
ปีที่ 4	156,085	251,408	584	-
ปีที่ 5	42,437	155,061	195	-
ถัดจากปีที่ 5	157,215	199,457	-	-
	1,396,646	1,426,496	17,881	15,730
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(281,142)	(363,027)	(1,123)	(790)
รวม	1,115,504	1,063,469	16,758	14,940
การแสดงรายการในงบฐานะการเงิน				
หมุนเวียน	325,140	220,574	8,171	8,403
ไม่หมุนเวียน	790,364	842,895	8,587	6,537
รวม	1,115,504	1,063,469	16,758	14,940

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนการเงินของกลุ่มบริษัท

หลังจากที่ SPM ได้ทำการยื่นหนังสือต่อผู้จัดการกองทรัสต์ (CIRM) และทรัสต์ตั้งแต่ปี 2563 เพื่อขอวงเงินการชำระค่าเช่าและขอเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าสำหรับบางงวด เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินกิจการโรงแรมของ SPM จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ฝ่ายบริหารยังคงติดตามผลการพิจารณาของกองทรัสต์และทำการยื่นหนังสือต่อกองทรัสต์ในงวดปัจจุบันเพื่อขออนุมัติการงดเว้นการชำระค่าเช่าและการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าคงค้างเพิ่มเติม โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 SPM ได้รับการอนุมัติการขอเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า การผ่อนชำระค่าเช่าและงดเว้นการชำระค่าเช่าแจ้งจาก CIRM และทรัสต์ สรุปดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567							
วันที่	โครงการ	งวด	การอนุมัติ/ จำนวนเงิน (ล้านบาท)		ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในการอนุมัติ	งวดวันหรือชำระ	ค่าเช่าคงเหลือ
			งวดวันจ่าย ชำระค่าเช่า	เลื่อนและผ่อน ชำระค่าเช่า		ค่าเช่าจนถึง	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
						วันที่ 31 ธันวาคม 2567 (ล้านบาท)	(ล้านบาท)
7 กันยายน 2565	SPM 1	มีนาคม 2565	-	10.96	- กองทรัสต์พิจารณาชำระระยะเวลาที่กำหนดจากเดิมภายใน 45 วัน เป็น 3 เดือน (90 วัน) นับแต่วันสุดท้าย	(4.16)	6.80
	SPM 3	มีนาคม 2565	-	1.98	ของแต่ละเดือน โดยรายละเอียดการผ่อนชำระเป็นไปตามตารางการชำระเงินที่กำหนด	(1.98)	-
	SPM 2	มีนาคม 2565	-	6.14	- SPM จะได้รับการอนุมัติการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการผ่อนชำระค่าเช่าเมื่อ CIR ลงนามให้การสนับสนุน	(6.14)	-
	SPM 3	สิงหาคม 2564 ถึงธันวาคม 2564	-	16.17	ทางการเงินแก่ SPM	(16.17)	-
		รวม (1)	-	35.25		(28.45)	6.80
	SPM 1	สิงหาคม 2564 ถึงธันวาคม 2564	89.52	-	- SPM จะได้รับการอนุมัติงดเว้นการจ่ายชำระค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 จำนวน 94.65 ล้านบาท	(89.52)	-
	SPM 1	มกราคม 2565 ถึงกุมภาพันธ์ 2565	40.20	-	เมื่อ CIR ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM	(40.20)	-
	SPM 3	มกราคม 2565 ถึงกุมภาพันธ์ 2565	7.26	-	- SPM จะได้รับการอนุมัติงดเว้นการจ่ายชำระค่าเช่าส่วนที่เหลือสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 จำนวน 42.33 ล้านบาท	(7.26)	-
					เมื่อกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์สัญญาเงินกู้ที่มีอยู่เดิมกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ในปัจจุบันแล้วเสร็จและต้องปฏิบัติตาม		
					เงื่อนไขตามที่กำหนด		
24 กุมภาพันธ์ 2566		รวม (2)	136.98	-		(136.98)	-
	SPM 1	เมษายน 2565 ถึงกันยายน 2565	-	60.29	- SPM ได้รับการอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่า โดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 6 งวด และเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566	(60.29)	-
	SPM 3	เมษายน 2565 ถึงกันยายน 2565	-	10.89	ถึงเดือนกรกฎาคม 2566	(10.89)	-
		รวม	-	71.18		(71.18)	-
27 กรกฎาคม 2566	SPM 2	สิงหาคม 2563 ถึงกรกฎาคม 2565	-	184.48	- SPM จะต้องผ่อนชำระค่าเช่าพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน รวมระยะเวลา 5 ปี ตามตารางแผนการผ่อนชำระค่าเช่า	(16.91)	167.57
					คงค้างที่กำหนดให้ SPM เริ่มดำเนินการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างพร้อมดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 และ		
					ชำระค่าเช่าให้ครบถ้วนในเดือนกรกฎาคม 2571		
					- SPM จะต้องจ่ายเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปี ของยอดค่าเช่าคงค้างจำนวน 184.48 ล้านบาท ตั้งแต่		
4 เมษายน 2567					เดือนสิงหาคม 2566 ถึงเดือนกรกฎาคม 2571		
					- CIR จะต้องจัดทำหนังสือรับทราบแผนการผ่อนชำระค่าเช่าและเงินชดเชยของ SPM และตกลงให้การสนับสนุน		
					ทางการเงินแก่ SPM เพื่อให้ SPM สามารถจ่ายชำระค่าเช่าและเงินชดเชยคงค้างตามแผนชำระระยะเวลาการชำระเงิน		
					เมื่อ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าและเงินชดเชยให้กองทรัสต์ได้	(16.91)	167.57
4 เมษายน 2567	SPM 2	สิงหาคม 2565 ถึงสิงหาคม 2566	-	108.44	- SPM จะต้องผ่อนชำระค่าเช่าพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน รวมระยะเวลา 4 ปี 9 เดือน ตามตารางแผนการผ่อนชำระค่าเช่า	(4.07)	104.37
					คงค้างที่กำหนดให้ SPM เริ่มดำเนินการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างพร้อมดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 และ		
					ชำระค่าเช่าให้ครบถ้วนในเดือนธันวาคม 2571		
					- SPM จะต้องจ่ายเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี ของยอดค่าเช่าคงค้างจำนวน 108.44 ล้านบาท ตั้งแต่		
4 เมษายน 2567					เดือนเมษายน 2567 ถึงเดือนธันวาคม 2571		
		รวม (4)	-	108.44		(4.07)	104.37

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566							
วันที่	โครงการ	งวด	การอนุมัติ/		ข้อกำหนดและเงื่อนไขที่สำคัญในการอนุมัติ	งวดวันหรือชำระ	ค่าเช่าคงเหลือ
			จำนวนเงิน (ล้านบาท)			ค่าเช่าจนถึง	วันที่ 31 ธันวาคม 2566
			งวดวันจ่าย	เลื่อนและผ่อน		วันที่ 31 ธันวาคม 2566	(ล้านบาท)
			ชำระค่าเช่า	ชำระค่าเช่า		(ล้านบาท)	
7 กันยายน 2565	SPM 1	มีนาคม 2565	-	10.96	- กองทรัสต์พิจารณาชำระระยะเวลากำหนดชำระจากเดิมภายใน 45 วัน เป็น 3 เดือน (90 วัน) นับแต่วันสุดท้าย ของ	(2.08)	8.88
	SPM 3	มีนาคม 2565	-	1.98	แต่ละเดือน โดยรายละเอียดการผ่อนชำระเป็นไปตามตารางการชำระเงินที่กำหนด	(0.79)	1.19
	SPM 2	มีนาคม 2565	-	6.14	- SPM จะได้รับการอนุมัติการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการผ่อนชำระค่าเช่าเมื่อ CIR ลงนามให้การสนับสนุน	(6.14)	-
	SPM 3	สิงหาคม 2564 ถึง ธันวาคม 2564	-	16.17	ทางการเงินแก่ SPM	(16.17)	-
		รวม (1)	-	35.25		(25.18)	10.07
	SPM 1	สิงหาคม 2564 ถึง ธันวาคม 2564	89.52	-	- SPM จะได้รับการอนุมัติงดเว้นการจ่ายชำระค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 จำนวน 94.65 ล้านบาท เมื่อ CIR	(89.52)	-
	SPM 1	มกราคม 2565 ถึง กุมภาพันธ์ 2565	40.20	-	ลงนามให้การสนับสนุนทาง	(40.20)	-
	SPM 3	มกราคม 2565 ถึง กุมภาพันธ์ 2565	7.26	-	- SPM จะได้รับงดเว้นการจ่ายชำระค่าเช่าส่วนที่เหลือสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 จำนวน 42.33 ล้านบาท	(7.26)	-
					เมื่อกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์สัญญาเงินกู้ที่มีอยู่เดิมกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ในปัจจุบันแล้วเสร็จและต้อง		
					ปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่กำหนด		
24 กุมภาพันธ์ 2566		รวม (2)	136.98	-		(136.98)	-
	SPM 1	เมษายน 2565 ถึง กันยายน 2565	-	60.29	- SPM ได้รับการอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่า โดยแบ่งชำระเป็นจำนวน 6 งวดและเริ่มชำระตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2566	(60.29)	-
	SPM 3	เมษายน 2565 ถึง กันยายน 2565	-	10.89	ถึงเดือนกรกฎาคม 2566	(10.89)	-
			-	71.18		(71.18)	-
27 กรกฎาคม 2566	SPM 2	สิงหาคม 2563 ถึง กรกฎาคม 2565	-	184.48	- SPM จะต้องผ่อนชำระค่าเช่าพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน รวมระยะเวลา 5 ปี ตามตารางแผนการผ่อนชำระค่าเช่า	(3.84)	180.64
					คงค้างที่กำหนดให้ SPM เริ่มต้นการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างพร้อมดอกเบี้ยตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 และ		
					ชำระค่าเช่าให้ครบถ้วนในเดือนกรกฎาคม 2571		
					- SPM จะต้องจ่ายเงินชดเชยในอัตราร้อยละ 0.5 ต่อปีของยอดค่าเช่าคงค้างจำนวน 184.48 ล้านบาท ตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงเดือน กรกฎาคม 2571		
					- CIR จะต้องจัดทำหนังสือรับทราบแผนการผ่อนชำระค่าเช่าและเงินชดเชยของ SPM และตกลงให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อให้ SPM สามารถจ่ายชำระค่าเช่าและเงินชดเชยคงค้างตามแผนชำระระยะเวลากำหนดการชำระเงิน เมื่อ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าและเงินชดเชยให้กองทรัสต์ได้		
		รวม (3)	-	184.48		(3.84)	180.64

- (1) CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ตามหนังสือลงวันที่ 26 กันยายน 2565 โดย CIR ตกลงว่าจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดในแต่ละปีภายใน 30 วันนับแต่วันสิ้นปีของแต่ละปี (ก) รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้นไม่เกิน 35.25 ล้านบาท และ (ข) สำหรับค่าเช่าของโครงการ SPM 2 เฉพาะในกรณีที่กองทรัสต์ได้รับการอนุมัติตามมติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาสให้ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าคงค้างเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนมีนาคม 2565
- (2) ตามเงื่อนไขที่ระบุในหนังสือลงวันที่ 7 กันยายน 2565 อนุมัติวงเงินการจ่ายชำระค่าเช่าคงค้างจำนวนรวม 136.98 ล้านบาท SPM จะได้รับการงดเว้นการชำระค่าเช่าคงค้างสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 จำนวน 94.65 ล้านบาท เมื่อ CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าในส่วนที่ขาดตามที่กล่าวไว้ในวรรค (1) ข้างต้นแล้วเท่านั้น และ SPM จะได้รับอนุมัติวงเงินการชำระค่าเช่าคงค้างส่วนที่เหลือจำนวน 42.33 ล้านบาท เมื่อกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์สัญญาเงินกู้ที่มีอยู่เดิมกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ในปัจจุบันจำนวน 450.00 ล้านบาทแล้วเสร็จ และสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราส่วนทางการเงินตามที่กำหนดไว้ได้

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ตามที่กล่าวไว้ในวรรค (1) ข้างต้น ทำให้ SPM ได้รับการอนุมัติวงเงินการจ่ายชำระค่าเช่าคงค้างจำนวน 94.65 ล้านบาท มีผลทำให้หนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยกลุ่มบริษัทได้ตัดรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 94.65 ล้านบาท ออกจากงบฐานะการเงินรวมในปี 2565 และรับรู้ผลกำไรจากการได้รับงดเว้นการชำระค่าเช่าจำนวน 94.65 ล้านบาท ซึ่งแสดงรายการเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

ต่อมา ในเดือนสิงหาคม 2566 กองทรัสต์ชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงินผู้ให้กู้ปัจจุบันจำนวน 450.00 ล้านบาท ทำให้ SPM สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการอนุมัติวงเงินการชำระค่าเช่าคงค้างส่วนที่เหลือจำนวน 42.33 ล้านบาท ซึ่งทำให้หนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวสิ้นสุดลง โดยกลุ่มบริษัทได้ตัดรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวจำนวน 42.33 ล้านบาท ออกจากงบฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และรับรู้ผลกำไรจากการได้รับงดเว้นการชำระค่าเช่าจำนวน 42.33 ล้านบาท ซึ่งแสดงรายการเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

- (3) CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ตามหนังสือลงวันที่ 2 สิงหาคม 2566 โดย CIR ตกลงว่าจะให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เพื่อชำระค่าเช่าค่าง้างและเงินชดเชยค่าง้างในกรณี ที่ SPM ไม่สามารถชำระค่าเช่าค่าง้างและเงินชดเชยค่าง้างดังกล่าวแก่กองทรัสต์ตามแผนการขยาย ระยะเวลาการชำระเงินได้ ซึ่งทำให้ SPM สามารถปฏิบัติเงื่อนไขของการอนุมัติการเลื่อนกำหนด ชำระค่าเช่าและการผ่อนชำระค่าเช่าสำหรับบางงวดของโครงการ SPM 2 รวมจำนวน 184.48 ล้านบาท โดยกลุ่มบริษัทได้พิจารณาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงงวดการจ่ายชำระหนี้สินค่าง้างในอดีต จากสัญญาเช่าดังกล่าวและรับรู้ผลกระทบกำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระค่าเช่าค่าง้างใน อดีตเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 จำนวน 32.38 ล้านบาท
- (4) SPM ได้รับการอนุมัติจากกองทรัสต์อนุมัติสำหรับการผ่อนชำระค่าเช่าค่าง้าง เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2567 เป็นรายเดือนรวมระยะเวลา 4 ปี 9 เดือน โดยเริ่มผ่อนชำระตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงเดือน ธันวาคม 2571 พร้อมค่าชดเชยในอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี

นอกจากเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการขอเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า การขอผ่อนชำระค่าเช่า และการขอคืนเงินการจ่าย ชำระค่าเช่าตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว SPM ยังมีความคืบหน้าเกี่ยวกับสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับการ ดำเนินงานในโครงการโรงแรม SPM 2 ดังนี้

- SPM ได้ยื่นหนังสือลงวันที่ 15 กันยายน 2565 และวันที่ 9 สิงหาคม 2566 แก่กองทรัสต์เพื่อให้พิจารณา อนุมัติการขอต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมในโครงการ SPM 2 ซึ่งได้สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปีแรก (จากวันที่ 1 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2569) และเสนอสิทธิการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าว ต่อไปอีกเป็นระยะเวลา 3 ปี จนถึงวันที่ 31 กรกฎาคม 2571 หลังจากการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินใน ระยะเวลา 3 ปีแรกสิ้นสุดลง
- SPM ได้ยื่นหนังสือลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2566 แก่ CIRM และทรัสต์เพื่อเสนอแนวทางเกี่ยวกับการ สิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการ SPM 2 เพื่อให้เป็นไปตามขั้นตอนการคัดเลือกผู้เช่าของ กองทรัสต์ภายหลังที่สัญญาเช่าทรัพย์สินดังกล่าวหมดอายุในเดือนกรกฎาคม 2565 ตามที่ได้กล่าวไว้ใน วรรคก่อนหน้านี้อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่การพิจารณาเรื่องการต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินและ คัดเลือกผู้เช่าของกองทรัสต์ยังไม่แล้วเสร็จ SPM ยังคงเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการ SPM 2 จนถึง วันที่ 31 สิงหาคม 2566 ตามเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินลงวันที่ 1 สิงหาคม 2562

เนื่องจากผลกระทบจากการที่ SPM ได้ยกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการ SPM 2 ทำให้กลุ่มบริษัทต้องตัดรายการสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้วยมูลค่าตามบัญชีจำนวน 310.51 ล้านบาท และหนี้สินที่เกิดจากสัญญาเช่าจำนวน 426.55 ล้านบาท ออกจากงบฐานะการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 รวมถึงรับรู้กำไรจากการยกเลิกสัญญาจำนวน 116.04 ล้านบาท โดยแสดงรายการเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้จัดประเภทรายการใหม่สำหรับค่าเช่าคงค้างในอดีตสำหรับงวดเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 จำนวน 292.15 ล้านบาท เป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 20)

- SPM ต้องชำระค่าเช่าคงค้างทั้งหมดเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลงให้แก่กองทรัสต์ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการ SPM 2 (สำหรับงวดตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนกรกฎาคม 2565) จำนวน 184.84 ล้านบาท รวมถึงค่าเช่าคงค้างทั้งหมดภายหลังวันสิ้นสุดระยะเวลาเช่าจนถึงงวดสุดท้ายที่ SPM มีฐานะเป็นผู้เช่าทรัพย์สิน (สำหรับงวดตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนกรกฎาคม 2566) รวมจำนวน 102.50 ล้านบาท โดย SPM ได้ยื่นความประสงค์ขอให้ทาง CIRM และทรีสติฟิจารณาอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างดังกล่าวเป็นระยะเวลา 5 ปี ตามหนังสือแจ้งลงวันที่ 9 สิงหาคม 2566

ต่อมาเมื่อวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2567 SPM ได้ยื่นความประสงค์ขอให้ทาง CIRM และทรีสติฟิจารณาอนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างของโครงการ SPM 2 จากเดิม 102.50 ล้านบาท เป็นจำนวน 108.44 ล้านบาท สำหรับงวดค่าเช่าตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2565 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 เป็นระยะเวลา 5 ปี

เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2567 กองทรัสต์อนุมัติการผ่อนชำระค่าเช่าคงค้างของโครงการ SPM 2 (สำหรับงวดเดือนสิงหาคม 2565 ถึง เดือนสิงหาคม 2566) ตามที่กล่าวไว้ในวรรค (4) ข้างต้น โดยกลุ่มบริษัทได้พิจารณาผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงงวดการจ่ายชำระหนี้สินคงค้างในอดีตจากสัญญาเช่าดังกล่าวและรับรู้ผลกระทบกำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระค่าเช่าคงค้างในอดีตเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 24.72 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 34)

- SPM ได้เข้าทำสัญญาให้ใช้สิทธิของกองทรัสต์ (“สัญญาให้ใช้ทรัพย์สิน”) กับทรัสต์เมื่อวันที่ 1 กันยายน 2566 เพื่อให้ SPM ได้ใช้ทรัพย์สินในการประกอบกิจการโรงแรมในโครงการ SPM 2 ในระหว่างที่กองทรัสต์กำลังอยู่ระหว่างการพิจารณาคัดเลือก ผู้เช่าภายหลังการตกลงข้อสิ้นสุดสัญญาเช่าทรัพย์สินตามหนังสือลงวันที่ 15 กรกฎาคม 2566 จาก SPM โดยสิทธิภายใต้สัญญาให้ใช้ทรัพย์สินดังกล่าวเป็นสิทธิเดิมที่ทาง SPM ได้เคยทำสัญญาเช่ากับกองทรัสต์เพื่อประกอบกิจการโรงแรมในโครงการ SPM 2 ซึ่งหมดอายุในเดือนกรกฎาคม 2565 (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกรวมว่า “ทรัพย์สินที่ให้ใช้”) อันประกอบด้วยที่ดินและอาคารที่ใช้ประกอบกิจการโรงแรม ศรีพันวา โฮเทล (The Habita) และบ้านพักตากอากาศ (X29) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกรวมกันว่า “โรงแรม”) โดย SPM จะยังคงมีรายได้ซึ่งแสดงรายการในหมวดรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมในงบกำไรขาดทุนรวม และกองทรัสต์จะได้รับค่าตอบแทนจาก SPM ที่เกิดจากการให้ใช้ทรัพย์สินดังกล่าวตามที่ตกลงร่วมกันในสัญญา กองทรัสต์ตกลงให้ SPM ใช้ทรัพย์สินที่ให้ใช้เป็นระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญานับนี้ เว้นแต่จะมีการเลิกสัญญาก่อนกำหนดระยะเวลาดังกล่าวสิ้นสุดลงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานับนี้
- เมื่อวันที่ 12 มีนาคม 2567 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ครั้งที่ 1/2567 (“ประชุมผู้ถือหุ้น”) มีมติอนุมัติการเข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในโครงการ SPM 2 (“ทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1”) โดยมีระยะเวลาเช่าเป็นเวลา 3 ปี ตั้งแต่เมื่อครบ 2 เดือนถัดจากเดือนที่ประชุมผู้ถือหุ้นดังกล่าว โดยผู้เช่าและผู้ให้เช่ามีสิทธิต่ออายุสัญญาเช่าไปอีก 2 ปี และกำหนดอัตราค่าเช่าซึ่งประกอบด้วย อัตราคงที่และอัตราผันแปร โดยค่าเช่าดังกล่าวมีกำหนดชำระเป็นรายเดือนตามที่ระบุในมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ต่อมา เมื่อวันที่ 1 มิถุนายน 2567 กองทรัสต์ได้ยกเลิกสัญญาให้ใช้ทรัพย์สินลงวันที่ 1 กันยายน 2566 กับ SPM ก่อนกำหนด เนื่องจากกองทรัสต์และ SPM ได้เข้าทำสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ตามที่กล่าวข้างต้น โดยเริ่มระยะเวลาเช่าตั้งแต่ 1 มิถุนายน 2567 ถึง 31 พฤษภาคม 2570

26. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	102,345	157,781	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(231,642)	(257,740)	(46,397)	(55,223)
รวม	(129,297)	(99,959)	(46,397)	(55,223)

หน่วย : พันบาท

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชีและหนี้สินภายในได้รอกการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น
			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชี			
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,535	(126)	-
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	17,252	(6,566)	-
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	7,018	4,235	-
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	15,833	73	1,305
การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	4,246	(1,611)	-
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	329	2	-
การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน	78,179	1,834	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	212,724	(49,966)	-
ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)จากเงินลงทุน			
ตามวิธีส่วนได้เสียจากบริษัทร่วม	-	2,082	-
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	-	6,016	-
รวม	337,116	(44,027)	1,305
หนี้สินภายในได้รอกการตัดบัญชี			
การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	(66,714)	3,739	-
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(68,068)	(561)	-
การวัดมูลค่าสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม	(211,297)	-	23,201
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน			
ไม่หมุนเวียนอื่น	55,082	-	(3,555)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	(5,936)	(2,868)	-
การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน	(3)	2	-
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้	(140,139)	(6,574)	-
รวม	(437,075)	(6,262)	19,646
หนี้สินภายในได้รอกการตัดบัญชี	(99,959)		(129,297)

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2566	ในกำไรหรือ ขาดทุน	ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,585	(50)	-	1,535
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	18,825	(1,573)	-	17,252
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	7,018	-	-	7,018
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	13,787	909	1,137	15,833
การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	-	4,246	-	4,246
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	303	26	-	329
การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน	79,814	(1,635)	-	78,179
หนี้สินตามสัญญาเช่า	397,353	(184,629)	-	212,724
รวม	518,685	(182,706)	1,137	337,116
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	(70,443)	3,729	-	(66,714)
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(59,936)	(8,132)	-	(68,068)
การวัดมูลค่าสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม	(211,297)	-	-	(211,297)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน				
ไม่หมุนเวียนอื่น	21,546	-	33,536	55,082
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	-	(5,936)	-	(5,936)
การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน	(1)	(2)	-	(3)
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้	(235,159)	95,020	-	(140,139)
รวม	(555,290)	84,679	33,536	(437,075)
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี	(36,605)			(99,959)

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	ในกำไรหรือ	ในกำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม 2567	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2567
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	775	(109)	-	666
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	10,830	(188)	694	11,336
การรับรู้ดอกเบี้ยชดเชยตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	82	(82)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,988	364	-	3,352
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	-	6,016	-	6,016
รวม	14,675	6,001	694	21,370
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
การวัดมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(52,313)	768	-	(51,545)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน ไม่หมุนเวียนอื่น	(14,538)	-	1,884	(12,654)
การรับรู้ดอกเบี้ยชดเชยตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	-	(161)	-	(161)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(3,047)	(360)	-	(3,407)
รวม	(69,898)	247	1,884	(67,767)
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	(55,223)			(46,397)

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	ในกำไรหรือ	ในกำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม 2566	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2566
สินทรัพย์ถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	775	-	-	775
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	9,762	417	651	10,830
การรับรู้ดอกเบี้ยชดเชยตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	-	82	-	82
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,258	(270)	-	2,988
รวม	13,795	229	651	14,675
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี				
การวัดมูลค่าสุทธิรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(45,266)	(7,047)	-	(52,313)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน ไม่หมุนเวียนอื่น	(17,616)	-	3,078	(14,538)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(3,305)	258	-	(3,047)
รวม	(66,187)	(6,789)	3,078	(69,898)
หนี้สินถาวรที่ได้รับการตัดบัญชี	(52,392)			(55,223)

รายการกระทบยอดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2567	2566
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	(232,006)	(202,203)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	325,423	735,290
รายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(2,082)	-
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	(249,361)	(490,140)
รายการผลแตกต่างถาวร	291,239	(1,157)
กำไรที่ได้รับยกเว้นภาษี	(22,222)	(11,501)
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไประหว่างปี	(74,518)	(404)
กำไรทางภาษี	36,473	29,885
อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ)	20	20
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	7,294	5,977
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว	50,289	98,028
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	57,583	104,005
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	-	-

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	(121,299)	(91,521)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	87,713	127,115
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	31,239	(32,797)
รายการผลแตกต่างถาวร	11,015	8,704
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	(8,668)	(11,501)
ขาดทุนทางภาษี	-	-
อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ)	20	20
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	-	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว	(6,248)	6,559
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (รายได้)	(6,248)	6,559
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	-	-

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม แสดงได้ดังนี้

ณ วันที่	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
31 ธันวาคม 2563	10,878	-	-	-
31 ธันวาคม 2564	35,091	35,091	-	-
31 ธันวาคม 2565	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2566	10,297	-	-	-
รวม	56,266	35,091	-	-

พระราชกำหนดภาษีส่วนเพิ่ม พ.ศ.2567 ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 26 ธันวาคม 2567 ซึ่งเกี่ยวข้องกับมาตรการทางภาษีอากรระหว่างประเทศ (Pillar Two) และจะเริ่มมีผลบังคับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ของพระราชกำหนดฉบับดังกล่าว และพบว่ากลุ่มบริษัทไม่เข้าหลักเกณฑ์การเก็บภาษีส่วนเพิ่ม เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่ได้เป็นกลุ่มนิติบุคคลข้ามชาติ (Multinational Enterprises: MNEs)

27. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เป็นภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการเมื่อเกษียณอายุตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

รายการเคลื่อนไหวของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	79,163	68,934	54,152	48,810
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,807	3,496	1,588	1,603
ต้นทุนดอกเบี้ย	1,075	1,049	431	484
ชำระระหว่างปี	(4,510)	-	(2,958)	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย - ก่อนผลกระทบทางภาษี	6,520	5,684	3,467	3,255
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	86,055	79,163	56,680	54,152

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 รับรู้ในรายการค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 46.96 ล้านบาท และจำนวน 45.09 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566: จำนวน 40.03 ล้านบาท และจำนวน 42.36 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณ 14 ปี (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566: จำนวน 7 ปี)

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
อัตราคิดลด	2.20 - 2.93	2.52 - 3.67	2.20	2.52
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3.00 - 5.00	3.00 - 4.00	5.00	4.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	1.91 - 40.11	1.91 - 40.11	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38

ข้อสมมติฐานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานระยะยาว ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนและอัตราการหมุนเวียนของพนักงาน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานเพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(4)	5	(2)	2
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5	(4)	2	(2)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(5)	6	(2)	2

หน่วย : ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(3)	4	(1)	2
อัตราการเงินขึ้นเงินเดือน	4	(3)	2	(1)
อัตราค่าธรรมเนียมของพนักงาน	(4)	5	(1)	2

28. เงินลงทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 1,909,265,122 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,909.27 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,066.60 ล้านบาท

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงในทุนเรือนหุ้นดังต่อไปนี้

- (1) บริษัททำการอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 576.02 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,909.27 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,333.24 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 576,020,291 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ต่อมาบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อทำการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2567
- (2) บริษัททำการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 319.98 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,333.24 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,653.22 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 319,978,759 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อสำรองไว้สำหรับการใช้สิทธิของหุ้นกู้แปลงสภาพในอนาคต ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2567 ของบริษัทเมื่อวันที่ 25 เมษายน 2567 ต่อมาบริษัทได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2567
- (3) บริษัททำการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนที่ชำระแล้วของบริษัทจากเดิม 1,066,595,865 หุ้น เป็น 1,066,856,744 หุ้น จากการใช้สิทธิแปลงสภาพเพื่อซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ (CF-W2) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 12 มิถุนายน 2567 (ดูหมายเหตุข้อ 29)

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 1,653,223,590 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,653.22 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,066.86 ล้านบาท

29. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ” หรือ “CF-W2”) ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 เป็นจำนวน 266,635,904 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่าในอัตราส่วนการจัดสรร 4 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วย ใบสำคัญแสดงสิทธิ (กรณีที่มีเศษให้ปัดทิ้ง) มีกำหนดอายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (วันที่ 1 มิถุนายน 2565) ซึ่งเริ่มการซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 12 กรกฎาคม 2565 และกำหนดราคาการใช้สิทธิเท่ากับ 1.00 บาทต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยวันที่เริ่มใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้ายคือวันที่ 30 พฤศจิกายน 2565 และวันที่ 31 พฤษภาคม 2567 ตามลำดับ

ในเดือนพฤษภาคม 2567 มีการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญตามใบสำคัญแสดงสิทธิ 260,879 หน่วย (ดูหมายเหตุข้อ 36) โดยเป็นการใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้ายก่อนใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุลง

30. ทุนสำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปเป็นปันผลได้

31. เครื่องมือทางการเงิน

31.1 ปัจจัยในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน) และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มบริษัทจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

31.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินให้กู้ยืม เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญที่มีดอกเบี้ยสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
	งบการเงินรวม			
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	คงที่	ตามราคาตลาด		
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	219	219	0.13 - 1.40
เงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	3	-	3	1.30 - 1.95
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	43	43	7.33, 7.34
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,116	-	1,116	2.20 - 7.15
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	70	2,624	2,694	4.00, 7.28
				MLR - 0.25 ถึง
				MLR - 3.02, MLR
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	332	20	352	7.20, MOR
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	748	-	748	4.00 - 5.68
หุ้นกู้	2,246	-	2,246	6.70 - 7.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
	งบการเงินรวม			
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	คงที่	ตามราคาตลาด		
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	293	293	0.13 - 1.40
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	945	945	-
เงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	3	-	3	1.15 - 2.20
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	33	33	7.58
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,063	-	1,063	2.20 - 7.15
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	70	2,287	2,357	2.00, 6.20
				MLR - 0.25 ถึง
				MLR - 1.75, MLR
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	168	168	MLR, MOR
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	1,054	-	1,054	3.00 - 5.25
หุ้นกู้	3,093	-	3,093	6.70 - 7.10

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย ตามราคาตลาด ขึ้นลง (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	43	43	0.13 - 0.30
เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	3	-	3	1.30 - 1.95
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	429	45	474	7.20, MOR
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	17	-	17	2.20 - 5.52
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	50	451	501	7.28
				MLR - 1.50 ถึง
				MLR - 1.75, MLR
หุ้นกู้	2,246	-	2,246	6.70 - 7.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย ตามราคาตลาด ขึ้นลง (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	116	116	0.13 - 0.25
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	945	945	-
เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	3	-	3	1.15 - 2.20
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	14	581	595	6.32, MLR, MOR
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	15	-	15	2.20 - 5.07
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	50	763	813	6.10, 6.20
				MLR - 0.25 ถึง
				MLR - 1.75, MLR
หุ้นกู้	3,093	-	3,093	6.70 - 7.10

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยของทั้งตราสารอนุพันธ์ทางการเงินและที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี กลุ่มบริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 1 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือต่ำลงร้อยละ 1 และตัวแปรอื่น ๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะเป็นดังนี้

- กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของกลุ่มบริษัท จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 26.87 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 24.88 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร
- กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 4.51 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 7.63 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากธุรกรรมทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ในรูปสกุลเงินบาท

31.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืม กลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญด้านเครดิตจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

31.1.3 การจัดการความเสี่ยงสภาพคล่อง

ความรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องขึ้นอยู่กับคณะกรรมการซึ่งได้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุนระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว และข้อกำหนดการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรอง วงเงินกู้ยืมกับธนาคาร และทุนสำรองเพื่อการกู้ยืมให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์และกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	งบการเงินรวม		รวม	มูลค่าตามบัญชี
			1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป		
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	43	-	-	43	43
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	154	-	-	154	154
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	426	-	-	426	426
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	290	17	-	307	307
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	40	-	-	40	40
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	30	-	-	30	30
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.86 - 6.27	552	1,850	138	2,540	2,540
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	3.00 - 5.68	322	386	-	708	708
หุ้นกู้	7.51 - 7.83	720	1,540	-	2,260	2,260
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	352	-	352	352
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	55	34	-	89	89
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.20 - 7.15	325	790	-	1,115	1,115
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	204	-	204	204

หน่วย : ล้านบาท						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	งบการเงินรวม		รวม	มูลค่าตามบัญชี
			1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป		
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	33	-	-	33	33
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	100	-	-	100	100
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	1,333	-	-	1,333	1,333
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	465	3	-	468	468
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	55	-	-	55	55
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.81 - 6.26	1,143	918	196	2,257	2,257
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	3.00 - 5.27	171	828	-	999	999
หุ้นกู้	7.11 - 7.57	1,450	1,650	-	3,100	3,100
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	168	-	-	168	168
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	77	36	-	113	113
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.20 - 7.15	221	687	155	1,063	1,063
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	144	-	144	144

หน่วย : ล้านบาท						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวม	มูลค่าตามบัญชี
			1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	50	-	-	50	50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	137	-	-	137	137
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	38	-	-	38	38
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.86 - 5.70	451	-	-	451	451
หุ้นกู้	7.51 - 7.83	720	1,540	-	2,260	2,260
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	17	5	-	22	22
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.20 - 5.52	8	9	-	17	17
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1	-	1	1

หน่วย : ล้านบาท						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวม	มูลค่าตามบัญชี
			1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป		
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	50	-	-	50	50
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	254	-	-	254	254
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	194	-	-	194	194
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.81 - 6.26	732	31	-	763	763
หุ้นกู้	7.11 - 7.57	1,450	1,650	-	3,100	3,100
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	39	13	-	52	52
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.20 - 4.50	8	7	-	15	15
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1	-	1	1

31.1.4 แหล่งเงินทุน

กลุ่มบริษัทได้ใช้การรวมกันของกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและวงเงินที่สามารถเบิกใช้ได้จากธนาคารเพื่อบริหารสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน โดยมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์เป็นวงเงินรวม 6,360 ล้านบาท และวงเงินรวม 4,910 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2,225 ล้านบาท และจำนวน 1,070 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราตลาด

31.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด กรณีที่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด คำนวณโดยใช้วิธีการมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ค) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้สินเชื่อประมาณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน
- ง) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ
- จ) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณโดยใช้อัตราที่อ้างอิงล่าสุดจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ฉ) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรม แยกตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม										
	มูลค่าตามบัญชี						มูลค่ายุติธรรม				
	สินทรัพย์ทางการเงิน			หนี้สินทางการเงิน			ระดับที่				
	กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	รายการที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน	รวม	1	2	3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567											
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	221	-	-	-	221	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	150	-	-	-	150	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	3	-	-	-	3	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	685	-	-	-	-	685	454	-	231	685
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	380	-	-	-	-	-	380	-	-	380	380
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น											
-ภาษีเงินได้รอขอลิ้น	-	-	64	-	-	-	64	-	-	-	-
ที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	1,508	-	-	-	-	1,508	-	-	1,508	1,508
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	16	-	-	-	16	-	-	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	43	-	43	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	154	-	154	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	426	-	426	-	-	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	-	-	-	307	-	307	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	-	-	40	-	40	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	2,540	-	2,540	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	352	-	352	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	-	-	708	-	708	-	-	-	-
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	-	-	-	30	-	30	-	-	-	-
หุ้นกู้	-	-	-	-	2,246	-	2,246	-	2,265	-	2,265
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	1,116	-	1,116	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	204	-	204	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	16	-	16	-	-	-	-

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม										
	มูลค่าตามบัญชี						มูลค่ายุติธรรม				
	สินทรัพย์ทางการเงิน			หนี้สินทางการเงิน			ระดับที่				
	กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนอื่น	วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย	รายการที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน	รวม	1	2	3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566											
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	297	-	-	-	297	-	-	-	-
เงินฝากกับสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	945	-	-	-	945	-	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	143	-	-	-	143	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	3	-	-	-	3	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	667	-	-	-	-	667	436	-	231	667
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	385	-	-	-	-	-	385	-	-	385	385
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น											
- ภาษีเงินได้รอขอคืน	-	-	70	-	-	-	70	-	-	-	-
ที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,657	-	-	-	-	1,657	-	-	1,657	1,657
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	18	-	-	-	18	-	-	-	-
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	33	-	33	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	100	-	100	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	1,346	-	1,346	-	-	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	-	-	-	468	-	468	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	-	-	55	-	55	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	168	-	168	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	2,257	-	2,257	-	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	-	-	999	-	999	-	-	-	-
หุ้นกู้	-	-	-	-	3,093	-	3,093	-	3,092	-	3,092
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	1,063	-	1,063	-	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	144	-	144	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	18	-	18	-	-	-	-

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
	มูลค่าตามบัญชี						มูลค่ายุติธรรม			
	สินทรัพย์ทางการเงิน			หนี้สินทางการเงิน			ระดับที่			
	กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	เลือกกำหนดให้แสดง ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	วัดมูลค่าด้วย ราคาทุน ตัดจำหน่าย	กำหนดให้วัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	วัดมูลค่าด้วย ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รายการที่ไม่ใช่ สินทรัพย์ทางการเงิน หรือหนี้สินทางการเงิน	1	2	3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	43	-	-	-	43	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	77	-	-	-	77	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	16	-	-	-	16	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	3	-	-	-	3	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	391	-	-	-	-	391	160	-	231
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น										
- ภาษีเงินได้รอขอลคืน	-	-	41	-	-	-	41	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	270	-	-	-	-	-	270	-	-	270
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	2	-	-	-	2	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	137	-	137	-	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	-	-	-	39	-	39	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	451	-	451	-	-	-
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	-	-	-	30	-	30	-	-	-
หุ้นกู้	-	-	-	-	2,246	-	2,246	-	2,265	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	17	-	17	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	7	-	7	-	-	-

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ										
	มูลค่าตามบัญชี						มูลค่ายุติธรรม			
	สินทรัพย์ทางการเงิน			หนี้สินทางการเงิน			ระดับที่			
	กำหนดให้วัดมูลค่าด้วย มูลค่ายุติธรรมผ่าน กำไรหรือขาดทุน	เลือกกำหนดให้แสดง ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	วัดมูลค่าด้วย ราคาทุน ตัดจำหน่าย	กำหนดให้วัดมูลค่า ด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือ ขาดทุน	วัดมูลค่าด้วย ราคาทุน ตัดจำหน่าย	รายการที่ไม่ใช่ สินทรัพย์ทางการเงิน หรือหนี้สินทางการเงิน	1	2	3	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566										
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	116	-	-	-	116	-	-	-
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	-	945	-	-	-	945	-	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	94	-	-	-	94	-	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	595	-	-	-	595	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	3	-	-	-	3	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	401	-	-	-	-	401	170	231	401
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	280	-	-	-	-	-	280	-	280	280
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น										
- ภาษีเงินได้รอขอลิ้น	-	-	46	-	-	-	46	-	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	5	-	-	-	5	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	50	-	50	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	259	-	259	-	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	-	-	-	194	-	194	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	-	-	-	-	763	-	763	-	-	-
หุ้นกู้	-	-	-	-	3,093	-	3,093	-	3,092	3,092
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	-	-	-	15	-	15	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	1	-	1	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	8	-	8	-	-	-

32. การจัดการส่วนทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.7:1 และ 2.1:1 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับ 2.6:1 และ 2.7:1 ตามลำดับ)

33. การจำแนกรายได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจำแนกรายได้จากการขายสินค้าและให้บริการให้แก่ลูกค้าตลอดช่วงเวลาและ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามสายผลิตภัณฑ์หลักซึ่งสอดคล้องกับการเปิดเผยข้อมูลรายได้แยกตามส่วนงานที่รายงานภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง “ส่วนงานดำเนินงาน” (“TFRS 8”) (ดูหมายเหตุข้อ 37) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รายได้ตามส่วนงาน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,705	794	702	360
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	83	81	80	79
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	924	947	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	67	66	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	43	38	44	33
รายได้อื่น	119	323	32	53
รวม	2,941	2,249	858	525
ช่วงเวลาแห่งการรับรู้รายได้				
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,705	794	702	360
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	924	947	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	67	66	-	-
รายได้อื่น	79	245	22	43
ตลอดช่วงระยะเวลา				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	83	81	80	79
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	43	38	44	33
รายได้อื่น	40	78	10	10
รวมรายได้	2,941	2,249	858	525

34. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
เงินปันผลรับ	38,586	21,248	11,478	11,501
รายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	33,022	34,977	-	-
รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	-	2,574	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิธรรม				
ของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	31,890	-	29,440
กำไรจากการได้รับงวดเงินชำระค่าเช่า			-	-
สำหรับงวดในอดีต (ดูหมายเหตุข้อ 25)	-	42,334	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	114	116,055	31	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระค่าเช่าคงค้างในอดีต				
(ดูหมายเหตุข้อ 25)	24,722	32,378	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	7,500	-	7,500	-
อื่น ๆ	14,716	41,608	13,321	12,388
รวม	118,660	323,064	32,330	53,329

35. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นระหว่างปี	335,439	2,225,482	53,443	668,742
เงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงาน	379,897	364,558	126,788	113,844
ค่าโฆษณาและค่าส่งเสริมการขาย	65,790	53,723	11,728	18,414
ค่าสาธารณูปโภค	60,671	72,920	915	997
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	336,879	338,379	12,473	14,345
ค่าที่ปรึกษา	14,131	15,698	6,945	7,715
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	59,157	30,507	23,714	11,947
ค่าเช่าสำนักงาน	2,007	4,473	3,084	2,986
ค่าบริหารจัดการ	5,521	1,992	-	-
ค่านายหน้า	95,774	81,192	30,344	24,001
ต้นทุนทางการเงิน	418,682	397,496	193,168	140,900
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(1,172,007)	(557,917)	(471,883)	(240,815)

36. ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2567	2566	2567	2566
ขาดทุนสำหรับปี (พันบาท)	(264,358)	(221,598)	(115,051)	(98,080)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก:				
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,066,596	1,066,596	1,066,596	1,066,596
บวก จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) (1)	156	-	156	-
รวม	1,066,752	1,066,596	1,066,752	1,066,596
ขาดทุนต่อหุ้น (บาท)	(0.2478)	(0.2078)	(0.1079)	(0.0920)

จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 260,879 หน่วย (ดูหมายเหตุข้อ 29) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 คำนวณดังนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567		
	วันที่ใช้สิทธิ ครั้งที่ 1	วันที่ใช้สิทธิ ครั้งที่ 2	รวม (1)
จำนวนหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิ			
ตามใบสำคัญแสดงสิทธิระหว่างงวด (พันหุ้น)	0.03	261	
สัดส่วนของเวลา:			
จำนวนวันซึ่งมีหุ้นดังกล่าว	229	219	
จำนวนวันทั้งสิ้นในงวดนั้น	366	366	
จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) ⁽²⁾	0.02	156.08	156.10

(2) เนื่องจากเศษทศนิยมจากการคำนวณจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักไม่มีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทและบริษัทจึงปัดเป็นเลขเต็มจำนวนในการนำมารวมในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานข้างต้น

ขาดทุนต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด โดยได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ์แปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยถือเสมือนว่าการใช้สิทธิแปลงสภาพได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัท อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวด หรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า (ดูหมายเหตุข้อ 28 และ 29)

บริษัทไม่ได้คำนวณกำไรขาดทุนต่อหุ้นปรับลดจากผลกระทบของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (CI-W2) (ดูหมายเหตุข้อ 30) เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวหมดอายุวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

37. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ เกณฑ์การวัดมูลค่าของกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของส่วนงานดำเนินงานเป็นเกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีส่วนงานที่รายงาน 4 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าอาคารชุด กิจการ โรงแรมและส่วนงานขายสินค้า
 ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 เป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

[illegible]

ข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม											
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม											
	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอาคารชุด		กิจการโรงแรม		ขายสินทรัพย์		การตัดรายการยอดคงเหลือระหว่างกัน		รวม	
	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566	2567	2566
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,201	6,006	-	-	-	-	-	-	(124)	(112)	5,077	5,894
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	381	386	-	-	-	-	(1)	(1)	380	385
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	185	182	7	9	2,829	3,085	409	419	(275)	(277)	3,155	3,418
สินทรัพย์อื่น											2,238	3,123
รวมสินทรัพย์											10,850	12,820

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทและบริษัทดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

38. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

38.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างสำรวจ ออกแบบ และก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต้องจ่ายชำระในอนาคต ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	2567	2566
กลุ่มบริษัทและบริษัท	220	322
เฉพาะบริษัท	5	73

38.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานมูลค่าค่าที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	2	2	-	-
1 ถึง 5 ปี	1	1	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
รับชำระหนี้				
ภายใน 1 ปี	12	15	10	13
1 ถึง 5 ปี	4	8	2	5

38.3 การระงับหนี้เกี่ยวกับสัญญาบริการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการระงับหนี้เกี่ยวกับสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้า ค่าบริหารงาน ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและค่าโฆษณาอายุของสัญญาที่มีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 4 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการระงับหนี้จากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	11	14	4	4
1 ถึง 5 ปี	-	1	-	-

38.4 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันคงเหลือ ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเกี่ยวข้องกับการค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าการค้ำประกันค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ และการค้ำประกันสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8, 11 และ 15) ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2567	2566	2567	2566
การค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	12	12	8	8
การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค	51	51	2	2
การค้ำประกันปั้มน้ำมัน	15	15	-	-
	78	78	10	10

38.5 หนังสือค้ำประกันผลงานก่อสร้าง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และ 2566 บริษัทมีเช็ครับรองวันที่จากผู้รับเหมาก่อสร้างจำนวน 7.14 ล้านบาท เพื่อเป็นหลักประกันคุณภาพผลงานการก่อสร้างตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาจ้างเหมา งานก่อสร้าง (“สัญญา”) สำหรับโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แห่งหนึ่งของบริษัท (“โครงการ”) ซึ่งกำหนดให้ผู้รับเหมาก่อสร้างต้องออกหนังสือค้ำประกันผลงานพร้อมเช็คไม่ลงวันที่ตาม จำนวนเงินที่ระบุไว้ในสัญญา โดยผู้รับเหมาก่อสร้างต้องรับประกันผลงานก่อสร้างในโครงการ ดังกล่าวตามเงื่อนไขความรับผิดชอบที่ระบุไว้ในสัญญาเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 5 ปีสำหรับ งานโครงสร้างและไม่น้อยกว่า 2 ปีสำหรับงานส่วนควบอื่น

39. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับการแสดงรายการในงบการเงินงวดปัจจุบัน การจัดประเภทรายการดังกล่าวไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิ กำไรเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นตามที่ได้รายงานไว้ การจัดประเภทรายการใหม่มีดังต่อไปนี้

			หน่วย : พันบาท
			งบการเงินรวม
รายการ	การแสดงผลรายการ ที่แสดงไว้เดิม	การแสดงผลรายการ ในงวดปัจจุบัน	จำนวน
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอคืน	70,226
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	6,407
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	5,816
เงินสมทบประกันสังคมรอนำส่ง	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	207
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย	เงินประกันผลงานค้ำจ่าย	เงินประกันผลงานค้ำจ่ายไม่หมุนเวียน	26,492
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย	หนี้สินไม่หมุนเวียน	เงินประกันผลงานค้ำจ่ายไม่หมุนเวียน	9,088

			งบการเงิน เฉพาะกิจการ
			จำนวน
รายการ	การแสดงผลรายการ ที่แสดงไว้เดิม	การแสดงผลรายการ ในงวดปัจจุบัน	จำนวน
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอคืน	46,225
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	2,660
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	631
เงินสมทบประกันสังคมรอนำส่ง	หนี้สินหมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	124
เงินประกันผลงานค้ำจ่าย	เงินประกันผลงานค้ำจ่าย	เงินประกันผลงานค้ำจ่ายไม่หมุนเวียน	12,627

40. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 40.1 เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายหุ้น บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) จำกัด กับบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 2.81 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 105 บาท ต่อหุ้น โดยมีเงื่อนไขรับชำระค่าหุ้นงวดแรกร้อยละ 30 ของราคาซื้อขายหุ้น ภายในวันที่ 31 มกราคม 2568 และรับชำระค่าหุ้นงวดที่สองร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหุ้น ภายในวันที่ 30 เมษายน 2568 ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ในหุ้นตามสัญญาข้างต้นจะโอนให้กับผู้ซื้อเมื่อบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวน
- 40.2 เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2568 ได้มีมติอนุมัติที่สำคัญดังนี้ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2568 ต่อไป
- (1) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,653.22 ล้านบาท เป็น 1,066.86 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 586.37 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งแบ่งออกเป็น
 - หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิ จำนวน 266.39 ล้านหุ้น
 - หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 319.98 ล้านหุ้น
 - (2) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,066.86 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับหุ้นเพิ่มทุนแบบไม่กำหนดวัตถุประสงค์การใช้เงิน (General Mandate)
 - (3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบไม่กำหนดวัตถุประสงค์การใช้เงิน (General Mandate) จำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท แบ่งออกเป็น
 - หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายแบบมอบอำนาจทั่วไปซึ่งยังไม่ได้มีการจัดสรร ให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 213.37 ล้านหุ้น
 - หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายแบบให้แก่บุคคลในวงเงินจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 106.69 ล้านหุ้น
 - (4) อนุมัติวงเงินในการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 559.10 ล้านบาท เพื่อชดเชยวงเงินที่บริษัทจะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในเดือนมีนาคมปี 2568 เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การขยายโครงการ และการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

41. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดย ตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2024/1745202978084.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2024/1745202978088.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2024/1745202978092.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2024/1745202978096.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2024/1745202978100.pdf>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ: <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2024/1745202978104.pdf>

