



แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี/รายงานประจำปี 2568
แบบ 56-1 One Report
ในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-One Report)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

สารบัญ

หน้า

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	1
1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ	9
1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท	21
1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว	27
1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น	28
1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล	31

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนการบริหารความเสี่ยง	32
2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท	35

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน	38
3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ	39
3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม	40
3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม	44

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ	50
4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานอย่างมีนัยสำคัญ	53
4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	55

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป	72
5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น	73
5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย	74
5.4 ตลาดรอง	75
5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่oprประจำ (กรณีออกตราสารหนี้)	76

สารบัญ (ต่อ)

หน้า

ส่วนที่ 2 การกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 ภาพรวมของนโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ	77
6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ (ถ้ามี)	91
6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา	96

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ	97
7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ	98
7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย	107
7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร	110
7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน	114
7.6 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ	116

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา	118
8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา	130
8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ	131

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน	133
9.2 รายการระหว่างกัน	136

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาต	171
งบการเงิน	181
หมายเหตุประกอบงบการเงิน	191

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ	299
-----------	-----

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ในนามชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อบริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 40 ปี เป็นผู้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าให้เช่า ในนามโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ บนถนนพระราม 4 โครงการอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ประเภทเรสซิเดนเซียลคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์คอนโดมิเนียม รีสอร์ท คอนโดมิเนียม อันได้แก่ โครงการชะอำปีชคลับ โครงการจินดารักษ์วิลล่า โครงการบ้านสวนเพชร และโครงการชาญอิสสระซิตีโฮม นอกจากนี้ยังพัฒนาทาวน์เฮาส์ และบ้านเดี่ยว เช่น โครงการชาญอิสสระพาร์คโฮม โครงการบ้านสวนอิสสระ และยังมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเฟสที่ 3 ซึ่งเป็นนิคมแห่งแรกๆที่บริหารโครงการโดยภาคเอกชนอีกด้วย

บริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2533 โดยบริษัทได้มีผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศ คือ บริษัท มารูเบนิ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจแบบ Conglomerate เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ก่อนที่บริษัทจะเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2537 และ 800 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2543 ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชน และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 600 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 720 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,386,913,766 บาท โดยเป็นทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,066,856,744 บาท

1.1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย หรือกลยุทธ์ในการดำเนินงาน

สารจากประธานกรรมการ

รูปภาพสารจากประธานกรรมการ



วิสัยทัศน์

“ ชาญอิสระ ภูมิพัฒนา สร้างสุขที่ยั่งยืน “

พันธกิจ

1. พัฒนาทีมงานมืออาชีพให้มีความแข็งแกร่งและความพร้อมในการสร้างสรรค์โครงการคุณภาพระดับพรีเมียม
2. ส่งมอบโครงการคุณภาพที่สร้างความประทับใจ ให้สมกับความคาดหวังของผู้บริโภคอย่างภาคภูมิใจ
3. รักษาระดับขนาดขององค์กร เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ
4. ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบแนวคิดของการพัฒนาที่ยั่งยืนและส่งเสริมต่อคุณภาพชีวิตของผู้บริโภคและผู้เกี่ยวข้อง 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 (ราคาบ้านตั้งแต่ 20 ล้านบาท ขึ้นไป) และลูกค้าระดับ B - A ขึ้นไปสำหรับลูกค้า คอนโดมิเนียม บริษัทมั่นใจว่าการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า ไม่ว่าจะเป็นการขายสินค้าที่มีมาตรฐานให้คุณภาพที่ดี และการให้บริการหลังการขายอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้ลูกค้าของบริษัทแนะนำสินค้าของบริษัทให้แก่ญาติพี่น้อง หรือเพื่อนฝูงต่อไป

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

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

ปัจจุบันบริษัทจะรับบริหารโครงการของบริษัทในเครือของบริษัท 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 พังงา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ B+ - A+ ระดับราคาห้องพัก ราคาห้องพักของ บาบาบีชคลับ หัวหิน เริ่มต้นที่ 5,900 บาท และราคาของ บาบีชคลับ นาใต้ เริ่มต้นที่ 14,089 บาท โดยที่หัวหินจะเป็นลูกค้าคนไทย 75% ต่างชาติ 25 % ที่ พังงา-นาใต้จะเน้นลูกค้าต่างชาติ 65% เป็นคนไทย 34.81% นอกจากนี้ในส่วนของคนเวเนซัน ฮอลล์ ที่หัวหินและภูเก็ต Baba Nest ที่ภูเก็ต และบ้านโชค ที่หัวหิน ยังได้รับความนิยมในการมาจัดงานแต่งงาน งานอีเวนท์ต่างๆ กลุ่มลูกค้าของโรงแรมเป็นกลุ่มที่เป็น Returning guest และบอกต่อจากญาติผู้ใหญ่ เพื่อนฝูงเพื่อน จึงทำให้เราได้รับความนิยมจากกลุ่มนักท่องเที่ยวไทยด้วยเช่นกัน

กลยุทธ์ในการดำเนินงาน

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

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

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และ ให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

อาคารสำนักงานของบริษัทฯ มีด้วยกัน 2 อาคาร คือ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระราม4 และ อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งบริษัทได้ลูกค้าที่เป็นบริษัทชั้นนำ เป็นลูกค้าและเป็นผู้เช่า ทำให้เป็นจุดแข็งและ สามารถรักษาลูกค้าให้ต่อสัญญาเช่าด้วยการเน้นคุณภาพของการบริการ และปรับปรุงอาคารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มาตรฐานที่ดีและมีทีมงานที่มีประสบการณ์และช่วยเหลือลูกค้าเมื่อเกิดวิกฤตโรคไวรัสระบาด และพยายามรักษาลูกค้าเมื่อต่อสัญญา และมีโครงการบาหลี บีช คลับ ฟังงา ที่มีส่วนของ Beach Front Villa และ Pool Villa เพื่อให้เช่าระยะยาว (Lease 30 ปี) และสามารถนำมาพร้อมกับโรงแรม ให้โรงแรมบริหารจัดการดูแลและหาผู้เช่าให้ ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้เน้นถึงคุณภาพของงานบริการและประสิทธิภาพของการรับจ้างบริหารอาคาร โดยที่ผ่านมามีบริษัทจะบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการที่บริษัทและบริษัทในเครือที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือ บ้านจัดสรรที่นอกเหนือจากของกลุ่มบริษัทและบริษัทในเครือได้เช่นกัน เมื่อตลาดมีการขยายตัวของอุปสงค์มากขึ้น โดยเน้นจุดเด่นของบริษัทไปที่ความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหาร ชื่อเสียงในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และความสัมพันธ์ที่มีต่อลูกค้า บริษัทได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ และ ช่วยบริหารงานขายและการตลาดพื้นที่เช่าให้กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

“ศรีพันวา ภูเก็ต (Sri Panwa Phuket)” ได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์แห่งหนึ่งของโลก สถานที่ตั้งอยู่บนปลายสุดของแหลมพันวา วิลล่าของที่นี่จึงสามารถมองเห็นวิวทะเลได้รอบด้าน อีกทั้งการออกแบบและตกแต่งที่รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาปรับใช้ในวิลล่าทุกหลัง ก็ทำให้แขกที่มาพักประทับใจตั้งแต่ก้าวแรกที่มาถึง รวมถึงการบริการที่แตกต่าง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และมีโรงแรม “บาหลี บีช คลับ” ที่เปิดให้บริการอีก 2 แห่ง คือ หัวหิน-ชะอำ กับ นาไต่ ฟังงา ที่ “ศรีพันวา” เป็นผู้บริหารโรงแรม

เพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีและทำให้ลูกค้าเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์ สื่อทีวี สื่อออนไลน์ ฯลฯ และมีการจัดทำแผนการส่งเสริมการขายและมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง

• การจัดทำนาย

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 ช่องทางการขายผ่านอินเทอร์เน็ตนับเป็นอีกหนึ่งช่องทางสำคัญและมีประสิทธิภาพสามารถกระจายสินค้าไปได้ทั่วโลก เข้าถึงกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ และมีผู้ใช้อินเทอร์เน็ตในการจองห้องพักโรงแรมต่าง ๆ ทั่วประเทศไทยและทั่วโลกเพิ่มมากยิ่งขึ้นทุกวัน มีความสะดวกและรวดเร็ว

1.1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ
2568	<p>เดือนมกราคม บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายหุ้น บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ รีซอร์ส ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด กับบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 2.81 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 105 บาทต่อหุ้น โดยมีเงื่อนไขชำระค่าหุ้นงวดแรกร้อยละ 30 ของราคาซื้อขายหุ้นในวันที่ 31 มกราคม 2568 เป็นจำนวน 88.54 ล้านบาท โดยค่าหุ้นงวดที่สองร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหุ้นจะมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 เมษายน 2568 ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ในหุ้นตามสัญญาข้างต้นจะโอนให้กับผู้ซื้อเมื่อบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวน</p> <p>เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นบริษัท อิสสระ นพร จำกัด (บริษัทย่อย “ISN”) จาก ISN เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่ 2 ในเดือนมกราคม จำนวน 30 ล้าน และบริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด (บริษัทรวม “GNB”) จากGNB เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่ 3 ในเดือนกุมภาพันธ์ จำนวน 7.59 ล้าน</p> <p>เดือนมีนาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 2 ปี มูลค่า 184.80 ล้านบาท และชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 6 เดือน มูลค่า 535.00 ล้านบาท เพื่อชำระหุ้นกู้เดิม , บริษัทและบริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด (บริษัทย่อย “CIV”) จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนของห้องชุดสำนักงานในอาคารอิสสระทางเวอร์ 1 และ 2 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ จำนวน 178.82 ล้านบาท</p> <p>เดือนกรกฎาคม บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นบริษัท อิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย “ISD”) จาก ISD เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่ 2 ถึงครั้งที่ 4 ในเดือนกรกฎาคม จำนวน 320.00 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าซื้อหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา จำนวน 3.00 ล้านหุ้น มูลค่า 21.84 ล้านบาท จากบริษัทแห่งหนึ่ง</p> <p>เดือนตุลาคม บริษัทจ่ายชำระค่าซื้อหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา จำนวน 2.50 ล้านหุ้น มูลค่า 18.20 ล้านบาท จากบริษัทแห่งหนึ่ง</p> <p>เดือนธันวาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2 จำนวน 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 1 ปี 6 เดือน มูลค่า 223.50 ล้านบาท และชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 3 เดือน มูลค่า 306.00 ล้านบาท เพื่อชำระหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม 2569</p>
2567	<p>เดือนมกราคม บริษัท ชาญอิสสระ 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 ลากูน และจดทะเบียนตั้งบริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด (บริษัทย่อย “ISV”) ด้วยทุนจดทะเบียน 50 ล้านบาท ทั้งนี้ ISV เรียกชำระค่าหุ้นในเดือนพฤษภาคม จำนวน 25 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 49.99 เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านพักอาศัย ภายใต้โครงการศรีพินา เฟส 2 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</p>

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2566	<p>เดือนมีนาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 2 ปี มูลค่า 280 ล้านบาท และชุดที่ 1 อายุ 3 ปี มูลค่า 420 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 1 รุ่น รวม 290 ล้านบาท และเพื่อใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนและพัฒนาโครงการในอนาคต</p> <p>เดือนพฤษภาคม บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย, “IUD”) ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่ 2 จำนวน 40 ล้านบาท จากผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม รวมเรียกชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเรียบร้อยแล้ว เดือนกันยายน บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย, “SPM”) ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินส่วนที่เหลืองวดสุดท้ายจำนวน 42 ล้านบาท จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากการได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 ในกองทรัสต์ และงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์</p> <p>เดือนกันยายน บริษัทได้จดทะเบียนตั้งบริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย “ISD”) ด้วยทุนจดทะเบียนและชำระแล้ว 100 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เพื่อเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บ้านพักอาศัย ภายใต้โครงการบ้านอิสสระ พระราม 9 - วงแหวน</p> <p>เดือนพฤศจิกายน บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (บริษัทย่อย, “IU”) เปิดตัวโครงการ ซาซาส์ หัวหิน (SASA Hua Hin) เป็นโครงการคอนโดมิเนียม มูลค่า 1,700 ล้านบาท มีจำนวนห้องชุด 254 ยูนิต</p> <p>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</p>
2565	<p>เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 2 ปี 6 เดือน มูลค่า 500 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 1 รุ่น รวม 800 ล้านบาท</p> <p>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 ชาวุธอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย, “CIR”) ได้เปิดให้บริการ โรงแรมศรีพินาภูเก็ต ส่วนต่อขยาย Sri Panwa Yaya (Convention Hall) มีจำนวนห้องพัก Pool Suit 24 ห้อง และมี Convention hall ขนาด 400 ตร.ม.</p> <p>เดือนกันยายน บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย, “SPM”) ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากการได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 ในกองทรัสต์ สำหรับงวดเดือน สิงหาคม 2564 ถึงเดือน กุมภาพันธ์ 2565 และงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์ สำหรับงวดเดือน มกราคม 2565 ถึงเดือน กุมภาพันธ์ 2565 รวมจำนวน 136.98 ล้านบาท โดยจะได้รับยกเว้นค่าเช่าจำนวน 94.65 ล้านบาท เมื่อบริษัท ชาวุธอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย, “CIR”) ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM และเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เป็นผลให้บริษัทมีกำไรจากการงดเว้นค่าเช่าดังกล่าวในระหว่างปี 2565 เป็นจำนวน 94.65 ล้านบาท</p> <p>งบประมาณปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยได้พิจารณาเปลี่ยนแปลงการวัดมูลค่าสำหรับที่ดินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนเป็นการวัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและใกล้เคียงกับมูลค่าในปัจจุบัน</p>

ปี	การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ
2564	<p>ในเดือนมกราคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 2 ปี 11 เดือน มูลค่า 950 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2 รุ่น รวม 1,200 ล้านบาท</p> <p>เดือนมิถุนายน บริษัท ร่วมอิสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 120 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม และในเดือนกรกฎาคม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครบเต็มจำนวนตามสัดส่วนจำนวน 60 ล้านบาท และในเดือนเดียวกันบริษัท ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยมีกำหนดเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวสามครั้ง และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ในเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งแรกและครั้งที่สองตามสัดส่วนเป็นจำนวนรวม 60 ล้านบาทสำหรับค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่สามจะชำระในปี 2565</p> <p>ในเดือนสิงหาคม บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับอนุมัติการลดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา(กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในระลอกที่ 2 และ ระลอกที่ 3 ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา สำหรับงวดเดือน กุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือน มิถุนายน 2564 เป็นผลให้บริษัทมีกำไรจากการลดเว้นค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวน 266.7 ล้านบาท</p> <p>และในเดือนพฤศจิกายน บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เปิดให้บริการโรงแรม บาบาบีชคลับ หัวหิน (Habita Seaview) ส่วนต่อขยายจากโซน Beach Front มีจำนวนห้องพัก 47 ห้องพัก จำนวน 4 room type และมี Convention hall ขนาด 400 ตร.ม.</p>
2563	<p>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</p>

1.1.3 การใช้เงินระดมทุนตามวัตถุประสงค์ที่แจ้งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์

มีการเสนอขายตราสารทุน หรือตราสารหนี้หรือไม่ : ไม่มี

1.1.4 ข้อมูลที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูล รวมทั้งการปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อมูลหรือเงื่อนไขดังกล่าวในปีต่อ ๆ มา

มีการออกตราสารที่มีข้อมูลหรือเงื่อนไขหรือไม่ : ไม่มี

1.1.5 ข้อมูลทั่วไปของบริษัท

ชื่อบริษัท : บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ชื่อย่อหลักทรัพย์ : CI

สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 เลขที่ 2922/200 ถนน
เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง

จังหวัด : กรุงเทพฯ

รหัสไปรษณีย์ : 10320

ประเภทธุรกิจ : บริษัทดำเนินธุรกิจ 4 ลักษณะ คือ

1. พัฒนาธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน, คอนโดมิเนียมอยู่อาศัยเพื่อ
ขาย
2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า
3. ประกอบกิจการโรงแรม
4. รับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และ
บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

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



1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรร และห้องชุดในคอนโดมิเนียม โดยปกติจะมีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 58 ของรายได้รวมทั้งหมด และมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า โครงการชาวนิคมอุตสาหกรรม และอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาวนิคมอุตสาหกรรม 2 ซึ่งมีรายได้ประมาณร้อยละ 3 – 5 ราย ได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประมาณร้อยละ 42 ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่น เช่นรายได้ค่าบริการและสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น ๆ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของสายผลิตภัณฑ์หรือกลุ่มธุรกิจ

	2566	2567	2568
รายได้จากการดำเนินงานรวม (พันบาท)	1,888,154.00	2,779,157.00	1,761,651.00
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	794,193.00	1,705,162.00	778,033.00
อื่น ๆ (พันบาท)	1,093,961.00	1,073,995.00	983,618.00
รายได้จากการดำเนินงานรวม (%)	100.00%	100.00%	100.00%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ (%)	42.06%	61.36%	44.16%
อื่น ๆ (%)	57.94%	38.64%	55.84%

โครงสร้างรายได้จากในประเทศและจากต่างประเทศ

	2566	2567	2568
รายได้รวม (พันบาท)	1,888,154.00	2,779,157.00	1,761,651.00
รายได้จากในประเทศ (พันบาท)	2,250,756.00	2,942,764.00	1,761,651.00
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 (%)	119.20%	105.89%	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

	2566	2567	2568
รายได้อื่นรวม (พันบาท)	3,612,660.00	161,607.00	246,452.00
รายได้อื่นจากการดำเนินงาน (พันบาท)	38,202.00	42,947.00	38,543.00
รายได้อื่นนอกเหนือจากการดำเนินงาน (พันบาท)	3,574,458.00	118,660.00	207,909.00

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

1.2.2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและรอจำหน่ายบางส่วน และอยู่ระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

1. โครงการ ดิ อีสสระ สาทร (The Issara Sathorn)

ลักซ์ซัวรีคอนโดมิเนียม สูง 37 ชั้น 270 ยูนิต ใกล้ศูนย์กลางธุรกิจกรุงเทพ สัมผัสธรรมชาติวิวโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาและบางกระเจ้า เต็มเต็มด้วยกลิ่นไอของวัฒนธรรมที่กลมกลืนกับความทันสมัย ทำเลสะดวกสบายเหมาะกับการอยู่อาศัย ใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้า ทางด่วน และสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย พื้นที่ส่วนกลางครบครัน ทั้ง The Lounge ล็อบบี้ที่หรูหรา The Park สวนสำหรับการพักผ่อนของครอบครัว The Haven ที่ชั้น 29 ประกอบด้วยสระว่ายน้ำ พร้อมวารีบำบัดกับ The Therapy และ Odorless Onsen ออกกำลังกายบนฟิตเนสลอยฟ้าที่ The Sky Gym จัดกิจกรรมปาร์ตี้กับห้องจัดเลี้ยงใน The Space หรือ เพลิดเพลินกับสวนที่ The Garden ดิ 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 โครงการบ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี บนเนื้อที่ 24 ไร่ บนทำเลศักยภาพใกล้เมกาบางนา เชื่อมใจกลางเมืองและสนามบินสุวรรณภูมิ บ้านแนวคิดสวนล้อมบ้านจากการออกแบบของ A49 ถ่ายทอดธรรมชาติกับความอยู่สบายอย่างลงตัว พร้อมด้วยคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่ โอบอ้อมด้วย Fitness ที่ทันสมัย Amphitheater ที่ร่วมกันใช้เพื่อเสริมสร้างบรรยากาศของครอบครัว และสวนส่วนกลางขนาดใหญ่เพื่อการพักผ่อนออกกำลังกาย ใกล้กับศูนย์การค้า สถานศึกษาชั้นนำ โรงพยาบาล ทางขึ้น-ลงทางด่วนที่เชื่อมต่อทุกที่ให้ได้อย่างขึ้น 43 ครอบครัวเท่านั้นที่จะได้ครอบครองความสุขเช่นนี้ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เดท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย การก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน ทอยโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว และกำลังก่อสร้างส่วนที่เหลือ

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

บ้านสไตล์รีสอร์ท สุดรับไอโซนจากธรรมชาติบนพื้นที่ราบสูงเหนือระดับน้ำทะเล 400 เมตร ใช้นวัตกรรมก่อสร้างระบบ “Modular System” ของ SCG Hiem ที่ทำให้บ้านสะอาด แข็งแรง และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ มีเนื้อที่ 27 ไร่ มีทั้งบ้านพร้อมอยู่และที่ดินเปล่า และมีบ้านแบบใหม่เป็นบ้านชั้นเดียว พร้อมบ้านตัวอย่างให้เข้าชม ขอเชิญมาสัมผัสอากาศบริสุทธิ์เพื่อเติมพลังให้กับชีวิตที่บ้านสีตวัน โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

4. โครงการ ดิ อีสสระ เชียงใหม่ (The Issara Chiangmai)

พบการใช้ชีวิตเหนือระดับท่ามกลางธรรมชาติ เพลิดเพลินไปกับกิจกรรมวันพักผ่อนที่หลากหลายที่สามารถเลือกได้ตามความต้องการสำหรับทุกคนในครอบครัว เพราะที่นี่ คือ

ดิ อีสสระ เชียงใหม่ คอนโดมิเนียมบนพื้นที่กว่า 3 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 265 ยูนิต พร้อมเข้าอยู่ โดยแต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด พร้อมเติมอิมแพกกับการพักผ่อนอย่างที่สุดเพลิดเพลินไปกับบรรยากาศแห่งความรื่นรมย์และสะดวกสบายด้วยการตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน โดยสามารถเลือกความสุขในแบบ 1-2 ห้องนอน ขนาด 35-70 ตร.ม พร้อมค้นหาแรงบันดาลใจให้ทุกเช้าวันใหม่ที่สระว่ายน้ำและพูลส่วนตัว หรือจะคลายร้อนในจากกุชชีฟิตและเพิร์มร่างกายได้เต็มที่ในห้องออกกำลังกายโอโถง พร้อมพื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดีให้คุณใช้ชีวิตใกล้ธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ ที่ “ดิ อีสสระ เชียงใหม่” บนทำเลศักยภาพที่เชื่อมต่อทุกชีวิตเข้ากับศูนย์กลางธุรกิจและท่องเที่ยวได้อย่างลงตัว พร้อมความเป็นส่วนตัวอย่างสูงสุด บนสเปซแห่งความภาคภูมิใจของผู้ที่ได้เป็นเจ้าของ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

5. โครงการศรฯ หัวหิน (Sasara Hua Hin)

โครงการซูเปอร์ลักซ์ซัวรี บีช ฟรอนท์ มีเพียง 110 ยูนิต ตั้งอยู่หน้าชายหาดเขาตะเกียบที่สวยงามทอดยาวกว่า 8 กิโลเมตร โครงการดีไซน์แบบ Low Rise Residence สูง 4 ชั้น 5 อาคารบนพื้นที่กว่า 5 ไร่ ออกแบบโดยบริษัท แสบบิตา จำกัด ผู้นำด้านการออกแบบโรงแรมรีสอร์ทระดับลักซ์ซัวรีของเอเชีย ภายใต้แนวคิด “The Art Of Escape” สะท้อนสุนทรียะแห่งการพักผ่อนที่รับรู้ ร่ายล้อมไปด้วยธรรมชาติบริสุทธิ์สวยงาม

และวัฒนธรรมชุมชนที่สมบูรณ์แบบ Local Fishery Neighborhood สอดคล้องกับวิถีชีวิตการพักผ่อนแบบ Dynamic lifestyle เพลิดเพลินกับสระว่ายน้ำหลายแบบ หลากสไตล์ Beach Club Pool Club และพื้นที่หน้าหาดกว้างยาวซึ่งสามารถรังสรรค์กิจกรรมหน้าหาดตลอดทั้งปี โครงการมีความปลอดภัยและมีความเป็นส่วนตัวสูง ปัจจุบัน ก่อสร้างแล้วเสร็จ อยู่ในระหว่างการขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด ดำเนินการในนาม บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

6. โครงการซาซาส์ หัวหิน (Sasa Hua Hin)

โครงการสไตล์โมเดิร์นลักซ์ชัวรี่แบบ A NEW STYLISH BEACH CONDOMINIUM ตอบโจทย์ทุกเจนเนอเรชั่นที่ปรารถนาการพักผ่อนแบบใหม่ โครงการตั้งอยู่บริเวณซอยอ่าวหัวหินใกล้ชายหาดและสนามกอล์ฟ บนที่ดิน 3 ไร่ 3 งาน 89.4 ตร.ว. เป็นอาคารสูง 7 ชั้น 3 อาคาร จำนวน 254 ยูนิต ภายใต้แนวคิด “The GEM Of Escape” อัปเดตแห่งการพักผ่อนที่แท้จริง เต็มอิ่มกับวิวสนามกอล์ฟที่ทอดยาวตัดกับผืนฟ้า น้ำทะเล สะท้อนความเป็นธรรมชาติในการพักผ่อน แต่ละอาคารมีการเชื่อมต่อกับสวนส่วนกลางได้สะดวกสบาย เปิดรับมุมมอง Foreground วิวสนามกอล์ฟ Middle ground วิวหาดทรายขาวแนวทิวสน และ Background วิวผืนทะเลและท้องฟ้า ห้องชุดออกแบบหน้ากว้างหลากหลาย โดยเฉพาะห้อง Penthouses และห้อง Duplex ที่ออกแบบเหมือนบ้านในโรงแรมที่มี Stair hall และ Mini courtyard ภายในห้องเปิดรับแสงแดด สร้างบรรยากาศ โปร่ง โล่ง สบาย ขณะเดียวกันยังคำนึงถึงฟังก์ชัน Senior living และ สร้างความเป็นส่วนตัวด้วยโถงทางแบบ Single corridor อีกด้วย โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ปัจจุบัน โครงการอยู่ระหว่างก่อสร้าง

7. โครงการบลูไดมอนด์ (Blu Diamond)

คอนโดเนียมเพื่อการพักผ่อนแนวชายหาดชะอำ-หัวหินซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการมิกซ์ยูส ทิวทะเล เวิลด์ 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 ที่ทำให้รู้สึกว่าการว่ายน้ำในท้องทะเลเสมือนโครงการตั้งอยู่บนพื้นที่ 7 ไร่ ด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องชุดขนาด 30 - 60 ตารางเมตร จำนวน 491 ยูนิต ราคาที่เป็นเจ้าของได้ง่าย พร้อมเช่าอยู่ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

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

โครงการพูลวิลล่าหรูระดับ Luxury ตั้งอยู่ในโครงการ ทิวทะเล เวิลด์ (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 ที่ออกแบบโดยเน้นความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยให้เข้ากับบรรยากาศการพักผ่อนหรูหราแบบโรงแรมบูติก โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

9. โครงการหัวหิน วัน (Hua Hin One)

ทิวทะเล เวิลด์ ได้เนรมิตที่ดินกว่า 6 ไร่ ให้กลายเป็นจุดแวะเช็กอิน ถ่ายรูป และอิมมูร่อยก่อนเข้าสู่ตัวเมืองหัวหินโดดเด่นกับสถานีจ่ายน้ำมัน Super Shell Station ที่ถูกออกแบบเป็นเอกลักษณ์หนึ่งเดียวในโลก พร้อมด้วยบริการล้างรถ ร้านสะดวกซื้อ Lawson 108 นอกจากนั้นยังสามารถแวะจิบกาแฟและไอศกรีมสไตล์โฮมเมด ที่ I-Tim Station คาเฟ่บนขบวนรถไฟที่ตกแต่งสไตล์ Art Deco มาพร้อม กับมุมถ่ายรูปให้คุณได้แชร์ลงโซเชียลมีเดีย นอกจากนั้นสำหรับเด็กๆยังสามารถวิ่งเล่นกลางแจ้งบนพื้นที่ Giant Play Around และเพลิดเพลินไปกับของเล่นเสริมพัฒนาการเด็กที่ให้ความสนุกได้อย่างเต็มอิ่มตลอดวัน ส่วนผู้ที่รักสัตว์เลี้ยง สามารถพาล่องหมาพักผ่อนหย่อนใจบนพื้นที่สีเขียว Doggy Dog Park ให้น้องหมาได้วิ่งเล่นได้อย่างสบายใจ ทั้งนี้ยังสามารถเพลิดเพลินต่อเนื่องไปกับกิจกรรมทางทะเลและการช้อปปิ้งชายหาดหน้าบ้าน โชค และยังมีมุมพักผ่อนหลากหลายบรรยากาศ ไม่ว่าจะเป็น Tropical Desert Garden บนลานกว้างขนาดใหญ่ สัมผัสกลิ่นอายทะเลทรายจากพันธุ์ไม้เขตร้อน หรือจะเป็น Art Park กำแพงศิลป์จาก 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)

“بابาบีช คลับ หัวหิน” โรงแรมและเรสซิเดนซ์สไตล์บีชคลับสุดเอ็กซ์คลูซีฟในคอนเซ็ปต์ Music Lovers Hotel ริมหาดเลอะหัวหิน บริหารโดย ศรีพันวาโดดเด่นด้วยสระว่ายน้ำน้ำดีชายหาด และ บิช คลับ สุดเอ็กซ์คลูซีฟเน้นให้แขกได้พักผ่อนริมหาดไปพร้อมกับเสียงเพลง ได้รับการออกแบบและตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Neo-colonialของหัวหินและความโมเดิร์น จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ที่น่าสนใจ ตั้งอยู่บนพื้นที่ 12 ไร่ ในทิวทะเลเวสต์ มีหน้าหาดทอดยาวกว่า 160 เมตร ห่างจากกรุงเทพฯ 2 ชั่วโมงและใกล้แหล่งท่องเที่ยวสำคัญที่ให้บริการห้องพักวิวทะเลแบบพาโนรามาพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 18 ห้อง และลักซ์ซูว์พูลวิลล่า 18 หลัง บาบ่า บีช คลับ หัวหิน ถูกโอบล้อมด้วยทัศนียภาพอันงดงามของชายฝั่งทะเลอ่าวไทย ให้การบริการระดับ 5 ดาว และสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ฟิตเนสระดับพรีเมียม, Cool Spa , สระว่ายน้ำ, ห้องอาหารและบาร์ริมหาด, บ้านโซฟา ร้านอาหาร & คาเฟ่บ้านสีขาวริมหาด และสถานที่จัดงานอีเวนต์ติดหาด โดยมีบริษัท ศรีพันวาแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

เมื่อปลายปี 2564 ได้เปิดให้บริการเป็นโรงแรมโซนใหม่สูง 12 ชั้น มีห้องพักจำนวน 47 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงห้อง Convention ขนาดใหญ่ โครงการนี้ดำเนินการโดยบริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และมีบริษัท ศรีพันวาแมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

11. โครงการ บาบ่า บีช คลับ นาใต้ (Baba Beach Club Natai)

“باب่า บีช คลับ นาใต้” โครงการบ้านพักตากอากาศ และ โรงแรมสุดหรู สไตล์บีชคลับ ตั้งอยู่บนชายหาดนาใต้ จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเพียง 20 นาที สามารถมองเห็นทัศนียภาพอันงดงามแบบพาโนรามาของท้องทะเลอันดามัน พร้อมวิวพระอาทิตย์ตกดิน ประกอบไปด้วยบ้านพักตากอากาศเพื่อชาย มีทั้ง บิชฟรอนท์เรสซิเดนซ์วิลล่า 5 ห้องนอนจำนวน 6 หลัง,พูลวิลล่า 2 ห้องนอน จำนวน 18 หลัง และโรงแรมสไตล์บีชคลับ ซึ่งประกอบไปด้วย Gabana Villa 8 หลัง, Pool Suite 4 ห้อง และ Baba Suite 4 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกและกิจกรรมครบครัน ฟิตเนส สปา ร้านอาหาร สระว่ายน้ำชายหาด บิชคลับ และสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียงอีกมากมาย มีจุดมุ่งหมายเพื่อผสมผสานความเป็นตัวเองในฐานะโรงแรม และบีชคลับ สำหรับคนรักคนตรีได้รับการออกแบบ และตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Chino Portuguese ของจังหวัดภูเก็ต กับสีสันอันสวยงามในสไตล์ Shaghai Tang จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ Chino Portuguese Tang ที่น่าสนใจ “باب่า บีช คลับ นาใต้” บริหารจัดการและพัฒนาโดยทีมงานผู้อยู่เบื้องหลังโรงแรมสุดหรูแบบพูลวิลล่า “ศรีพันวา” ที่ได้รับการยกย่องจากนานาชาติ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ จันทนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

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 มีพูลวิลล่าโซนใหม่ที่กำลังก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายและเปิดให้ลูกค้าจองเข้าพักโดยใช้สินเชื่อเงินและที่แตกต่างจากวิลล่าเดิมของศรีพันวาที่เป็นสี่สัมนี้อาจมีจำนวน 4 หลัง และปัจจุบันศรีพันวา กำลังดำเนินการก่อสร้างอาคาร Convention ความจุ 400 คน และห้องพักแบบ Pool Suite อีก 24 ห้อง คาดว่าแล้วเสร็จปี 2565

13. โครงการ เดอะ สกาย ซีรีส์ (The Sky Series)

โครงการระดับเวสต์คลาสลักซ์ซูว์พูลวิลล่าเพียง 4 หลัง โดยออกแบบให้ทุกหลังมีเอกลักษณ์เฉพาะตัวไม่เหมือนใคร โครงการตั้งอยู่บนที่ดินกว่า 2 ไร่ ที่ดินผืนสุดท้ายในอาณาเขตโรงแรมศรีพันวา ซึ่งตัวอาคารวิลล่ามีขนาดพื้นที่ใช้สอยเริ่มต้น 1,200 ตร.ม. พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวดีไซน์สุดเอ็กซ์คลูซีฟ ภายใต้แนวคิด Modern Natural เน้นเอกลักษณ์แบบศรีพันวาจากสถาปนิกชั้นนำ บริษัท แสบบิต้า จำกัด จุดเด่นโดดเด่นที่เป็นแลนด์มาร์ค เห็นทั้งวิวทะเล และ ท้องฟ้า แบบพาโนรามา รายล้อมด้วยต้นไม้ใหญ่ที่สมบูรณ์เขียวชอุ่ม ซึ่งได้แรงบันดาลใจมาจากการออกแบบ Baba Nest ที่มีชื่อเสียงดังไกลระดับโลก สกาย ซีรีส์ ได้ออกแบบเรสซิเดนซ์ทั้ง 4 หลัง มี Roof top เป็นจุดเด่นของอาคาร 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 ริมหาดเลอะใหม่ใจกลางภูเก็ต บรรยากาศในการใช้ชีวิตใกล้กับธรรมชาติ และการบริการที่เป็นมิตรกับผู้อยู่อาศัย โดยโครงการนี้จะดึงเอาเอกลักษณ์ความเป็นศรีพันวาทั้งในแง่ของดีไซน์ที่โดดเด่นมาจากการออกแบบที่คำนึงถึงของภูเก็ต ชิโน-โปรตุกีส ได้รับการออกแบบงานสถาปัตยกรรม โดยบริษัท Habita ผู้ออกแบบ

โครงการศรีพินาแห่งแรกบริเวณแหลมพันวา ที่ตั้งโครงการตั้งอยู่บนถนนเชิงทะเลซอย 1 ติดกับถนนตัดใหม่กว้าง 4 เลนหรือประมาณ 20 เมตร ที่ทั้งสวยงามพร้อมกับวิวภูเขาตลอดทางเข้า และสะดวกสบาย ใกล้กับ Boat Avenue เพียง 1.5 กม. ถือเป็นทำเลทองที่อยู่ใกล้โรงแรม 5 ดาวหลายแห่ง โครงการพลูวิลล่า และคอนโดมากมาย รวมถึงหาดบางเทา หาดลาอัน และใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น ร้านอาหาร โรงเรียนนานาชาติ แหล่งช้อปปิ้ง และอื่นๆ อีกมากมาย แผนพัฒนาโครงการจะแบ่งออกเป็นหลายเฟส มีทั้งส่วนพักอาศัย, โรงแรม, ร้านอาหาร, Baba Lake Club, ทำให้มั่นใจได้ว่า ที่ศรีพินา ลาภูน ภูเก็ต แห่งนี้จะเติบโตกลายเป็นคอมมูนิตี้ที่ดึงดูดกลุ่มนักท่องเที่ยว นักลงทุนทั้งชาวไทยและต่างชาติ และสร้างมูลค่าในแง่การลงทุนได้ในอนาคต สามารถสัมผัสบรรยากาศจริงของโครงการได้ที่ Sales Gallery ถนน เชิงทะเล ซอย 1 จังหวัด ภูเก็ต โดยโครงการมีกำหนดก่อสร้างเฟสแรกภายในปี 2568 ดำเนินการโดย บริษัท อีสสระ นพร จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

รูปภาพธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย



โครงการ ทิวทะเล เวลด์

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 เพื่อรองรับร้านค้าและธุรกิจชั้นนำต่าง ๆ

รูปภาพ2. ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า



อาคารชาวยุโรป ทาวเวอร์ 2

3. ธุรกิจการประกอบกิจการโรงแรม

ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2549 บริษัท ชาวยุโรป เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เริ่มประกอบกิจการโรงแรม ในโครงการศรีพินา จังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมประเภท Boutique Hotel ในนามโรงแรมศรีพินา และได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการประกอบกิจการโรงแรมเป็นที่เรียบร้อย โดยใช้ Pool Villa จำนวน 11 หลัง ซึ่งประกอบไปด้วยห้องนอน จำนวน 18 ห้อง และก่อสร้างเพิ่มในเฟสที่สาม อีก 23 หลัง ซึ่งแล้วเสร็จ ในปี 2552 เปิดเป็นห้องพักให้กับลูกค้าทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ จนเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติในระดับที่น่าพอใจ ต่อมาในปี 2556 บริษัทได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพินา 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 พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก

ต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเข้าโรงแรมศรีพันวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 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 และศรีพันวาเข้ากลับมามีการบริหารงาน 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 ริมหาดเลหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของอาณาจักรทิวดะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa และ Pool Suite และแห่งที่สองคือ โรงแรมบาบาบีชคลับ 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 สวนธรรมชาติ บริเวณหน้าหาด ที่สวยงามและมีความเป็นส่วนตัวโดยมีชายหาดหน้ากว้าง 200 เมตรที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์ Yaya & Convention ซึ่งมีห้องพักแบบ pool suite จำนวน 24 ห้องและห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่จุ 400 คน ทิมองเห็นวิวทะเลขนานไปกับห้องจัดเลี้ยง และปลายปีมีเปิดบริการ 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 และอีเว้นท์ต่าง ๆ พร้อมห้อง Kid Club , Cool spa ,และ Fitness บริการแก่ท่านลูกค้าอย่างครบครันและที่ Baba Beach Club Hua Hin เรามีห้องอาหารบ้านโชคและSoul Food อีกด้วย โดยโรงแรมทั้งหมดนี้บริหารงานโดย บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

รูปภาพ3. ธุรกิจการประกอบกิจการโรงแรม



โครงการ ศรีพันวา ภูเก็ต

4. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้รับแต่งตั้งจากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการทรัพย์สินของทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดในอาคารพาณิชย์อิสสระทาวเวอร์ และอาคารพาณิชย์อิสสระทาวเวอร์ 2 รวมพื้นที่ทั้งหมด 30,687.68 ตารางเมตร ตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมา

สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร บริษัทและบริษัทในเครือรับบริหารงานให้กับคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้ทำการพัฒนาโครงการ อาทิ อิสสระแอทฟอร์ตทุ์ สุขุมวิท, ดิ อิสสระ ลาดพร้าว ดิ อิสสระ สาทร ศรดาว หัวหิน อิสสระคอลเลกชัน สาทร และคอนโดมิเนียมตากอากาศในโครงการ ทิวทะเลเอสเตท และบ้านจัดสรร ทั้ง อิสสระ เรสซิเดนซ์ พะราม 9 และบ้านอิสสระ บางนา เป็นต้น

รูปภาพ4. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์



โครงการ บ้านอิสสระ บางนา

นโยบายการวิจัยและพัฒนาในด้านต่าง ๆ และรายละเอียดเกี่ยวกับการพัฒนานวัตกรรมในกระบวนการ สินค้าและ/หรือบริการ หรือโมเดลธุรกิจ

นโยบายการวิจัยและพัฒนา (R&D) : ไม่มี

1.2.2.2 นโยบายการตลาดของผลิตภัณฑ์หรือบริการที่สำคัญในปีที่ผ่านมา

กลยุทธ์การตลาดของบริษัท

• สร้างแบรนด์ “ชาวนิสรสระ” เน้นย้ำความมีคุณภาพ ความคุ้มค่า ใน ทุกระดับสินค้าของชาวนิสรสระ เพื่อให้ผู้บริโภคและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายรับทราบและจดจำเอกลักษณ์ของแบรนด์ เพื่อให้เกิด “Brand Loyalty” นำสู่การบอกต่อและซื้อซ้ำ

• การตลาดเน้นด้าน Online อย่างต่อเนื่อง จากที่เคยประสบความสำเร็จในการสร้างแบรนด์ “Sripinwa” ผ่านสื่อ Online จนทำให้มีชื่อเสียงระดับโลก ในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย บริษัทจะมีการพัฒนาการขายแบบ Online เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในยุคนี้ ให้ได้รับข้อมูลเพื่อการตัดสินใจอย่างเต็มที่ และ สะดวกในการจองซื้อผ่านระบบ Online

• ทำโปรโมชั่นอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกระตุ้นการรับรู้ข่าวสารและกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค

• เน้นการบริการแก่ลูกค้าแบบยืดหยุ่น เพื่อรักษารฐานลูกค้าและช่วยลูกค้าแก้ปัญหาตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

สภาพการแข่งขันภายในอุตสาหกรรมในปีที่ผ่านมา

ธนาคารอาคารสงเคราะห์ (ธอส.) เปิดเผยว่า 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 สาเหตุมาจากการผู้ประกอบการจัดโปรโมชั่นส่งเสริมการขายอย่างเต็มที่เพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อทั้งลูกค้าชาวไทย 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 เนื่องจากราคาที่ถูกลงในทำเลที่ดีกว่า และได้รับมาตรการลดค่าธรรมเนียมการโอนสำหรับราคาบ้านต่ำกว่า 7 ล้านบาทด้วยเช่นกัน

1.2.2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

บริษัทมีนโยบายที่จะจัดหาที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพในการทำโครงการ ทั้งที่ดินที่อยู่อาศัยตามแหล่งท่องเที่ยว หรือ ที่ดินใจกลางเมืองที่มีขนาดเหมาะสม และดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ดินเหล่านั้น โดยคำนึงถึงทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม เช่น ใกล้รถไฟฟ้าหรือใกล้จุดขึ้น

ลงทางด่วน พร้อมทั้งมีศูนย์การค้า สถานศึกษา และ โรงพยาบาล โครงการทุกโครงการจะได้รับการออกแบบอย่างพิถีพิถัน ทั้งด้านความสวยงามลงตัวมีความทันสมัยและฟังก์ชันใช้สอยดี เลือกสรรวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อให้ได้คุณภาพในระดับมาตรฐานที่ดี อีกทั้งดูแลงานบริการหลังการขายอย่างต่อเนื่อง ช่วยให้โครงการได้รับความสนใจจากลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทจะมีการทำการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง เน้นด้านการตลาดออนไลน์ ซึ่งเป็นช่องทางการเข้าถึงผู้บริโภคในปัจจุบัน เป็นการช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อจากลูกค้าและเพิ่มความยืดหยุ่นในการขาย

ลักษณะลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัท

ลูกค้าของบริษัทมีลักษณะเป็นลูกค้ารายใหญ่และรายย่อย ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะธุรกิจ ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

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

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทเน้นกลุ่มเป้าหมาย 2 ประเภท คือ กลุ่มห้างร้านที่ต้องการประกอบการค้าในอาคารโดยมีพื้นที่ให้ลูกค้าเลือกตั้งแต่ 30 ตารางเมตร เป็นต้นไป และกลุ่มบริษัทต่าง ๆ รวมทั้งกลุ่มบริษัทที่มีการผลิตอยู่ในยานยนต์อุตสาหกรรมต่าง ๆ ในเขตปริมณฑลและต้องการอาคารสำนักงานที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ มีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค และโทรคมนาคมครบครัน ปัจจุบันมีลูกค้าเป็นบริษัทชั้นนำทั้งในประเทศและระดับอินเตอร์ชั้นนำ ต่างๆ

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือบ้านจัดสรรรวมทั้งบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันบริษัทจะรับบริหารโครงการของบริษัทในเครือของบริษัท อย่างไรก็ตาม หากปริมาณอุปสงค์ในตลาดมีมากพอ ด้วยความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารและทีมงาน บริษัทมีจุดมุ่งหมายที่จะให้บริการกับบริษัทอื่น ๆ ทั้งขนาดกลาง และขนาดใหญ่ด้วย

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โรงแรมศรีพินนา ภูเก็ต กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการเป็นลูกค้าระดับ A ถึง A+ โดยราคาห้องพักต่อคืนเริ่มต้นที่ 15,000 – 100,000 บาท ในปี 2568 กลุ่มลูกค้าประกอบด้วยคนจีน คนไทยและต่างชาติ

โรงแรมบาบา บีช คลับ หัวหิน และ บาบา บีช คลับ พังงา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ B+ - A+ ระดับราคาห้องพัก ราคาห้องพักของ บาบาบีชคลับ หัวหิน เริ่มต้นที่ 5,900 บาท และราคาของ บาบีชคลับ นาใต้ เริ่มต้นที่ 14,089 บาท โดยที่หัวหินจะเป็นลูกค้าคนไทย 75% ต่างชาติ 25 % ที่ พังงา-นาใต้จะเน้นลูกค้าต่างชาติ 65% เป็นคนไทย 34.81% นอกจากนี้ในส่วนของคนเวเนซัน ฮอลล์ ที่หัวหินและภูเก็ต Baba Nest ที่ภูเก็ต และบ้านโชค ที่หัวหิน ยังได้รับความนิยมในการมาจัดงานแต่งงาน งานอีเวนต์ต่างๆ กลุ่มลูกค้าของโรงแรมเป็นกลุ่มที่เป็น Returning guest และบอกต่อจากญาติผู้ใหญ่ เพื่อนสู่เพื่อน จึงทำให้เราได้รับความนิยมจากกลุ่มนักท่องเที่ยวไทยด้วยเช่นกัน

• 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 สำหรับลูกค้าเช่าเดิมจะมีการต่อสัญญาเช่าโดยมีการปรับอัตราค่าเช่าตามต้นทุนที่จะเพิ่มขึ้น และความเหมาะสมจากราคาตลาดของอาคารสำนักงานในระดับเดียวกัน ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน

นิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่าบริษัทได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเท่านั้น แต่นโยบายราคาของบริษัทได้กำหนดในธุรกิจนี้เป็นระดับราคาที่กำหนดตามระดับในตลาดเพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โครงการมีนโยบายการกำหนดราคาไว้ล่วงหน้าอย่างน้อย 1-2 ปี ซึ่งจะช่วยให้โครงการสามารถวางแผนการขายห้องพักในแต่ละตลาด และแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างถูกต้องตามฤดูกาล หลังจากนั้นจะสามารถเลือกช่องทางการตลาดที่จะเข้าถึงกลุ่มลูกค้าแต่ละรายในช่วงเวลาที่เหมาะสม โดยสามารถปรับเปลี่ยนราคาให้เหมาะสมกับสถานการณ์ได้ในภายหลังเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

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

1. ขั้นตอนหลักการ (Conception) เริ่มแรกทางผู้บริหารบริษัทจะกำหนดหลักการ หรือลักษณะของโครงการ โดยการเน้นรูปแบบที่ออกมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าที่บริษัทต้องการขาย เช่น ลูกค้าที่อยู่ระดับล่าง ระดับกลาง หรือระดับบน เป็นต้น
2. ขั้นตอนกำหนดโครงการ (Formulation) เป็นขั้นตอนหลังจากที่ได้หลักการแล้ว บริษัทก็จะกำหนดโครงการว่าให้โครงการเป็นรูปแบบใด เช่น ในกรณีที่บริษัทอยากให้อาคารเป็นรูปแบบบ้านออกเป็นแนวบ้านเดี่ยว บริษัทจะต้องหาที่ดินที่มีเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ขึ้นไป หรือโครงการคอนโดมิเนียม ที่ดินควรมีขนาดใหญ่ 1 ไร่ขึ้นไป
3. ขั้นตอนวิเคราะห์และประเมินโครงการ (Analysis and Evaluation) ภายหลังจากที่บริษัทสามารถกำหนดโครงการได้ โครงการฝ่ายพัฒนาธุรกิจ จะทำการศึกษารวบรวมข้อมูลเพื่อทำการวิเคราะห์โครงการเงินลงทุน ผลตอบแทน และนำเสนอต่อคณะกรรมการพิจารณาโครงการเพื่อพิจารณาต่อไป
4. ขั้นตอนอนุมัติโครงการ (Approval) หลังจากศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะต้องนำเข้าขออนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาโครงการเพื่อขออนุมัติจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการ
5. ขั้นตอนปฏิบัติการ (Implementation) ภายหลังจากการอนุมัติโครงการ ขั้นตอนต่อมาจะเป็นขั้นตอนการติดต่อเจรจาเพื่อซื้อที่ดิน ซึ่งคงต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 เดือน และติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขอยืมเงินกู้ในการซื้อที่ดินทำโครงการ นอกจากนี้บริษัทจะดำเนินการจัดเตรียมบุคลากรเพื่อประจำแต่ละโครงการ วางแผนโครงการ จัดจ้างผู้ออกแบบ ขออนุญาตหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ออกแบบโครงการและจัดประมาณการก่อสร้างเพื่อหาผู้รับเหมา อีกทั้งเตรียมงานด้านการตลาดและการขายเพื่อเปิดตัวโครงการ
6. ขั้นตอนติดตามและรายงานผลการปฏิบัติงาน (Reporting and Feedback) ในระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้าง บริษัทก็จะติดตามเพื่อให้ผู้รับเหมาที่ก่อสร้างบ้านหรืออาคารได้ดำเนินการเป็นไปตามแบบของโครงการและให้ได้มาตรฐาน คุณภาพที่ดีเพื่อส่งมอบให้ลูกค้าต่อไป ในระหว่างนี้จะต้องทำการบริหารการเงินของลูกค้าให้ตรงตามกำหนดในสัญญาเมื่ออาคารแล้วเสร็จ 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

วัตถุดิบสำหรับธุรกิจก่อสร้างหิรัญทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

วิธีการจัดซื้อที่ดิน บริษัทมีวิธีการจัดซื้อที่สามารถแบ่งออกเป็น 4 วิธี คือ

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

ปัจจุบันบริษัทไม่ได้มีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทจะมีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน และนโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันตามที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อเรื่องรายการระหว่างกัน

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 ห้องชุดคอนโดมิเนียม 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 ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวน 1,386,913,766 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,386,913,766 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) และมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,066,856,744 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

นโยบายการแบ่งการดำเนินงานของบริษัทในกลุ่ม

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

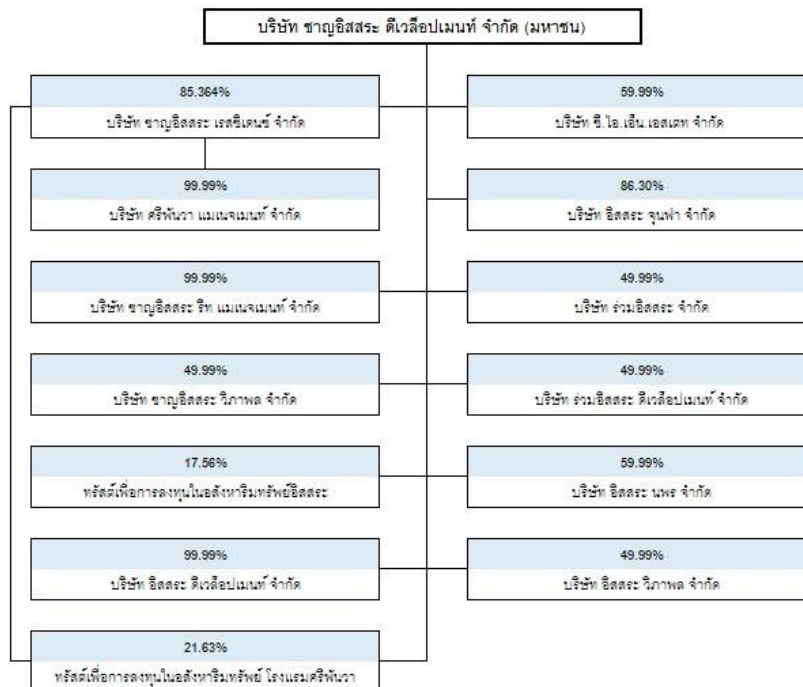
การเสนอชื่อและสิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือ บริษัทร่วมนั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นต้องได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายงานเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนด ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาทบทวนเรื่องที่บริษัท ยังไม่สามารถปฏิบัติได้ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

แผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

บริษัทของท่านมีการถือหุ้นในบริษัทอื่นหรือไม่ : มี

รูปแผนผังโครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท



บริษัทย่อย

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%
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	17.59%	17.59%
บริษัท ชาญอิสสระ รีท 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%
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	2.14%	2.14%
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%
บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	99.99%	99.99%

บริษัทที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
---------------------------------------	--------------	------------	-----------	--------------------------

บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด เลขที่ 2922/199 อาคารชาวยุอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2599 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	250,000,000	2,500,000
บริษัท ชาวยุอิสสระ วิภาพล จำกัด เลขที่ 2922/199 อาคารชาวยุอิสสระ 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 อาคารชาวยุอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วย จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2888 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	420,000,000	4,200,000
บริษัท อิสสระ จุฬา จำกัด เลขที่ 2922/196 อาคารชาวยุอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัด ใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2920 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	920,000,000	9,200,000

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/196 อาคารชาวยุอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2888 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และกิจการโรงแรม	หุ้นสามัญ	560,000,000	5,600,000
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ เลขที่ 2922/198 อาคารชาวยุอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 1031 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2022 โทรสาร : -	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ	1,000,000,000	100,000,000
บริษัท ชาวยุอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/198 อาคารชาวยุอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0)308-2022 โทรสาร : -	บริษัทจัดการกองทรัสต์	หุ้นสามัญ	20,000,000	2,000,000
บริษัท ชาวยุอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (มหาชน) เลขที่ 88 หมู่ที่ 8 ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2929 โทรสาร : -	บริษัทจัดการกองทรัสต์	หุ้นสามัญ	140,000,000	1,400,000
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 2922/200 อาคารชาวยุอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2022 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	4,200,000	4,200,000

ชื่อบริษัทและสถานที่ตั้ง สำนักงานใหญ่	ลักษณะธุรกิจ	ประเภทหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้น ที่จำหน่ายแล้ว
บริษัท อีสสระ วิภาพล จำกัด เลขที่ 2922/199 อาคารชาญอีสสระ ทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง จังหวัดกรุงเทพ 10310 โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2016 โทรสาร : -	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	หุ้นสามัญ	50,000,000	500,000
บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด 88 หมู่ 8 ตำบลวิจิต อำเภอมือง ภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต 83000 จังหวัดภูเก็ต 83000 โทรศัพท์ : 023082929 โทรสาร : -	บริหารโรงแรม	หุ้นสามัญ	10,000,000	10,000,000

1.3.2 การถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อยหรือบริษัทรวมเกินกว่า ร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงของบริษัท

บริษัทมีการถือหุ้นของบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้น ในบริษัทย่อย : ไม่มี
หรือบริษัทรวมหรือไม่

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่หรือไม่ : ไม่มี

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่

กลุ่ม/รายชื่อผู้ถือหุ้นใหญ่	จำนวนหุ้น (หุ้น)	% หุ้น
1. นาย สงกรานต์ อีสสระ	313,634,494	29.39
2. นาย ทวีฉัตร จุฬางกูร	244,444,200	22.91
3. บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	97,714,905	9.15
4. น.ส. กริชเพชร อีสสระ	41,601,006	3.89
5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.98
6. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.98
7. นาย ติฐวัฒน์ อีสสระ	19,584,454	1.83
8. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	6,391,821	0.59
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 ตระการเกลี้ยงศักดิ์	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 2568 บริษัทลดทุนจดทะเบียนจาก 1,386,913,766 บาท เป็น 1,066,856,744 บาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 320,057,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นการออกและเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) ซึ่งยังไม่ได้จัดสรร จำนวน 320,057,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

ทุนจดทะเบียน (ล้านบาท) :	1,386,913,766.00
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 ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

ทุนประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ : ไม่มี

1.4.3 การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR)

มีการถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด (NVDR) : มี
จำนวนหุ้น (หุ้น) : 6,391,821
คิดเป็นร้อยละ (%) : 0.59

ผลกระทบต่อสิทธิการออกเสียงของผู้ถือหุ้น

การถือหุ้นโดย บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด จะไม่มีสิทธิในการออกเสียงในที่ประชุมของบริษัทฯ

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

หลักทรัพย์แปลงสภาพ : ไม่มี

1.5.2 หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้

หลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ : มี

หุ้นกู้

รายการหุ้นกู้ 1	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2570 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	-
อายุหุ้นกู้ (ปี)	2.50
วันครบกำหนดไถ่ถอน	9 กุมภาพันธ์ 2570
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.5
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	400.5
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการหุ้นกู้ 2	
ชื่อหุ้นกู้	หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2567 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกหุ้นกู้มีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทหุ้นกู้	-
อายุหุ้นกู้ (ปี)	1.50
วันครบกำหนดไถ่ถอน	9 กุมภาพันธ์ 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.1
ยอดหุ้นกู้คงค้าง (ล้านบาท)	209.1
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการพันธุ์ 3	
ชื่อพันธุ์	พันธุ์ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 2 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ.2569
ประเภทพันธุ์	-
อายุพันธุ์ (ปี)	3.0
วันครบกำหนดไถ่ถอน	30 มีนาคม 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.1
ยอดพันธุ์คงค้าง (ล้านบาท)	420
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการพันธุ์ 4	
ชื่อพันธุ์	พันธุ์ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2566 ชุดที่ 1 ครอบคลุมไถ่ถอนปี พ.ศ.2568
ประเภทพันธุ์	-
อายุพันธุ์ (ปี)	2.0
วันครบกำหนดไถ่ถอน	30 มีนาคม 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	6.9
ยอดพันธุ์คงค้าง (ล้านบาท)	280
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

รายการพันธุ์ 5	
ชื่อพันธุ์	พันธุ์มีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 2 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2569 ซึ่งผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทพันธุ์	-
อายุพันธุ์ (ปี)	2.75
วันครบกำหนดไถ่ถอน	28 กันยายน 2569
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	7.1
ยอดพันธุ์คงค้าง (ล้านบาท)	509.9
รายละเอียดเพิ่มเติม	-
รายการพันธุ์ 6	
ชื่อพันธุ์	พันธุ์มีประกันของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 2/2566 ชุดที่ 1 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2568 ซึ่งผู้ออกพันธุ์มีสิทธิไถ่ถอนพันธุ์ก่อนครบกำหนดไถ่ถอน
ประเภทพันธุ์	-
อายุพันธุ์ (ปี)	1.50
วันครบกำหนดไถ่ถอน	28 มิถุนายน 2568
อัตราดอกเบี้ยต่อปี (%)	6.7
ยอดพันธุ์คงค้าง (ล้านบาท)	440.1
รายละเอียดเพิ่มเติม	-

1.6 นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้การจ่ายเงินปันผลให้น้ำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท โดยการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสมและความเห็นชอบของคณะกรรมการของบริษัท

ข้อมูลการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง

	2564	2565	2566	2567	2568
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	N/A	-0.1873	-0.2078	-0.2478	-0.2462
อัตราเงินปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	N/A	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
อัตราส่วนหุ้นปันผล (จำนวนหุ้นเดิม : หุ้นปันผล)	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000	0.0000 : 0.0000
มูลค่าหุ้นปันผลต่อหุ้น (บาท : หุ้น)	N/A	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
รวมมูลค่าการจ่ายปันผล (บาท : หุ้น)	N/A	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
อัตราการจ่ายเงินปันผลเทียบกับกำไรสุทธิ (%)	N/A	0.00	0.00	0.00	0.00

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
6. ความเสี่ยงด้าน ESG
7. ความเสี่ยงด้านทุจริตคอร์รัปชัน

ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

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 โดยมีแผนการสำรวจและสร้างพันธมิตรที่ดีกับเครือข่ายคุณภาพที่มีศักยภาพในการจัดหาที่ดินทำเลดี ๆ ที่ได้ราคาที่เหมาะสมยุติธรรม และบริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาโครงการ ซึ่งทำหน้าที่เป็นกลไกสำคัญช่วยในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการและให้ความเห็น ก่อนตัดสินใจก่อนการลงทุนซื้อที่ดิน เพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสถานการณ์ อีกทั้งบริษัทไม่มีนโยบายสะสมที่ดินในปริมาณที่มากเกินไปจนเกิดความจำเป็นเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านการบริหารสภาพคล่องและความเสี่ยงทางการเงิน บริษัทมีทีมงานและกลไกการทำงานที่สามารถดูแลความเหมาะสมในการจัดหาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท

2. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการ

การบริหารการก่อสร้างเป็นงานที่สำคัญมากในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพราะมีความไม่แน่นอนที่อาจจะเกิดขึ้นได้ในระหว่างการดำเนินงาน ทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ โดยประเด็นความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการก่อสร้างมีหลายประเด็นเช่น ประเด็นการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ที่เปลี่ยนแปลงไปตามราคาของวัตถุดิบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานของภาวะเปลี่ยนแปลงในระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ประเด็นการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือและต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น ประเด็นการจัดหาคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพและมีคุณภาพ มีความชำนาญในการบริหารการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณและตามแผนงาน บริษัทได้พยายามบริหารจัดการและควบคุมปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะเกิดผลกระทบดังกล่าว โดยการประมาณงานก่อสร้างและคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมารายใหญ่ที่มีชื่อเสียง มีฝีมือเป็นที่ยอมรับในตลาดฯ และมีผลงานในการก่อสร้างเป็นที่น่าเชื่อถือมาเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ และใช้วิธีการจัดจ้างแบบเหมาจ่ายทั้งโครงการ ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงด้านการผันผวนของราคาวัสดุ ต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทจะทำการติดต่อกับตัวแทนจำหน่ายหลายๆ บริษัท เพื่อให้แข่งขันกันเสนอราคาวัสดุ ทำให้โครงการได้ราคาวัสดุที่ดี และทำให้สามารถบริหารควบคุมต้นทุนโครงการได้ก่อนดำเนินการสร้างและก่อนการกำหนดราคาขายให้แก่ลูกค้า บริษัทมีผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารควบคุมโครงการมาช่วยดูแลควบคุมผู้รับเหมาที่รับงานก่อสร้าง ประสานงานควบคุม และรายงานผลความคืบหน้าแผนการก่อสร้างเป็นรายอาทิตย์ ทำให้ฝ่ายบริหารได้ทราบผลงานการก่อสร้าง ปัญหาและ

อุปสรรค เพื่อสามารถให้ความช่วยเหลือร่วมกันในการแก้ไขและวางแผนให้การก่อสร้างเป็นไปตามแผน และเป้าหมายความสำเร็จ สร้างต้นทุน มอบสินค้าให้กับลูกค้า

3 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ด้วยภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก การเมืองของไทย ราคาสินค้าภาคเกษตรที่ตกต่ำ ปัญหาภัยแล้งและหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น มาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เพิ่มมากขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภคส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจที่จะลงทุนและหรือซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการมีความระมัดระวังและชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพื่อดูสถานการณ์ และเร่งระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ บริษัทเป็นผู้มีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี และพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยวและคอนโด โรงแรมระดับ 5 ดาว และ อาคารสำนักงาน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ High-end และบริษัทมีนโยบายการขายโครงการโดยให้ลูกค้าชำระเงินสดวัน ไม่ต่ำกว่า 20-30% จึงทำให้ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่ ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ได้เริ่มประกาศใช้สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ บริษัทได้จ้าง Agency และ ทีมงานขายที่มีชื่อเสียงในการขาย และมีการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค เพื่อวางแผนกลยุทธ์ในการขายและทำตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สนองต่อความต้องการของผู้บริโภคให้มากที่สุด และสร้างความแตกต่างและจุดขายที่ชัดเจน รวมถึงตรวจสอบคุณภาพการบริการหลังการขายและดูแลลูกค้าให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด ทั้งนี้ บริษัทมีแผนขยายการขายไปยังกลุ่มลูกค้าต่างประเทศที่สนใจซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยบริษัทให้สามารถขายได้ตามเป้าหมายของบริษัทฯ

4. ความเสี่ยงของการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

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

5. ความเสี่ยงของบริษัทจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และ สงคราม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่บริษัทหรือบริษัทในเครืออยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ นอกจากจะเสียความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทในเครือแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผูมาใช้บริการ หรือแม้แต่พนักงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้จัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทจะเช่าลงทุน

สำหรับความเสี่ยงจากสงคราม จะทำให้การค้าขายภายในและระหว่างประเทศชะลอตัว เศรษฐกิจถดถอย ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัย ที่บริษัทจะควบคุมได้

ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์สินในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสภาวะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาลจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สภาวะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของบริษัทฯ

ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินกิจการของบริษัทอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใด ๆ ที่ลดความน่าเชื่อถือของประเทศไทยหรือภาวะการณ์ของโลกไม่ว่าจะเป็นภัยจากโรคระบาด การแข็งค่าของสกุลเงิน การก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อมการแพร่ระบาดของโรคระบาดต่าง ๆ หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สภาวะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อการดำเนินการของบริษัทด้วย

6. ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์ ความเสี่ยงด้านความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัท

การจ่ายเงินปันผลของบริษัท จะถูกพิจารณาจาก นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท และผลการดำเนินงานของบริษัท ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาวะทางเศรษฐกิจในประเทศ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือบริษัทจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นในตลาดรอง

เนื่องจากหุ้นของบริษัท มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นจะประเมินจากความถี่และปริมาณการซื้อขายหุ้นนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Officer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่บริษัทไม่สามารถควบคุมได้ 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

การดำเนินธุรกิจที่ไม่เป็นไปตามกฎเกณฑ์ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลกระทบจากความเสี่ยง

อาจเกิดการสั่งหยุดดำเนินธุรกิจ

2.2.2 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุนของ : มี

ผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์หรือไม่

ความเสี่ยงที่ 1 ความเสี่ยงจากราคาตลาดฯ ที่ผันผวน

หัวข้อความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง : ความเสี่ยงการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

- อื่น ๆ : ราคาหลักทรัพย์ผันผวน

ลักษณะความเสี่ยง

ราคาหลักทรัพย์อาจผันผวนได้ตามความต้องการซื้อและความต้องการขายของนักลงทุนทั่วไป

ผลกระทบจากความเสียง

นักลงทุนอาจมีผลต่างราคาหลักทรัพย์

2.2.3 ความเสี่ยงต่อการลงทุนในหลักทรัพย์ต่างประเทศ (กรณีผู้ออกหลักทรัพย์เป็นบริษัทต่างประเทศ)

มีปัจจัยความเสี่ยงต่อการลงทุน ในหลักทรัพย์ต่างประเทศของบริษัท : ไม่มี

หรือไม่

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านความยั่งยืน : มี

บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานความยั่งยืนประจำปี 2568 และได้จัดทำรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นประจำทุกปี โดยมีแนวทางการรายงานที่สอดคล้องกับแนวทางของ Global Reporting Initiatives (GRI) Version G4 และนำเสนอความก้าวหน้าการปฏิบัติงานในแต่ละปี ของเราไว้อย่างชัดเจน สามารถติดตามข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมด้านชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมของชาวนิสสระ ได้จากรายงานความยั่งยืน ปี 2568 โดยเปิดเผยให้กับผู้ที่สนใจบนเว็บไซต์ <http://investor-th.charnissara.com/sdr.html> และ www.charnissara.com

นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

จากวิสัยทัศน์ของบริษัท ที่ว่า “ชาวนิสสระ ภูมิใจพัฒนาสร้างสุขที่ยั่งยืน” บริษัทจึงได้นำมากำหนดกรอบในการพัฒนาด้านความยั่งยืน ภายใต้แนวคิด ในการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อ ทูมด้วยความตั้งใจ เพื่อสร้างสุขที่ยั่งยืนให้กับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมด

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืนของ ชาวนิสสระ

การดำเนินงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน ตามเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ 3 ด้าน คือ ME / WE / World เป็นสิ่งที่เรามุ่งมั่นที่จะทำให้ องค์กรประกอบการพัฒนาอย่างยั่งยืนของเราเข้มแข็ง และเลือกเป้าหมายที่เรามีความถนัด คือ

- นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้ใน การออกแบบ กระบวนการก่อสร้าง เพื่อลดต้นทุน ควบคุมคุณภาพและลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งพัฒนาด้านการตลาด ให้ตรงตามความต้องการของลูกค้า
- การสร้างและพัฒนาความสัมพันธ์กับพันธมิตรอย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอก
- สร้างและส่งเสริมบรรยากาศการทำงานที่มีความสุข (Happy Workplace, Work from Heart) รวมถึงพัฒนาพนักงานให้มี สมรรถนะในการทำงานและสนับสนุนให้พนักงาน 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 : มี

เป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการเกี่ยวกับ : ไม่มี

นโยบายและ/หรือเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

3.2.1 ห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

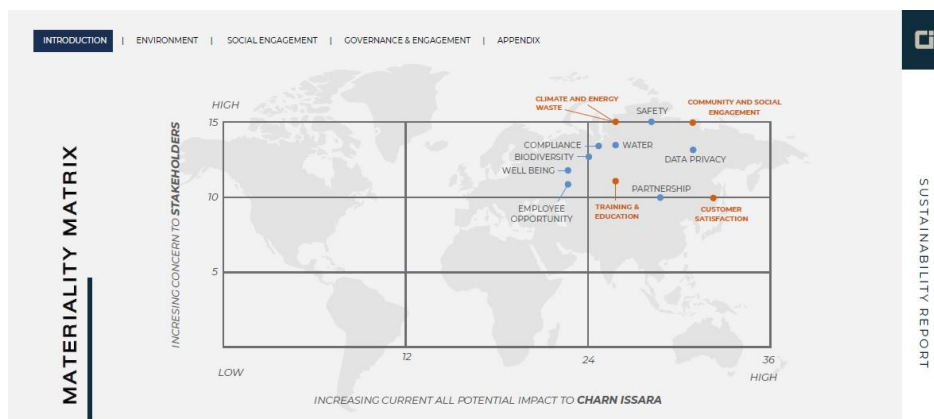
ผู้มีส่วนได้เสียถือได้ว่ามีบทบาทที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท เป็นอย่างมาก ดังนั้น เพื่อให้บริษัทสามารถดูแลผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างครอบคลุมและตรงประเด็น ตามห่วงโซ่มูลค่าของบริษัท เพื่อนำไปสู่การบริหารจัดการและกำหนดกระบวนการเชื่อมโยงผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มที่ต้องการและคาดหวังจากบริษัท อย่างเต็มรูปแบบต่อไปในอนาคต

3.2.2 การวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าของธุรกิจ

รายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ

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

รูปภาพรายละเอียดการวิเคราะห์ผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่มูลค่าธุรกิจ



3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

3.3.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : มี

แนวปฏิบัติด้านสิ่งแวดล้อม : การจัดการพลังงานไฟฟ้า,
การจัดการน้ำมันและเชื้อเพลิง,
การจัดการทรัพยากรน้ำและคุณภาพน้ำ,
การจัดการก๊าซเรือนกระจกและการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิ
อากาศ,
อื่น ๆ : การจัดการกระดาษ

การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงการบริหารจัดการว่ามีผลกระทบต่อโลกของเราไม่มากนักน้อย ดังนั้น จะเห็นได้ว่าบริษัทมีความใส่ใจ และมุ่งมั่นในการจะดูแลสิ่งแวดล้อมให้มากที่สุด โดยการเริ่มการออกแบบโครงการที่นำเรื่องสิ่งแวดล้อมเข้ามาอยู่ในระบบการคิดและออกแบบ บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการบริหารจัดการและดูแลสิ่งแวดล้อมในทุกๆโครงการของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก บริษัทให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ที่ผ่านมามีบริษัท ได้มีการดำเนินงานและการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับกฎหมาย 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) ปี2568 ทางบริษัทฯ จัดกิจกรรม POWER OF UNIFORM สามารถลดอัตราการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 0.1014 TonCo2

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

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อมในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสิ่งแวดล้อม : ไม่มี

ในรอบปีที่ผ่านมา

3.3.2 ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงาน

แผนการจัดการพลังงานของบริษัท : มี

บริษัทตั้งเป้าการลดใช้พนักงานให้ได้อย่างน้อย 10 จากปีฐาน

การตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้าและ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิง

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการไฟฟ้า : ไม่มี

และ/หรือน้ำมันและเชื้อเพลิงหรือไม่

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพลังงาน : ไม่มี

การจัดการพลังงาน : การใช้เชื้อเพลิง

	2566	2567	2568
น้ำมันดีเซล (ลิตร)	0.00	0.00	0.00

การจัดการพลังงาน : การใช้ไฟฟ้า

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้ไฟฟ้ารวม (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	146,427.86	133,190.80	151,641.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำ

แผนการจัดการน้ำของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำ

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการน้ำหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการน้ำ : ไม่มี

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท จำแนกตามแหล่งน้ำ

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำรวม (ลูกบาศก์เมตร)	122.00	252.11	106.00

การจัดการน้ำ : ปริมาณการใช้น้ำของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณการใช้น้ำสุทธิ (ลูกบาศก์เมตร)	122.00	252.11	106.00

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสีย

แผนการจัดการขยะและของเสียของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสีย

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการขยะและของเสียหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการขยะและของเสีย : ไม่มี

การจัดการขยะและของเสีย : ปริมาณขยะและของเสียของบริษัท

	2566	2567	2568
ปริมาณขยะและของเสียรวม (กิโลกรัม)	0.00	0.00	N/A

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

	2566	2567	2568
ปริมาณขยะและของเสียที่นำไปใช้ซ้ำ (Reuse) / รีไซเคิล (Recycle) รวม (กิโลกรัม)	N/A	0.00	N/A

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจก

แผนการจัดการก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

การตั้งเป้าหมายการปล่อยก๊าซเรือนกระจก

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการก๊าซเรือนกระจก : ไม่มี

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกขององค์กร

	2566	2567	2568
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกรวม (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	91.75	84.43	88.35
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก - ขอบเขตที่ 2 (ตันคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า)	91.75	84.43	88.35

การจัดการเพื่อลดปัญหาการปล่อยก๊าซเรือนกระจก : การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัทในรอบปีที่ผ่านมา

การทวนสอบปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจกของบริษัท : ไม่มี

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อม

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือสร้างผลกระทบทางลบต่อสิ่งแวดล้อมอย่างมีนัยสำคัญ ((กรณี))	0	0	0

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

3.4.1 นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคม

นโยบายและแนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : มี

แนวปฏิบัติด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน

การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

บริษัทได้ตระหนักและถือเป็นภารกิจหลักในการบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย รวมทั้งเป็นแนวทางควบคุมความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาด้านสุขภาพและอุบัติเหตุต่าง ๆ โดยให้ความสำคัญกับการดูแลบุคลากรในบริษัท ให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงาน มีความปลอดภัยและมีสุขภาพอนามัยที่ดี

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

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติและ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

การทบทวนนโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและ : มี

สิทธิมนุษยชนในรอบปีที่ผ่านมา

นโยบาย แนวปฏิบัติ และ/หรือเป้าหมายด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน : สิทธิของพนักงาน, ความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน
ที่มีการเปลี่ยนแปลง

บริษัทจัดทำนโยบายด้านสิทธิมนุษยชน ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://investor.charnissara.com/th/governance/corporate-documents-policies>

การตรวจสอบด้านสิทธิมนุษยชนอย่างรอบด้าน (Human Rights Due Diligence: HRDD)

บริษัทมีกระบวนการตรวจสอบ HRDD : มี

บริษัทจัดทำนโยบาย ไว้บนเว็บไซต์ของบริษัทฯ ที่ <https://investor.charnissara.com/th/governance/corporate-documents-policies>

3.4.2 ผลการดำเนินงานด้านสังคม

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงาน

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานของบริษัท : มี

แผนการจัดการพนักงานและแรงงานที่บริษัทดำเนินการในรอบปีที่ผ่านมา : การจ่ายค่าตอบแทนพนักงานอย่างเป็นธรรม, การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน, การส่งเสริมความสัมพันธ์และการมีส่วนร่วมของพนักงาน

นโยบายและการปฏิบัติต่อพนักงาน

- บริษัทกำหนดค่าตอบแทนแก่พนักงานอย่างเป็นธรรมตามความเหมาะสมกับสภาพและลักษณะของงาน ผลการปฏิบัติงานและความสามารถของบริษัทในการจ่ายค่าตอบแทนนั้น
- บริษัทสนับสนุนให้พนักงานได้รับการฝึกอบรมและพัฒนา เพื่อปรับปรุงการทำงานให้มีประสิทธิภาพ ยิ่งขึ้น และเพื่อเปิดโอกาสให้พนักงานก้าวหน้าในการทำงานต่อไป
- บริษัทจัดให้มีการดูแลรักษาสภาพแวดล้อมในการทำงานให้มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของพนักงาน

- บริษัทฯ มีโครงการ และแนวทางในการต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชัน รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคน ปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องโดยฝ่ายบุคคลและธุรการ
- พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ของตนด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โดยคำนึงถึงประโยชน์อันชอบธรรมของ บริษัท ถึงแม้จะมีช่องว่างของกฎหมายหรือช่องว่างของข้อบังคับ ระเบียบ และคำสั่งของบริษัทก็ตาม

นโยบายในการปฏิบัติตนของพนักงาน และการปฏิบัติต่อพนักงานอื่น

- พนักงานจะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความมุ่งมั่น ซื่อตรง โปร่งใส ระมัดระวัง รอบคอบ และหลีกเลี่ยงมิให้ มีการประพฤติผิดจรรยาบรรณ
- พนักงานควรเคารพในสิทธิของพนักงานอื่น รวมทั้งฝ่ายจัดการ
- พนักงานควรเป็นผู้มีวินัย และประพฤติปฏิบัติตามกฎระเบียบของบริษัท และประเพณีอันดีงาม ไม่ว่า จะระบุไว้เป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ก็ตาม
- พนักงานควรสร้างและรักษาบรรยากาศแห่งความสามัคคี และความเป็นน้ำหนึ่งใจเดียวกัน หลีกเลี่ยง การกระทำใด ๆ ที่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อชื่อเสียงและภาพลักษณ์ของบริษัท

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

การตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงาน

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการพนักงานและแรงงานหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการพนักงานและแรงงาน : ไม่มี

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ้างงาน

การจ้างงานพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	79	86	76
พนักงานชาย (คน)	31	32	28
พนักงานหญิง (คน)	48	54	48

การจ้างงานผู้พิการ

	2566	2567	2568
การจ้างงานผู้พิการรวม (คน)	1	1	1
พนักงานผู้พิการรวม (คน)	1	1	1
พนักงานผู้พิการชาย (คน)	1	1	1
พนักงานผู้พิการหญิง (คน)	0	0	0
ลูกจ้างผู้พิการที่ไม่ใช่พนักงานรวม (คน)	0	0	0

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การจ่ายค่าตอบแทน

การจ่ายค่าตอบแทนพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	61,904,769.30	63,350,772.28	50,727,157.11
ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท)	26,809,470.39	29,779,924.60	20,898,505.95
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	35,095,298.91	33,570,847.68	29,828,651.16

การจัดการพนักงานและแรงงาน : การฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

	2566	2567	2568
จำนวนชั่วโมงอบรมเฉลี่ยของพนักงาน (ชั่วโมง/คน/ปี)	1.00	1.00	1.00
ค่าใช้จ่ายในการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน (บาท)	153,920.61	141,542.62	171,344.09

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

ความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสภาพแวดล้อมในการทำงาน

	2566	2567	2568
จำนวนเหตุการณ์บาดเจ็บจากการทำงานของพนักงานจนถึงขั้นหยุดงาน (ครั้ง)	0	0	0

การจัดการพนักงานและแรงงาน : ความผูกพันของพนักงานและการรวมกลุ่มของพนักงานภายในองค์กร

ความผูกพันของพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานที่ลาออกโดยความสมัครใจรวม (คน)	18	9	12
พนักงานชายที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	6	1	7
พนักงานหญิงที่ลาออกโดยความสมัครใจ (คน)	12	8	5
สัดส่วนพนักงานที่ลาออกโดยสมัครใจ (%)	22.78	10.47	15.79
	2566	2567	2568
ผลประเมินความผูกพันของพนักงานต่อองค์กร	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี

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 โดยจัดทำรูปแบบสัญญาที่ เหมาะสม

- บริษัทจัดให้มีระบบการจัดการ และติดตามเพื่อให้มั่นใจว่ามีการปฏิบัติตามเงื่อนไขของสัญญาอย่างครบถ้วน เพื่อป้องกันการทุจริตประพฤติดมิชอบในทุกขั้นตอนของกระบวนการจัดหา
- บริษัทมีนโยบายรักษาความลับของคู่ค้าและคู่สัญญา ในการดำเนินธุรกิจอย่างเป็นธรรมและอิสระไม่ ดำเนินธุรกิจโดยมีขอบระหว่างคู่ค้าและคู่สัญญา ไม่ติดสินบนหรือจัดหาสิ่งของให้ผู้อื่นโดยหวัง ผลประโยชน์ทางธุรกิจ

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

การตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้า

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการลูกค้าหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการลูกค้า : ไม่มี

การจัดการลูกค้า : ความพึงพอใจของลูกค้า

ความพึงพอใจของลูกค้า

	2566	2567	2568
ผลประเมินความพึงพอใจของลูกค้า	ไม่มี	ไม่มี	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 เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท
- บริษัทให้จัดทำรายงานแห่งความยั่งยืน ด้านความรับผิดชอบต่อสังคมไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท

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

การตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคม

บริษัทมีการตั้งเป้าหมายการจัดการชุมชนและสังคมหรือไม่ : ไม่มี

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม

ผลการดำเนินงานและผลลัพธ์ด้านการจัดการชุมชนและสังคม : ไม่มี

ข้อมูลเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชน

จำนวนกรณีและเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญ

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ละเมิดกฎหมายหรือข้อบังคับด้านสังคมและสิทธิมนุษยชนอย่างมีนัยสำคัญรวม กรณี	0	0	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญ (กรณี)	0	0	0
จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิผู้บริโภค (กรณี)	N/A	N/A	0
จำนวนเหตุการณ์หรือข้อร้องเรียนที่เกี่ยวข้องกับการละเมิดสิทธิคู่ค้า (กรณี)	N/A	N/A	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดข้อพิพาทกับชุมชน / สังคม (กรณี)	N/A	N/A	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับความปลอดภัยของไซเบอร์หรือข้อมูลลูกค้ารั่วไหล (กรณี)	N/A	N/A	0
จำนวนกรณีหรือเหตุการณ์ที่เกี่ยวกับความปลอดภัยและอาชีวอนามัยในการทำงาน (กรณี)	N/A	N/A	0

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงินการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

ภาพรวมของการดำเนินงาน

เดือนมกราคม บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายหุ้น บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ รีซอร์ส ดีเวลอปเมนต์ จำกัด กับบริษัทแห่งหนึ่ง จำนวน 2.81 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 105 บาทต่อหุ้น โดยมีเงื่อนไขชำระค่าหุ้นงวดแรกร้อยละ 30 ของราคาซื้อขายหุ้นในวันที่ 31 มกราคม 2568 เป็นจำนวน 88.54 ล้านบาท โดยค่าหุ้นงวดที่สองร้อยละ 70 ของราคาซื้อขายหุ้นจะมีกำหนดชำระภายในวันที่ 30 เมษายน 2568 ทั้งนี้กรรมสิทธิ์ในหุ้นตามสัญญาข้างต้นจะโอนให้กับผู้ซื้อเมื่อบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวน

เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นบริษัท อิสสระ นพร จำกัด (บริษัทย่อย “ISN”) จาก ISN เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่ 2 ในเดือนมกราคม จำนวน 30 ล้าน และบริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไปโอเทคโนโลยี จำกัด (บริษัทร่วม “GNB”) จาก GNB เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่ 3 ในเดือนกุมภาพันธ์ จำนวน 7.59 ล้าน

เดือนมีนาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 2 ปี มูลค่า 184.80 ล้านบาท และชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 6 เดือน มูลค่า 535.00 ล้านบาท เพื่อชำระหุ้นกู้เดิม , บริษัทและบริษัท อิสสระ วิทยาพล จำกัด (บริษัทย่อย “CIV”) จำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนของห้องชุดสำนักงานในอาคารอิสสระทางเวอร์ 1 และ 2 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ จำนวน 178.82 ล้านบาท

เดือนกรกฎาคม บริษัทจ่ายชำระค่าหุ้นบริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (บริษัทย่อย “ISD”) จาก ISD เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่ 2 ถึงครั้งที่ 4 ในเดือนกรกฎาคม จำนวน 320.00 ล้านบาท และจ่ายชำระค่าซื้อหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา จำนวน 3.00 ล้านหุ้น มูลค่า 21.84 ล้านบาท จากบริษัทแห่งหนึ่ง

เดือนตุลาคม บริษัทจ่ายชำระค่าซื้อหุ้นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา จำนวน 2.50 ล้านหุ้น มูลค่า 18.20 ล้านบาท จากบริษัทแห่งหนึ่ง

เดือนธันวาคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ครั้งที่ 2 จำนวน 2 ชุด ชุดที่ 1 อายุ 1 ปี 6 เดือน มูลค่า 223.50 ล้านบาท และชุดที่ 2 อายุ 2 ปี 3 เดือน มูลค่า 306.00 ล้านบาท เพื่อชำระหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดในเดือน กุมภาพันธ์ และเดือน มีนาคม 2569

ข้อมูลในการวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการทำกำไร

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายได้รวมจากการดำเนินงานในปี 2568 จำนวน 2,009.27 ล้านบาท ลดลงจากปี 2567 จำนวน 933.29 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 31.72 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของรายได้ดังกล่าว เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง 927.13 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.37 เนื่องจากสถานะทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัว ภาวะหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับที่สูงและสถาบันการเงินมีความเข้มงวดการให้สินเชื่อ เป็นผลให้ลูกค้าชะลอการตัดสินใจซื้อที่อยู่อาศัยออกไป อีกทั้งสถานะทางเศรษฐกิจยังส่งผลกระทบต่อธุรกิจโรงแรมของบริษัท ทำให้รายได้ลดลงจากปีก่อนจำนวน 76.11 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 8.23 ในขณะที่บริษัทมีกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ รีซอร์ส ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด จำนวน 63.75 ล้านบาท ให้แก่นักลงทุนรายหนึ่งในระหว่างงวด

กำไรขั้นต้น

- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2568 ร้อยละ 30.95 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ลดลงจากปี 2567 ร้อยละ 0.32 อัตราส่วนกำไรขั้นต้นที่ลดลงจากการให้ส่วนลดแก่ลูกค้าเพื่อกระตุ้นการขาย
- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการสำนักงาน ในอาคารชาวยุโรป 1 และ 2 และห้องชุดในคอนโดมิเนียม อิสสระ ลาดพร้าวในปี 2568 เท่ากับร้อยละ 46.40 เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ร้อยละ 2.47 เนื่องจากมีการทยอยปรับขึ้นค่าเช่า และค่าบริการT
- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ปี 2568 ร้อยละ 18.94 ซึ่งอัตราส่วนลดลงจากปี 2567 ร้อยละ 5.67 เนื่องจากนักท่องเที่ยวลดลงรายได้ของบริษัทจึงลดลง ในขณะที่บริษัทยังมีภาระค่าใช้จ่ายคงที่หลักๆ คือ ค่าเช่า เป็นต้น
- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า ปี 2568 ร้อยละ 4.85 ซึ่งอัตราส่วนเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2567 ร้อยละ 0.51 เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นผลมาจากความผันผวนของราคาน้ำมัน

ค่าใช้จ่าย

- ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหารในปี สำหรับปี 2568 เท่ากับ 604.95 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนลดลงร้อยละ 17.89 เมื่อเทียบกับปี 2567 สาเหตุหลักของการลดลงจากการลดลงของค่าใช้จ่ายขายที่ลดลงซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้ที่ลดลง อาทิเช่น ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ , ค่าธรรมเนียมการโอน และค่าคอมมิชชั่น และค่าใช้จ่ายบริหารลดลงเป็นผลจากบริษัทมีมาตรการควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่าย
- (กลับรายการ) ผลขาดทุนจากตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ในระหว่างปี 2568 บริษัทได้ใช้สิทธิ์จากการเข้าทำสัญญาซื้อตราสารอนุพันธ์ทางการเงินจากบริษัทแห่งหนึ่งซึ่งวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ทำให้บริษัทรับรู้การกลับรายการผลขาดทุนในอดีตที่บริษัทเคยรับรู้ผลขาดทุน จำนวน 16.28 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ปี 2568 เท่ากับ 438.33 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.30 เมื่อเทียบกับปี 2567 เนื่องจากบางโครงการของบริษัทก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2567 และบางโครงการในปี 2568 ได้ชะลอการก่อสร้าง จึงไม่สามารถรับรู้ค่าใช้จ่ายทางการเงินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนการก่อสร้างได้

กำไร / (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในปี 2568 เท่ากับ 351.53 ล้านบาท โดยมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท เท่ากับ 262.64 ล้านบาท และขาดทุนลดลง 1.72 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 คิดเป็นขาดทุนสุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อหุ้น เท่ากับ 0.2462 บาทต่อหุ้น

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 10,549.51 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,970.38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 2.77 จาก 31 ธันวาคม 2567 โดยสาเหตุหลักมาจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลง 101.05 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น เพื่อปลดจำนวนห้องชุด การไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในระหว่างงวด และการชำระหนี้สินตามสัญญาเช่าในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา อาคาร 1, 2 และ 3
- เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ เพิ่มขึ้นจำนวน 529.50 ล้านบาท จากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2568 จำนวน 529.50 ล้านบาท เพื่อสำรองไว้สำหรับชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม 2569
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ลดลงจำนวน 29.81 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับชำระค่าเช่า ค่าบริการ และได้รับคืนภาษีเงินได้นิติบุคคลจากกรมสรรพากรในระหว่างปี
- ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ลดลงจำนวน 202.30 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดคอนโดมิเนียมให้แก่ลูกค้า โดยหลักมาจากโครงการ ดิ อิสสระ สาทร และโครงการ ศรสา ห้วยหิน สุทธิด้วยต้นทุนการพัฒนาโครงการ เดอะ สกาย ซีรีส์ ภูเก็ต โครงการ ซาซ่า ห้วยหิน และโครงการ บ้านอิสสระ บางนา ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนา
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน ลดลงจำนวน 9.75 ล้านบาท จากการโอนเปลี่ยนประเภทรายการเป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น (ภาษีเงินได้รอขอคืนจากกรมสรรพากร) ประกอบกับยอดโอนอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง ส่งผลให้ภาษีหัก ณ ที่จ่ายประจำปีลดลง

- เงินมัดจำค่าที่ดิน ลดลงจำนวน 11.93 ล้านบาท จากการรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินรอการพัฒนาโครงการในอนาคต
- สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น ลดลงจำนวน 269.18 ล้านบาท จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ รีซอร์ส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สุทธิด้วยการซื้อหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนาในระหว่างงวด
- เงินลงทุนในบริษัทร่วม เพิ่มขึ้นจำนวน 15.30 ล้านบาท จากการลงทุนในบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด และบริษัท อีสสระนพร จำกัด สุทธิด้วยการรับรู้ผลขาดทุนของบริษัทร่วมในระหว่างงวด
- อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจำนวน 176.71 ล้านบาท จากการขายห้องชุดสำนักงานในอาคารอีสสระทาวเวอร์ 1 และ 2 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อีสสระ
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ ลดลงจำนวน 200.70 ล้านบาท จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ภายใต้สิทธิการใช้ในระหว่างงวด
- ที่ดินรอการพัฒนา เพิ่มขึ้นจำนวน 35.03 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์เพื่อรองรับการพัฒนาโครงการในอนาคต
- ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ เพิ่มขึ้นจำนวน 103.67 ล้านบาท จากการประเมินมูลค่าที่ดินเพิ่มขึ้น การปรับปรุงอาคาร และการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ในระหว่างงวด สุทธิด้วยค่าเสื่อมราคาที่เกิดขึ้นในระหว่างงวด

หนี้สิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 8,538.99 ล้านบาท ลดลงจำนวน 61.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 0.72 จาก 31 ธันวาคม 2567 โดยสาเหตุหลักมาจาก

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น ลดลงจำนวน 74.99 ล้านบาท จากการปลอดจำนองห้องชุดของบริษัทเพื่อโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า
- หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลงจำนวน 180.18 ล้านบาท จากการจ่ายชำระค่าเช่าตามสัญญา โดยเฉพาะสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ในโรงแรมศรีพนา
- เงินประกันผลงานค้ำจ่าย ลดลงจำนวน 35.12 ล้านบาท จากการจ่ายคืนเงินประกันผลงานของโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จในระหว่างงวด
- หุ้นกู้ เพิ่มขึ้นจำนวน 532.88 ล้านบาท เนื่องจากการออกและเสนอขายหุ้นกู้ครั้งที่ 2/2568 จำนวน 529.5 ล้านบาท เพื่อสำรองไว้สำหรับชำระหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดในเดือนกุมภาพันธ์และมีนาคม 2569 จำนวน 629.50 ล้านบาท
- หนี้สินที่เกิดจากสัญญา เพิ่มขึ้นจำนวน 141.46 ล้านบาท จากเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์จากลูกค้าในระหว่างงวด

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,010.52 ล้านบาท ลดลง 238.29 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการรับรู้ผลขาดทุนในระหว่างปี 2568 ,รับรู้การปรับลดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนของบริษัท , การจ่ายปันผลของบริษัทย่อย สุทธิด้วยการรับรู้ส่วนเกินทุนจากการตีมูลค่าที่ดินของบริษัท

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน

การออกตราสารหนี้ซึ่งมีข้อกำหนดให้บริษัทต้องคงอัตราส่วนทางการเงิน : มี

เงินหรือไม่

บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนทางการเงินที่ได้แจ้งไว้ได้หรือไม่ : ดำรงไว้ได้

เงื่อนไขทางการเงินการออกตราสารหนี้ ผู้ถือหุ้นกู้จะดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนของ "หนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย" ต่อ "ส่วนของผู้ถือหุ้น" (Interest-Bearing Debt to Equity Ratio) ในอัตราส่วนไม่เกิน 3.75:1 (สามจุดเจ็ดห้าต่อหนึ่ง) เท่า ณ วันสิ้นสุดบัญชีรายไตรมาสหรือวันสิ้นปีบัญชี ของผู้ถือหุ้นกู้ โดยหนี้สินเฉพาะที่มีภาระต้องชำระดอกเบี้ย(ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) ตามงบการเงินรวมของผู้ถือหุ้นกู้ตามตัวเลขที่ปรากฏในงบการเงินรวมรายไตรมาสหรืองบการเงินรวมประจำปีของผู้ถือหุ้นกู้ โดย ณ วันสิ้นสุดงบการเงินรวมประจำปี 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 รวมถึงการก่อสร้างล่าช้า การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความสำเร็จให้กับโครงการนั้น ๆ ซึ่งตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐทั้งในกรุงเทพมหานครและในภูมิภาคหัวเมืองที่ใกล้เคียง รวมถึงการก่อสร้างรถไฟฟ้า ขยายถนนต่าง ๆ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงการเก็งกำไรจากการซื้อขายที่ดินที่ส่งผลให้ราคาที่ดินมีราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงโดยเฉพาะบริเวณที่มีการก่อสร้างรถไฟฟ้ารวมทั้งส่วนต่อขยาย ย่านธุรกิจ เมืองท่องเที่ยวและจังหวัดที่มีการก่อตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นกลายเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญบริษัทได้ดำเนินการควบคุม บริษัทได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยมีแผนการสำรวจและสร้างพันธมิตรที่ดีกับเครือข่ายคุณภาพที่มีศักยภาพในการจัดหาที่ดินทำเลดี ๆ ที่ได้ราคาที่เหมาะสมยุติธรรม และบริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาโครงการ ซึ่งทำหน้าที่เป็นกลไกสำคัญช่วยในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการและให้ความเห็น ก่อนตัดสินใจก่อนการลงทุนซื้อที่ดิน เพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสถานการณ์ อีกทั้งบริษัทไม่มีนโยบายสะสมที่ดินในปริมาณที่มากเกินไปจนเป็นจำเป็นเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านการบริหารสภาพคล่องและความเสี่ยงทางการเงิน บริษัทมีทีมงานและกลไกการทำงานที่สามารถดูแลความเหมาะสมในการจัดหาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท

2) ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการ การบริหารการก่อสร้างเป็นงานที่สำคัญมากในการพัฒนาโครงการต่าง ๆ เพราะมีความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นได้ระหว่างการดำเนินงานทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ โดยประเด็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างมีหลายประเด็นเช่น ประเด็นการเพิ่มขึ้นของราคาสถูก่อสร้าง ที่เปลี่ยนแปลงไปตามราคาของวัตถุดิบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานของภาวะการเปลี่ยนแปลงในระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ประเด็นการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือและต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น ประเด็นการหาคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพและมีคุณภาพ มีความชำนาญในการบริหารการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณและตามแผนงาน บริษัทได้พยายามบริหารจัดการและควบคุมปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดผลกระทบดังกล่าว โดยการประมาณงานก่อสร้างและคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมารายใหญ่ที่มีชื่อเสียง มีฝีมือเป็นที่ยอมรับในตลาดฯ และมีผลงานในการก่อสร้างเป็นที่น่าเชื่อถือมาเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ และใช้วิธีการจัดจ้างแบบเหมาจ่ายทั้งโครงการ ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงด้านการผันผวนของราคาสถู ต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทจะทำการติดต่อกับตัวแทนจำหน่ายหลายๆ บริษัท เพื่อให้แข่งขันกันเสนอราคาสถู ทำให้โครงการได้ราคาสถูที่ดี และทำให้สามารถบริหารควบคุมต้นทุนโครงการได้ก่อนดำเนินการสร้างและก่อนการกำหนดราคาขายให้แก่ลูกค้า บริษัทมีผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารควบคุมโครงการมาช่วยดูแลควบคุมผู้รับเหมาที่รับงานก่อสร้าง ประสานงานควบคุม และรายงานผลความคืบหน้าแผนการก่อสร้างเป็นรายอาทิตย์ ทำให้ฝ่ายบริหารได้ทราบผลงานการก่อสร้าง ปัญหาและอุปสรรค เพื่อสามารถให้ความช่วยเหลือร่วมกันในการแก้ไขและวางแผนให้การก่อสร้างเป็นไปตามแผน และเป้าหมายความสำเร็จ เสร็จทันส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า

3) ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ ด้วยภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก การเมืองของไทย ราคาสินค้าภาคเกษตรที่ตกต่ำ ปัญหาภัยแล้งและหนักภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น มาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เพิ่มมากขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภคส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจที่จะลงทุนและหรือซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการมีความระมัดระวังและชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพื่อดูสถานการณ์ และเร่งระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่ บริษัทเป็นผู้มีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี และพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยวและคอนโด โรงแรมระดับ 5 ดาว และ อาคารสำนักงาน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ High-end

และบริษัทมีนโยบายการขายโครงการ โดยให้ลูกค้าชำระเงินดาวน์ ไม่ต่ำกว่า 20-30% จึงทำให้ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่ ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ได้เริ่มประกาศใช้สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้ บริษัทได้จ้าง Agency และ ทีมงานขายที่มีชื่อเสียงในการขาย และมีการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค เพื่อวางแผนกลยุทธ์ในการขายและทำตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สนองตอบต่อความต้องการของผู้บริโภคให้มากที่สุด และสร้างความแตกต่างและจุดขายที่ชัดเจน รวมถึงตรวจสอบคุณภาพการบริการหลังการขายและดูแลลูกค้าให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด ทั้งนี้ บริษัทมีแผนขยายการขายไปยังกลุ่มลูกค้าต่างประเทศที่สนใจซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยบริษัทให้สามารถขายได้ตามเป้าหมายของบริษัท

4) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมที่เพิ่มมากขึ้น ปัจจุบันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มีการแข่งขันที่สูงมากขึ้นจากจำนวนผู้ประกอบการที่เพิ่มมากขึ้นทั้งผู้ประกอบการรายเล็ก และผู้ประกอบการรายใหญ่ ในเขตกรุงเทพมหานครและเขตปริมณฑล โดยเฉพาะบนพื้นที่ทำเลที่มีความสะดวกสบายใกล้ระบบขนส่งมวลชน ซึ่งเป็นผลจากการลงทุนเพิ่มมากขึ้นจากภาครัฐที่ต้องการพัฒนาระบบโครงสร้างพื้นฐานของประเทศ โดยผู้ประกอบการหลายรายต่างแข่งขันกันด้วยกลยุทธ์ที่หลากหลายมากขึ้น ทั้งการจัดโปรโมชั่น ส่วนลดราคา แจกของแถมสมนาคุณต่างๆ ฯลฯ อย่างไรก็ตามบริษัทมีนโยบายการประกอบธุรกิจ และกลยุทธ์การแข่งขันที่แตกต่างออกไปจากคู่แข่ง ทั้งในด้านของการใส่ใจในรายละเอียดการออกแบบโครงการที่มีความโดดเด่น เข้าใจความต้องการของผู้อยู่อาศัย 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 ซึ่งหากบริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามได้อย่างครบถ้วนอาจส่งผลกระทบต่อการควบคุมต้นทุนการก่อสร้างและระยะเวลาการพัฒนาโครงการที่ได้ประมาณการไว้ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดที่ได้รับจากการรับโอนกรรมสิทธิ์จากการขายโครงการให้ล่าช้าออกไป อย่างไรก็ตามด้วยบริษัทเป็นผู้ประกอบการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ มาอย่างยาวนานกว่า 30 ปี รู้และเข้าใจในกฎระเบียบและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี อีกทั้งยังมีหน่วยงานคอยติดตามการเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องกับกฎระเบียบต่างๆอยู่ตลอดเวลา นอกจากนั้นก่อนการพัฒนาโครงการแต่ละโครงการนั้นบริษัทได้มีการศึกษากฎระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องร่วมกับที่ปรึกษาเฉพาะทาง เพื่อให้แน่ใจได้ว่าจะสามารถพัฒนาโครงการได้อย่างถูกต้อง

4.3 ข้อมูลจากงบการเงิน และอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลจากงบการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปฐานะการเงิน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
สินทรัพย์			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (พันบาท)	297,503.32	221,486.70	120,440.15
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัด ในการใช้ - หมุนเวียน (พันบาท)	944,549.16	-	529,500.00
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียน อื่น - สุทธิ (พันบาท)	141,174.88	150,078.40	120,272.06
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นและดอกเบีย ค้างรับ (พันบาท)	-	-	18,000.00
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง กัน (พันบาท)	-	-	18,000.00
สินค้าคงเหลือ - สุทธิ (พันบาท)	5,930,675.24	5,109,559.34	4,913,762.38
สินค้าสำเร็จรูป (พันบาท)	36,794.89	32,247.22	34,754.37
ต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ (พันบาท)	5,893,880.35	5,077,312.13	4,879,008.01
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างรับ - หมุนเวียน (พันบาท)	13,634.02	24,327.86	14,581.64
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	23,699.23	31,996.92	24,441.12
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	23,699.23	31,996.92	24,441.12

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน (พันบาท)	7,376,866.93	5,552,686.44	5,740,997.35
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่ หมุนเวียนอื่น - สุทธิ (พันบาท)	-	64,258.97	71,972.24
เงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัท ร่วม และการร่วมค้า ที่บันทึกโดย วิธีส่วนได้เสีย - สุทธิ (พันบาท)	-	54,370.03	69,672.73
เงินลงทุนในบริษัทร่วม (พันบาท)	-	54,370.03	69,672.73
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน อื่น (พันบาท)	26,215.72	684,840.88	415,665.36
สินทรัพย์ทางการเงินไม่ หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	-	684,840.88	415,665.36
ที่ดินและต้นทุนโครงการรอการ พัฒนา (พันบาท)	-	106,621.59	141,654.59
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (พันบาท)	385,329.53	379,680.53	202,969.53
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (พันบาท)	3,417,625.87	3,155,121.07	3,258,787.86
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ (พันบาท)	700,544.96	733,301.78	532,605.49
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (พันบาท)	157,780.83	102,344.48	104,611.51
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	88,638.86	16,467.12	10,574.08
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	88,638.86	16,467.12	10,574.08
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	5,443,201.47	5,297,006.45	4,808,513.38

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
รวมสินทรัพย์ (พันบาท)	12,820,068.40	10,849,692.89	10,549,510.73
หนี้สิน			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (พันบาท)	132,850.39	196,800.71	143,421.05
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	1,333,763.50	425,637.86	421,688.59
เงินกู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	222,500.00	40,000.00	95,000.00
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	167,500.00	-	95,000.00
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	2,680,171.16	1,591,705.36	1,866,940.34
สถาบันการเงิน (พันบาท)	1,060,672.43	552,108.93	229,928.02
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	-	-	357,250.00
หุ้นกู้ (พันบาท)	1,448,401.34	718,057.79	1,136,764.90
ส่วนของหนี้สินระยะยาวส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี - อื่น ๆ (พันบาท)	171,097.39	321,538.64	142,997.41
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	103,678.45	55,585.21	40,269.55
เงินประกันผลงาน (พันบาท)	103,678.45	55,585.21	40,269.55
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับล่วงหน้า - หมุนเวียน (พันบาท)	465,171.17	290,277.99	206,897.45

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่า เช่ารับล่วงหน้า - อื่น ๆ (พันบาท)	465,171.17	290,277.99	206,897.45
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระภายในหนึ่งปี (พันบาท)	220,573.71	325,139.67	397,654.05
เจ้าหนี้ที่เกิดจากภาษีอื่นหรือ รายการอื่นภายใต้กฎหมาย - หมุนเวียน (พันบาท)	2,079.17	2,288.68	18,546.28
เจ้าหนี้ภาษีค้างจ่าย (พันบาท)	2,079.17	2,288.68	18,546.28
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (พันบาท)	19,965.14	39,670.23	24,402.33
รวมหนี้สินหมุนเวียน (พันบาท)	5,180,752.70	2,967,105.71	3,214,819.63
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่ หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	-	203,975.79	152,096.58
บุคคลหรือกิจการอื่น (พันบาท)	-	203,975.79	152,096.58
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนด ชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	3,668,950.58	4,254,734.62	4,058,675.90
สถาบันการเงิน (พันบาท)	1,196,786.37	1,987,867.12	1,966,335.28
บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง กัน (พันบาท)	-	352,250.00	30,000.00
หุ้นกู้ (พันบาท)	1,644,731.18	1,527,973.70	1,642,143.13
หนี้สินระยะยาว - ส่วนที่ถึง กำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี - อื่น ๆ (พันบาท)	827,433.03	386,643.80	420,197.49

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หนี้สินตามสัญญาเช่า - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระเกินกว่าหนึ่งปี (พันบาท)	842,895.08	790,364.50	537,665.25
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	-	33,697.22	13,893.03
เงินประกันผลงาน (พันบาท)	-	33,697.22	13,893.03
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับล่วงหน้า - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	3,107.21	17,016.64	241,856.04
หนี้สินที่เกิดจากสัญญาและค่าเช่ารับล่วงหน้า - อื่น ๆ (พันบาท)	3,107.21	17,016.64	241,856.04
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน - ไม่หมุนเวียน (พันบาท)	79,163.11	86,054.63	84,396.54
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี (พันบาท)	257,740.00	231,641.86	221,421.06
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น (พันบาท)	171,768.59	16,290.69	14,164.79
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน (พันบาท)	5,023,624.58	5,633,775.94	5,324,169.18
รวมหนี้สิน (พันบาท)	10,204,377.27	8,600,881.65	8,538,988.82
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนจดทะเบียน (พันบาท)	1,909,265.12	1,653,223.59	1,386,913.77
หุ้นสามัญจดทะเบียน (พันบาท)	1,909,265.12	1,653,223.59	1,386,913.77
ทุนที่ออกและชำระแล้ว (พันบาท)	1,066,595.87	1,066,856.74	1,066,856.74
หุ้นสามัญชำระแล้ว (พันบาท)	1,066,595.87	1,066,856.74	1,066,856.74
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้น (พันบาท)	98,130.02	98,130.02	98,130.02

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ส่วนเกิน (ต่ำกว่า) มูลค่าหุ้นสามัญ (พันบาท)	98,130.02	98,130.02	98,130.02
กำไร (ขาดทุน) สะสม (พันบาท)	(14,217.00)	(283,115.68)	(480,233.39)
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 - ยังไม่ได้จัดสรร (พันบาท)	(69,660.96)	(338,559.64)	(535,677.36)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	445,845.13	377,663.58	396,847.27
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น - อื่นๆ (พันบาท)	445,845.13	377,663.58	396,847.27
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	1,596,354.01	1,259,534.67	1,081,600.64
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	1,019,337.12	989,276.58	928,921.28
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	2,615,691.13	2,248,811.25	2,010,521.91
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (พันบาท)	12,820,068.40	10,849,692.89	10,549,510.73

ตารางสรุปงบกำไรขาดทุน

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ			
รายได้จากการดำเนินงานธุรกิจ (พันบาท)	1,888,153.54	2,779,157.45	1,761,651.01
รายได้จากการขาย (พันบาท)	859,657.38	1,771,930.53	838,720.41
รายได้จากการให้บริการ (พันบาท)	947,427.06	924,604.60	848,490.15
รายได้จากสัญญาเช่า (พันบาท)	81,069.11	82,622.32	74,440.46
รายได้ดอกเบี้ยและเงินปันผล (พันบาท)	1,336.70	1,797.59	1,170.73
รายได้ดอกเบี้ย (พันบาท)	1,336.70	1,797.59	1,170.73
รายได้อื่น (พันบาท)	361,266.00	161,606.81	246,451.76
รวมรายได้ (พันบาท)	2,250,756.24	2,942,561.85	2,009,273.50
ต้นทุน (พันบาท)	1,406,651.84	1,979,248.62	1,322,648.03
ต้นทุนขาย (พันบาท)	620,211.60	1,235,877.37	594,982.79
ต้นทุนการให้บริการ (พันบาท)	734,309.65	697,043.91	687,767.12
ต้นทุนค่าเช่า (พันบาท)	52,130.59	46,327.34	39,898.13
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร (พันบาท)	649,064.77	736,777.42	604,947.93
ค่าใช้จ่ายในการขาย (พันบาท)	136,950.08	203,635.62	133,335.38
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (พันบาท)	512,114.69	533,141.80	471,612.55

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
ค่าใช้จ่ายอื่น (พันบาท)	-	30,080.00	(16,280.00)
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย (พันบาท)	2,055,463.29	2,745,475.36	1,911,315.96
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงิน ลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (พันบาท)	-	(10,411.09)	(10,290.99)
กำไร (ขาดทุน) อื่น (พันบาท)	-	-	(16,802.97)
กำไร (ขาดทุน) อื่น - อื่น ๆ (พันบาท)	-	-	(16,802.97)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงิน เงิน และภาษีเงินได้ (พันบาท)	195,292.95	186,675.40	70,863.59
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	397,496.02	418,681.79	438,329.30
ภาษีเงินได้ (พันบาท)	104,005.02	57,583.19	(15,932.90)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ต่อเนื่อง (พันบาท)	(306,208.09)	(289,589.59)	(351,532.82)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับงวด (พันบาท)	(306,208.09)	(289,589.59)	(351,532.82)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ สำหรับ งวด / กำไร (ขาดทุน) จากการ ดำเนินงานต่อเนื่อง (พันบาท)	(306,208.09)	(289,589.59)	(351,532.82)
กำไร (ขาดทุน) จากการ เปลี่ยนแปลงในส่วนเกินทุนจาก การตีราคาสินทรัพย์ (พันบาท)	-	(92,805.34)	182,053.23
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่า เงินลงทุนในตราสารทุนด้วยมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ อื่น (พันบาท)	(134,144.96)	14,220.15	(62,274.65)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยสำหรับโครงการผลประโยชน์พนักงาน (พันบาท)	(4,547.09)	(5,216.05)	(235.08)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น - สุทธิจากภาษี (พันบาท)	(138,692.05)	(83,801.25)	119,543.50
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม สำหรับงวด (พันบาท)	(444,900.14)	(373,390.84)	(231,989.32)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (พันบาท)	(221,598.19)	(264,358.42)	(262,638.79)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) สุทธิ : ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	(84,609.90)	(25,231.17)	(88,894.03)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (พันบาท)	(341,773.67)	(337,080.23)	(177,934.03)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม : ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (พันบาท)	(103,126.48)	(36,310.61)	(54,055.29)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น) (พันบาท)	(0.20780)	(0.24780)	(0.24620)
กำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	533,672.17	523,554.50	437,668.15
กำไรจากการดำเนินงาน (พันบาท)	(167,563.07)	63,131.41	(165,944.95)
กำไรจากการดำเนินงานปกติ (พันบาท)	(306,208.09)	(289,589.59)	(334,729.85)

ตารางสรุปงบกระแสเงินสด

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
งบกระแสเงินสด			
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด / ของบริษัทใหญ่ (พันบาท)	(306,208.09)	(289,589.59)	(351,532.82)
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	338,379.22	336,879.10	366,804.56
ค่าเสื่อมราคา (พันบาท)	337,362.50	335,845.89	365,839.95
ค่าตัดจำหน่าย (พันบาท)	1,016.72	1,033.22	964.60
(โอนกลับ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (พันบาท)	(253.32)	(630.68)	16,802.97
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (พันบาท)	-	10,411.09	10,290.99
(กำไร) ขาดทุนจากการขายเงินลงทุนอื่น (พันบาท)	-	-	(63,750.76)
(กำไร) ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน (พันบาท)	(31,890.00)	5,049.00	(2,107.66)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	146.39	1,343.80	(389.99)
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	-	1,361.93	330.87
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์อื่น (พันบาท)	0.04	(7,500.00)	1,818.66

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
(กำไร) ขาดทุนจากการขาย สินทรัพย์อื่น (พันบาท)	-	(7,500.00)	1,818.66
เงินปันผลและดอกเบี้ยรับ (พันบาท)	(22,584.36)	(40,383.65)	(30,966.95)
รายได้เงินปันผล (พันบาท)	(21,247.66)	(38,586.06)	(29,796.23)
รายได้ดอกเบี้ย (พันบาท)	(1,336.70)	(1,797.59)	(1,170.73)
ต้นทุนทางการเงิน (พันบาท)	385,914.38	404,053.98	422,341.04
ภาษีเงินได้ (พันบาท)	104,005.02	57,583.19	(15,932.90)
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน (พันบาท)	4,545.69	4,881.72	5,322.62
รายการปรับปรุงอื่น ๆ (พันบาท)	(179,185.46)	15,361.21	(291.74)
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) การ ดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน (พันบาท)	292,969.18	500,452.89	358,408.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น (เพิ่ม ขึ้น) ลดลง (พันบาท)	51,541.79	(937.22)	12,316.17
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	(1,541,649.58)	807,811.90	212,609.36
สินทรัพย์ดำเนินงานอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง (พันบาท)	(975,062.29)	29,456.02	13,309.09
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เพิ่ม ขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	808,240.11	(885,617.11)	(21,393.22)
ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์ พนักงาน เพิ่มขึ้น (ลดลง) (พันบาท)	-	-	(7,212.77)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
หนี้สินดำเนินงานอื่น เพิ่มขึ้น (ลด) (พันบาท)	(30,805.36)	(124,826.36)	53,346.00
เงินสตรับ (จ่าย) จากการดำเนินงาน (พันบาท)	(1,394,766.14)	326,340.12	621,382.66
(จ่าย) คืนภาษีเงินได้ (พันบาท)	4,444.68	(19,093.88)	(2,460.68)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน (พันบาท)	(1,390,321.46)	307,246.25	618,921.98
เงินสตรับจากเงินลงทุน (พันบาท)	80,226.90	4,430.04	298,429.73
เงินสตรับจากการจำหน่ายเงินลงทุน (พันบาท)	80,226.90	-	298,429.73
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุน (พันบาท)	(80,260.51)	(4,505.71)	(40,040.00)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทร่วม และการร่วมค้า (พันบาท)	-	(64,781.12)	(25,593.69)
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืม (พันบาท)	-	-	(18,000.00)
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	-	-	(18,000.00)
เงินสดจ่ายจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น - บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	-	-	(18,000.00)
เงินสตรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร (พันบาท)	318.97	8,179.06	177,770.34
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (พันบาท)	318.97	79.06	770.34

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (พันบาท)	-	8,100.00	177,000.00
เงินสดจ่ายจากการซื้อสินทรัพย์ ถาวร (พันบาท)	(46,460.12)	(34,410.30)	(30,889.13)
ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (พันบาท)	(45,945.91)	(34,254.54)	(30,064.26)
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน (พันบาท)	(514.21)	(155.75)	(824.87)
รับเงินปันผล (พันบาท)	21,247.66	38,586.06	29,796.23
รับดอกเบี้ย (พันบาท)	1,332.85	1,743.71	1,098.82
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน (พันบาท)	(23,594.25)	(50,758.26)	392,572.31
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะ สั้น - สถาบันการเงิน เพิ่มขึ้น (ลด ลง) (พันบาท)	14,648.74	10,100.32	50,470.34
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม (พันบาท)	2,404,818.58	1,868,626.87	688,808.93
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้น (พันบาท)	1,220,040.00	445,850.00	375,000.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะสั้น - สถาบันการเงิน (พันบาท)	1,200,040.00	375,850.00	320,000.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืม ระยะสั้น - บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	20,000.00	60,000.00	55,000.00
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะ ยาว (พันบาท)	1,184,778.58	1,422,776.87	313,808.93

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสตรับจากเงินกู้ยืม ระยะยาว - สถาบันการ เงิน (พันบาท)	975,308.58	1,046,025.90	79,308.93
เงินสตรับจากเงินกู้ยืม ระยะยาว - บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	-	200,000.00	30,000.00
เงินสตรับจากเงินกู้ยืม ระยะยาว - บุคคลหรือ กิจการอื่น (พันบาท)	209,470.00	176,750.97	204,500.00
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืม (พันบาท)	(1,829,845.44)	(1,645,494.13)	(1,184,137.15)
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะ สั้น (พันบาท)	(1,537,460.00)	(416,000.00)	(423,850.00)
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืม ระยะสั้น - สถาบันการเงิน (พันบาท)	(1,527,460.00)	(322,000.00)	(423,850.00)
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะ ยาว (พันบาท)	(292,385.44)	(1,229,494.13)	(760,287.15)
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืม ระยะยาว - สถาบันการ เงิน (พันบาท)	(235,906.22)	(754,062.71)	(415,753.91)
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืม ระยะยาว - บุคคลหรือ กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (พันบาท)	-	(6,250.00)	(65,000.00)
เงินสลดจ่ายชำระเงินกู้ยืม ระยะยาว - บุคคลหรือ กิจการอื่น (พันบาท)	(56,479.22)	(469,181.42)	(279,533.24)

	บาท (THB)		
	31 ธ.ค. 2566	31 ธ.ค. 2567	31 ธ.ค. 2568
	งบรวม	งบรวม	งบรวม
	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ	ตรวจสอบ
เงินสดจ่ายชำระหนี้สั้นตามสัญญา เช่า (พันบาท)	(335,504.51)	(281,267.71)	(289,187.77)
เงินสดรับจากตราสารหนี้ที่ออก (พันบาท)	1,641,037.37	590,353.08	1,239,750.44
เงินสดจ่ายชำระตราสารหนี้ที่ออก (พันบาท)	(289,800.00)	(1,450,000.00)	(720,100.00)
จ่ายเงินปันผล (พันบาท)	-	-	(6,300.01)
จ่ายดอกเบี้ย (พันบาท)	(330,985.43)	(375,883.16)	(362,345.61)
รายการอื่น ๆ (กิจกรรมจัดหาเงิน) (พันบาท)	-	944,549.16	(529,500.00)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน (พันบาท)	1,314,369.51	(332,504.61)	(1,112,540.84)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ (พันบาท)	(99,546.20)	(76,016.62)	(101,046.55)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ต้นงวด (พันบาท)	397,049.52	297,503.32	221,486.70
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด สิ้น งวด (พันบาท)	297,503.32	221,486.70	120,440.15

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.43	1.87	1.79
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.07	0.09	0.05

	2566	2567	2568
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด (เท่า)	0.29	0.08	0.20
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	13.49	20.19	14.86
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย (วัน)	27.00	18.00	24.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าสำเร็จรูป (เท่า)	0.12	0.19	0.10
ระยะเวลาขายสินค้าสำเร็จรูปเฉลี่ย (วัน)	2,984.00	1,881.00	3,744.00
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ (เท่า)	0.12	0.22	0.12
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย (วัน)	2,999.00	1,630.00	3,074.00
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ (เท่า)	1.63	2.23	3.12
ระยะเวลาชำระหนี้ (วัน)	224.00	163.00	116.00
วงจรเงินสด (Cash Cycle) (วัน)	2,802.00	1,485.00	2,982.00
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	25.50	28.78	24.92
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (ร้อยละ)	-8.87	9.60	-9.42
อัตรากำไรสุทธิ (ร้อยละ)	-13.60	-9.85	-17.51
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	-10.87	-11.91	-16.51
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratio)			

	2566	2567	2568
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.90	3.82	4.25
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (เท่า)	1.02	1.06	0.91
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (interest bearing debt to EBITDA ratio) (เท่า)	14.56	13.75	16.22
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.16	0.24	0.17
อัตราการจ่ายเงินปันผล (ร้อยละ)	0.00	0.00	0.00
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ร้อยละ)	-2.55	-2.45	-3.29
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร (ร้อยละ)	-7.98	-7.78	-9.70
อัตราการหมุนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.19	0.25	0.19

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 โรมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
ที่อยู่/สถานที่ตั้ง : เลขที่ 11/1 อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27 ถนน
สาทรใต้
แขวง/ตำบล : แขวงยานนาวา
เขต/อำเภอ : เขตสาทร
จังหวัด : กรุงเทพมหานคร
รหัสไปรษณีย์ : 10120
โทรศัพท์ : +66 2034 0000
โทรสาร : +66 2034 0100
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นาย วีร สุจริต
เลขที่ใบอนุญาต : 7103
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว กรทอง เหลืองวิไล
เลขที่ใบอนุญาต : 7210
รายชื่อผู้สอบบัญชี : นางสาว ลลิตา มากัด
เลขที่ใบอนุญาต : 9039

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลอื่นที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน : ไม่มี

5.2.2 ข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในประเทศ

มีข้อจำกัดของผู้ถือหุ้นในประเทศหรือไม่ : มี

บริษัทไม่มีการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน หรือการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Right หรือ TSR) ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

ข้อพิพาททางกฎหมาย

มีข้อพิพาททางกฎหมายหรือไม่ : ไม่มี

5.4 ตลาดรอง

ตลาดรอง

มีการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือไม่ : 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 จังหวัด
กรุงเทพมหานคร 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 ได้ผลประเมินในเรื่องการกำกับดูแลกิจการในกลุ่ม “ดีมาก” 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 หรือประกอบมติที่ขอตามที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น หรือในเอกสารแนบวาระการประชุม โดยจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก่อนวันประชุมล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วัน และยังสามารถเปิดเผยใน 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 บริษัทยังได้เสนอชื่อกรรมการอิสระ 3 ท่านไว้เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นอีกด้วย

2.การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

- 2.1 บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การลงทะเบียนแบบ Bar Code การประมวลผลในการรวมคะแนนในแต่ละวาระ เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้รวดเร็ว 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 ในกรณีที่มิข้อสงสัยหรือโต้แย้งในภายหลัง
- 2.5 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระการประชุม ไม่ว่าวาระดังกล่าวจะสำคัญมากหรือน้อย ทั้งนี้เพื่อความโปร่งใส และตรวจสอบได้ ในกรณีที่มิข้อสงสัยหรือโต้แย้งในภายหลัง

3. การจัดทำรายงานการประชุม และการเปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้น

- 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 2568 ร้อยละ 100

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการของบริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นต่างชาติ

คณะกรรมการมีมาตรการในการป้องกัน ไม่ให้ผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในไปหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือผู้อื่นในทางมิชอบ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนได้ส่วนเสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาธุรกรรมของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตัดสินใจเพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ โดยกรรมการและผู้บริหาร ที่มีส่วนได้เสียกับธุรกรรมที่ทำกับบริษัท จะไม่มีสิทธิเข้าร่วมในการตัดสินใจทำธุรกรรมดังกล่าว

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 เพิ่มวาระการประชุมที่ได้แจ้งล่วงหน้า โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ
- 2.4 บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

3. การป้องกันการใช้อ้างอิงภายใน

บริษัทฯ มีนโยบายดูแลผู้บริหาร และพนักงานในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนโดยผู้บริหารและพนักงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายใน จะต้องระงับการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่บริษัทจะมีการประกาศผลการดำเนินงาน (งบการเงิน) หรือข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ โดยในเรื่องของงบการเงิน กำหนดเวลาในการประกาศผลการดำเนินงานคือ 45 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาส และ 60 วัน นับจากวันสิ้นงวดบัญชี นอกจากนี้บริษัทได้กำหนดให้ผู้บริหารมีหน้าที่ จัดทำ และส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ของตน ของคู่สมรส 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 มีข้อกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียก่อนการพิจารณาวาระนั้นๆ และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ

4.2 บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าวไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ งดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการพิจารณาในวาระนั้นๆ

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ มีนโยบายให้มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวตามกฎหมาย หรือตามข้อตกลงที่มีกับบริษัท ไม่ควรกระทำการใด ๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านั้น และควรกำหนดมาตรการชดเชยกรณีผู้มีส่วนได้เสียได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิ

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

บริษัทฯ มีนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม โดยเฉพาะเรื่องที่มีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโดยตรงให้ครบถ้วน เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมั่นใจว่าการประกอบธุรกิจของบริษัทได้คำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

1. การกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

1.1 บริษัทมีนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่ม ดังต่อไปนี้

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

1.2 บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางในการรับ และจัดการกับข้อเรียกร้องของผู้มีส่วนได้เสีย โดยการเปิดเผยกระบวนการ และช่องทางการร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำความผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตคอร์รัปชันของบุคคลในองค์กร หรือการถูกละเมิดสิทธิทั้งจากพนักงานผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มโดยกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนผ่านหน้า website ของบริษัท หรือทางอีเมลโดยตรงได้ที่ email:

cg@chamissara.com หรือทางไปรษณีย์ได้ที่

2. การเปิดเผยการปฏิบัติตามนโยบาย และการจัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อสังคม

2.1 บริษัท มีการเปิดเผยกิจกรรมต่าง ๆ ที่กระทำเพื่อให้สังคมได้รับรู้ถึงความรับผิดชอบต่อของบริษัท 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) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินประจำปีไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / 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 จำนวนเงินค่าตอบแทนที่เปิดเผยได้รวมค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็นกรรมการของบริษัทด้วย 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 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริษัท

บริษัท มีนโยบายให้คณะกรรมการมีอิสระในการตัดสินใจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน และดูแลให้บริษัท มีระบบงานที่ให้ความเชื่อมั่นได้ว่า กิจกรรมต่าง ๆ ของบริษัทได้ดำเนินไปในลักษณะที่ถูกต้องตามกฎหมาย และมีจริยธรรม

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล คณะกรรมการได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยต่าง ๆ เพื่อช่วยศึกษาและกลั่นกรองงานตามความจำเป็น โดยเฉพาะในกรณีที่ต้องอาศัยความเป็นกลางในการวินิจฉัย และมีการกำหนดนโยบาย บทบาท และหน้าที่ความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจน

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

6.1.1 นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

คณะกรรมการได้กำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และต้องมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการบริหารอย่างน้อย 3 คน รวมถึงจำนวนปีการดำรงตำแหน่ง กรรมการในบริษัทของกรรมการแต่ละคน

1. คณะกรรมการประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ประสบการณ์ และความสามารถในด้านต่าง ๆ โดยต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน
2. บริษัท มีคณะกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ ในจำนวนที่สำนักงาน กสท.กำหนด และกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการอิสระให้เป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม
3. คณะกรรมการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยระบุไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
4. คณะกรรมการมีการพิจารณาคุณสมบัติ ของบุคคลที่จะเป็น “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท โดยความเป็นอิสระอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน กสท. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
5. ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการมีการกำหนดอำนาจ หน้าที่ของประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน เพื่อให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด
6. คณะกรรมการ อาจเลือกกรรมการอิสระให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการได้
7. คณะกรรมการ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพในการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่า กรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ โดยกำหนดจำนวนบริษัทที่

กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่เกิน 5 ปีบริษัทยกเว้น ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

8. คณะกรรมการได้กำหนดนโยบาย และวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูงของบริษัทไว้
9. บริษัท มีเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ประสานงานในด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่าง ๆ ที่ คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้ง ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ
10. เลขานุการบริษัท ได้รับการฝึกอบรม และพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องด้านกฎหมาย การบัญชี และหรือการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการชุดย่อย

นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว บริษัทได้กำหนดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดีได้แก่

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนประกอบไปด้วยกรรมการที่เป็นอิสระ โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน ทำหน้าที่พิจารณาหลักเกณฑ์และกระบวนการในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ และพิจารณาหลักเกณฑ์การจ่าย 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 ทาหรือ และดำเนินการใดๆ ให้สำเร็จลุล่วงตามหน้าที่ความรับผิดชอบของตน ทั้งนี้เพื่อประสิทธิภาพ และบรรลุวัตถุประสงค์หน้าที่ และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

1. บทบาท หน้าที่ ของคณะกรรมการ มีดังต่อไปนี้
 - (1) พิจารณา และให้ความเห็นชอบในเรื่องที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท เช่น วิสัยทัศน์ และภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมายทางการเงิน ความเสี่ยง แผนงาน และ งบประมาณ
 - (2) ติดตาม และดูแลให้ฝ่ายจัดการ ดำเนินงานตามนโยบาย และแผนที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล
 - (3) ควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งกลไกการรับเรื่องร้องเรียน และการดำเนินการกรณีมีการชี้แจงแสดงเรื่องต่าง ๆ
 - (4) ดูแลให้การดำเนินธุรกิจมีความต่อเนื่องในระยะยาว รวมทั้งแผนการพัฒนาพนักงาน ความต่อเนื่องของผู้บริหาร
2. จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว คณะกรรมการมีการทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
3. ส่งเสริมให้จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ทุกคนเข้าใจถึงมาตรฐานด้านจริยธรรมที่บริษัทใช้ในการดำเนินธุรกิจ และติดตามให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณดังกล่าวอย่างจริงจัง
4. พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ พิจารณาการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ มีแนวทางที่ชัดเจน และเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่สามารถมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการ และการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

ในปี 2568 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 เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท โดยคณะกรรมการมีหน้าที่ในการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะส่งไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยเพื่อควบคุมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่าง ๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ของกฎหมายหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การประชุมคณะกรรมการ

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

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ : มี

แนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับคณะกรรมการ : การสรรหากรรมการ, การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ, การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการ, การกำกับดูแล
บริษัทย่อยและบริษัทร่วม, 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 เมื่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรอง อย่างระมัดระวัง รอบครอบ โดยมีมติเห็นชอบแล้ว บริษัทฯ จะเสนอรายชื่อบุคคลดังกล่าวเพื่อขออนุมัติเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

(1) หลักเกณฑ์ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

นิยามของกรรมการอิสระ

บริษัท ชาลูนีออสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดนิยามของกรรมการอิสระ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. กรรมการอิสระ ต้องถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือนิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้น ๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทบริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้จรรยาบรรณอย่างอิสระ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 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 ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

การสรรหาผู้ดำรงตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณา กลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทและเข้าใจในธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้

การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัท จะทำการคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคล ผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยพิจารณาจากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณา เมื่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติเห็นชอบแล้ว บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับการสรรหากรรมการ : 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 ผลการประเมินข้างต้นได้เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบและประธานกรรมการจะเป็นผู้สื่อสาร ผลการพิจารณาให้กรรมการผู้จัดการทราบ

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

กรรมการ

การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2567 คณะกรรมการบริษัท ได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขับเคลื่อนธุรกิจ ทั้งด้านธุรกิจโรงแรม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และอาคารสำนักงานให้เช่า โดยคณะกรรมการได้ติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด รวมถึงการลงทุนจะพิจารณาอย่างเหมาะสม และได้มีการดำเนินธุรกิจตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด

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. แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ
3. แบบประเมินตนเองของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

ในเดือนธันวาคม ของทุกปี ฝ่ายเลขานุการบริษัท จะนำส่งแบบประเมินผลตนเองของคณะกรรมการ แบบประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และแบบประเมินผลการปฏิบัติงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร รวมทั้งแบบประเมินความเสี่ยงฯ ให้คณะกรรมการทุกคนประเมินตนเองโดยอิสระ ซึ่งภายหลังที่กรรมการแต่ละคนประเมินผลงานเสร็จเรียบร้อยแล้ว จะนำส่งกลับมายังเลขานุการบริษัท 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 การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร

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

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

ของคณะกรรมการ

การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ และบริษัทได้

กำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูลและการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนดทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาทบทวนเรื่องที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(1) กลไกในการกำกับดูแล ควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบต่อการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้น ๆ (ไม่ใช่ต่อบริษัทฯ) ทั้งนี้การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวต้องเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทย่อย บริษัทกำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญ อื่นใดของบริษัทดังกล่าว ให้ครบถ้วนถูกต้อง รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินได้ทันตามกำหนด ทั้งนี้รายละเอียดของกรรมการในบริษัทย่อย ตามเอกสารแนบ 2 (รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย)

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

แนวปฏิบัติอื่น ๆ เกี่ยวกับคณะกรรมการ

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติอย่างแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในปี 2567 บริษัทฯ ได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีครอบคลุมเรื่อง ดังต่อไปนี้

หมวดที่1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

หมวดที่2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

หมวดที่3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

หมวดที่4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

หมวดที่5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

ในด้านจรรยาบรรณธุรกิจ ของบริษัทครอบคลุมในเรื่องดังต่อไปนี้

- นโยบายการป้องกันการขัดแย้งทางผลประโยชน์
- นโยบายการรักษาและการใช้ทรัพย์สินของบริษัทฯ
- นโยบายการให้ หรือการรับของขวัญ หรือการบันเทิง
- นโยบายการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ และการใช้ข้อมูลภายใน
- นโยบายระบบการควบคุม การตรวจสอบภายใน และรายงานทางการเงิน
- นโยบายความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น • นโยบายการปฏิบัติต่อลูกค้า
- นโยบายการปฏิบัติต่อคู่ค้า และคู่สัญญา

- นโยบายการปฏิบัติต่อพนักงาน
- นโยบายการปฏิบัติตนของพนักงาน และการปฏิบัติต่อพนักงานอื่น
- นโยบายการปฏิบัติต่อคู่แข่งทางการค้า
- นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคมและส่วนรวม

โดยที่รายละเอียดเพิ่มเติมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และจรรยาบรรณธุรกิจ ดูเพิ่มเติมได้ตามเอกสารแนบ 5 (นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ)

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

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

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

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

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

บริษัท ได้จัดให้มีช่องทางในการรับ และจัดการกับข้อเรียกร้องของผู้มีส่วนได้เสีย โดยการเปิดเผยกระบวนการ และช่องทางการร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กร หรือ การถูกละเมิดสิทธิ ทั้งจากพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน ผ่านหน้า website ของบริษัท หรือทางอีเมลโดยตรงได้ที่ email:

cg@chamissara.com หรือทางไปรษณีย์ได้ที่

คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

เวลาทำการ วันจันทร์-วันศุกร์ เวลา 08.30-17.00 น.

ในปี 2567 บริษัทฯ ไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตคอร์รัปชัน 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 ที่เกี่ยวกับผู้ถือหุ้น : มี

และผู้มีส่วนได้เสีย

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

เสีย

ผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการของบริษัท มีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นต่างชาติ

คณะกรรมการมีมาตรการในการป้องกัน ไม่ให้ผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในไปหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือผู้อื่นในทางมิชอบ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนได้ส่วนเสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาธุรกรรมของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตัดสินใจเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยกรรมการและผู้บริหาร ที่มีส่วนได้เสียกับธุรกรรมที่ทำกับบริษัท จะไม่มีสิทธิเข้าร่วมในการตัดสินใจทำธุรกรรมดังกล่าว

คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติของบริษัทเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันในเรื่องต่าง ๆ ดังต่อไปนี้

1. การให้ข้อมูลก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
2. การคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย
3. การป้องกันการใช้อ้างอิงข้อมูลภายใน

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับผู้ : https://investor-th.arnissara.com/cg_principle.html

หุ้น

พนักงาน

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

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับ : https://investor-th.arnissara.com/cg_principle.html

พนักงาน

ลูกค้า

- กำหนดขอบเขตในการดูแลลูกค้าในด้านสุขภาพ ความปลอดภัย และการชดเชยจากการใช้สินค้าหรือบริการในช่วงระยะเวลาการประกัน

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

คู่ค้า

- ขั้นตอน และวิธีปฏิบัติในการคัดเลือกคู่ค้า หรือผู้รับเหมา

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

เจ้าหนี้

- มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติในการไม่ละเมิดสิทธิของเจ้าหนี้

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

ชุมชนและสังคม

- มีการดำเนินการอย่างเป็นระบบที่มั่นใจได้ว่าห่วงโซ่อุปทาน (Value Chain) ของบริษัทเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและสม่ำเสมอ
- มีการสร้างปฏิสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่สถานประกอบการ และโครงการของบริษัทตั้งอยู่

ลิงก์นโยบายและแนวปฏิบัติ และมาตรการดำเนินการที่เกี่ยวกับชุมชน : https://investor-th.arnissara.com/cg_principle.html

และสังคม

6.2 จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ

จรรยาบรรณธุรกิจ : มี

จรรยาบรรณ และจริยธรรมธุรกิจของบริษัท

บริษัท มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินการภายใต้หลักการที่ยึดมั่นขององค์กร ได้แก่ ความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส มีคุณธรรม และมีความรับผิดชอบต่อ ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะยึดถือในหลักการดังต่อไปนี้

1.1 ลูกค้า

บริษัทมุ่งให้ลูกค้าได้รับประโยชน์ และความพึงพอใจสูงสุด โดยเอาใจใส่ปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้า นำเสนอสินค้า และบริการที่มีคุณภาพ ให้บริการด้วยความเป็นธรรม และดูแลรักษาข้อมูลต่าง ๆ ของลูกค้าไว้เป็นความลับ

1.2 ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งให้มีการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส สร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้น โดยดำเนินการให้มีผลประโยชน์ที่ดียิ่งขึ้นอย่างต่อเนื่องพร้อมทั้งมีระบบการตรวจสอบภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และดำเนินการใด ๆ ด้วยความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

1.3 พนักงาน

บริษัทถือว่าพนักงานของบริษัททุกคนมีค่า บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง และส่งเสริม พนักงานให้มีโอกาสในความก้าวหน้าและความมั่นคงได้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ ความสามารถ

1.4 พันธมิตรและคู่แข่งทางการค้า

บริษัทปฏิบัติต่อพันธมิตร และคู่แข่งทางการค้าอย่างเป็นธรรม และรักษาความลับภายใต้หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลของพันธมิตร และคู่แข่งทางการค้าอย่างไม่สุจริตและไม่เป็นธรรม

1.5 เจ้าหนี้ และคู่ค้า

บริษัทยึดมั่นในความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ให้ไว้ต่อเจ้าหนี้ และคู่ค้าทุกประเภทโดยอยู่ ภายใต้ เงื่อนไข รวมทั้ง หลักเกณฑ์ และที่กฎหมายกำหนด

1.6 สังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมระมัดระวังในการ พิจารณาดำเนินการใด ๆ ในเรื่องที่จะกระทบต่อความรู้สึกของสาธารณชน และส่งเสริมพนักงานให้มี จิตสำนึก และความรับผิดชอบต่อ และปรับปรุงการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

1.7 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของลูกค้า และของบริษัท โดยบริษัทจะควบคุมดูแล และให้ ความสำคัญเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันที่ไม่เหมาะสม ซึ่งรายการที่เกี่ยวข้องกันได้ กำหนดราคา และเงื่อนไข เหมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก

1.8 การเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร

บริษัทมุ่งเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และสาธารณชนทั่วไปอย่างถูกต้องครบถ้วน ทั้งถึง 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 เป็นผู้มีบทบาทสำคัญในฐานะผู้นำ ที่จะนำพาองค์กรไปสู่ความสำเร็จ โดยผู้กำหนดนโยบายและชี้แนะพฤติกรรมของบุคลากรในบริษัทไปในทิศทางที่ถูกต้อง ดังนั้น คณะกรรมการจึงยึดหลักการ และวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้ในการปฏิบัติหน้าที่

1 หน้าที่จัดการกิจการ

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

2 ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น ลูกค้า เจ้าหนี้และคู่ค้า และพนักงาน

- กรรมการมีความรับผิดชอบต่องู้อถือหุ้น เช่น ในเรื่องการเปิดเผยสารสนเทศ วิธีปฏิบัติทางบัญชีการใช้สารสนเทศภายใน และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ข้อมูลต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เท่าเทียม ทันเวลา มีมาตรฐานและโปร่งใส
- ปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้าตลอดเวลา เอาใจใส่และรับผิดชอบสูงสุดต่อลูกค้า 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
- ข้อมูลเกี่ยวกับคู่ค้าของบริษัท
- 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

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

เลขหน้าของลิงก์ : 1

นโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวกับจรรยาบรรณธุรกิจ

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

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทฯ ได้จัดทำแนวทางป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ โดยเป็นส่วนหนึ่งของ จรรยาบรรณและจริยธรรมทางธุรกิจ ซึ่งมีแนวทางโดยสังเขปดังนี้

- ผู้บริหาร และพนักงานพึงหลีกเลี่ยงการกระทำใดๆ อันเป็นการขัดต่อผลประโยชน์ของบริษัท ไม่ว่าจะเป็นเกิดจากการติดต่อกับผู้เกี่ยวข้องทางการค้าของบริษัท เช่น คู่ค้า ลูกค้า คู่แข่งหรือจากการใช้โอกาสหรือข้อมูลที่ได้จากการเป็นกรรมการ หรือพนักงานในการหาประโยชน์ส่วนตน และในเรื่องการทำธุรกิจที่แข่งขันกับบริษัท หรือการทำงานอื่นนอกเหนือจากงานของบริษัท ซึ่งส่งผลกระทบต่องานในหน้าที่
- ผู้บริหาร และพนักงานไม่นำข้อมูลที่เป็นความลับของบริษัทไปเปิดเผยต่อบุคคลอื่นในระหว่างที่อยู่ในการจ้างของบริษัท หรือเมื่อออกจากการจ้างของบริษัทแล้ว โดยไม่ได้รับอนุญาตที่ถูกต้องจากบริษัท
- ผู้บริหาร และพนักงานและบุคคลในครอบครัว เข้าไปมีส่วนร่วมหรือเป็นผู้ถือหุ้นในกิจการใดๆ ซึ่งอาจมีผลประโยชน์หรือก่อให้เกิดความขัดแย้งทางธุรกิจต่อบริษัท จะต้องแจ้งให้ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

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

การแจ้งเบาะแสและคุ้มครองผู้ร้องเรียน

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางในการรับ และจัดการกับข้อเรียกร้องของผู้มีส่วนได้เสีย โดยการเปิดเผยกระบวนการ และช่องทางการร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสดจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กร หรือ การถูกละเมิดสิทธิ ทั้งจากพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน ผ่านหน้า website ของบริษัท หรือทางอีเมลโดยตรงได้ที่ email:

cg@charnissara.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 2568 บริษัทฯไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตคอร์ปชั่น ของบุคคลในองค์กรแต่อย่างใด

การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

- ผู้บริหาร และพนักงานควรหลีกเลี่ยงการใช้อข้อมูลภายใน โดยเฉพาะอย่างยิ่งข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญ ที่ยังไม่ได้เปิดเผยต่อสาธารณะ เพื่อประโยชน์ของส่วนตัว หรือแก่บุคคลภายในการ ซื้อหรือการขายหุ้นของบริษัท อันส่งผลกระทบต่อราคาหรือการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้อง
- ผู้บริหาร และพนักงานควรละเว้นการซื้อขายหุ้นของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะเผยแพร่ทางการเงิน หรือเผยแพร่สถานะของบริษัท รวมถึง ข้อมูลข่าวสารที่เป็นสาระสำคัญอื่นๆ ซึ่งมี ผลต่อการเปลี่ยนแปลงของราคาหลักทรัพย์ และควรรอคอยอย่างน้อย 24 ชั่วโมงภายหลังการเปิดเผยข้อมูลให้แก่ สาธารณชนแล้ว
- 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

ลิงก์การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ : https://investor-th.arnissara.com/cg_principle.html

การให้หรือรับของขวัญ การบันเทิง หรือการเลี้ยงรับรองทางธุรกิจ

- พนักงานควรหลีกเลี่ยงการให้หรือรับสิ่งของหรือประโยชน์ใดๆ จากลูกค้า หรือมีส่วนเกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท เว้นแต่ในเทศกาลหรือประเพณีนิยมในมูลค่าที่เหมาะสมซึ่งผู้รับพึง พิจารณาตามความเหมาะสมนั้นๆ โดยการรับของขวัญนั้นจะต้องไม่ส่งผลการตัดสินใจเชิงธุรกิจใดๆ ของผู้รับ
- หากพนักงานได้รับของขวัญในโอกาสตามประเพณีนิยมที่มีมูลค่าเกินปกติวิสัยจากผู้ที่เกี่ยวข้องทางธุรกิจกับบริษัท ให้รายงานผู้บังคับบัญชาทราบ
- พนักงานพึงละเว้นการเสนอ หรือให้ประโยชน์ หรือสินทรัพย์ใดแก่บุคคลภายนอกเพื่อจูงใจให้ผู้นั้นกระทำ หรือละเว้นการกระทำใดที่ผิดกฎหมาย หรือโดยมิชอบต่อตำแหน่งหน้าที่ของ ตน

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

การส่งเสริมการปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ปฏิบัติตาม : มี

จรรยาบรรณธุรกิจ

เพื่อให้ช่วยต่อการสร้างความเข้าใจและการสื่อสารแก่กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน จึงนิยมนำจัดทำ จรรยาบรรณธุรกิจเพื่อประมวลและรวบรวมนโยบายที่สำคัญและวิธีปฏิบัติที่ชัดเจน อันเป็นการส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติจริง แบบทั่วทั้งองค์กรจนเป็นส่วนหนึ่งของวัฒนธรรมและคุณค่าองค์กร (Core values)

ลิงก์แสดงกระบวนการที่ส่งเสริมให้คณะกรรมการ ผู้บริหาร และ : https://investor-th.arnissara.com/cg_principle.html

พนักงาน ปฏิบัติตามจรรยาบรรณธุรกิจ

การเข้าร่วมเครือข่ายในการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

เข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์เป็นภาคีเครือข่ายใน : มี

การต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน

ภาคีเครือข่ายหรือโครงการต่อต้านทุจริตและคอร์รัปชัน : โครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการ

ที่บริษัทเข้าร่วมหรือประกาศเจตนารมณ์ ทุจริต

(Thai Private Sector Collective Action Against

Corruption: CAC)

สถานะการรับรองเป็นสมาชิกโครงการ CAC : ได้รับการรับรอง

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายและระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายและแนวปฏิบัติของระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการทบทวนนโยบายและ แนวปฏิบัติการ : ไม่มี

กำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการ

ในรอบปีที่ผ่านมาบริษัทมีการเปลี่ยนแปลง และพัฒนาการที่สำคัญ : ไม่มี

เกี่ยวกับนโยบายและแนวปฏิบัติ

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)

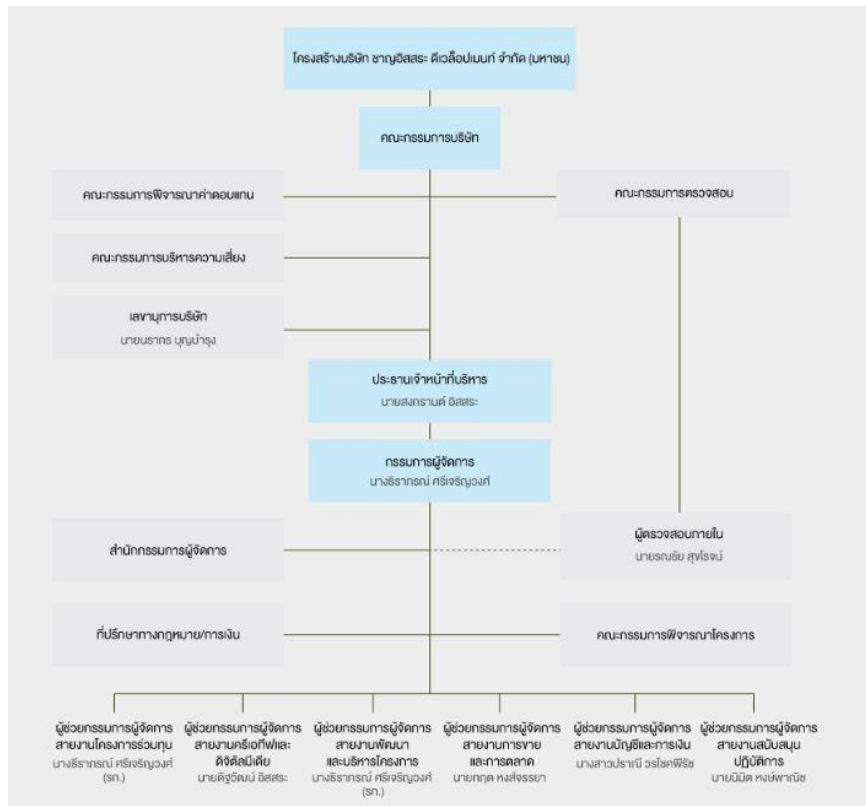
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการคณะกรรมการชด้อย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่น ๆ

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	4	44.44
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร	5	55.56
กรรมการอิสระ	4	44.44
กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารและไม่ดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระ	1	11.11

7.2.2 ข้อมูลคณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>1. นาง ศรีวิรา อิสสระ</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 71 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</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) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p>	<p>ประธานกรรมการ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	28 ก.พ. 2550	<p>เศรษฐศาสตร์, ธนาคาร, กองทุนรวม</p> <p>อสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>2. นาย สงกรานต์ อีสระ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 71 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : เศรษฐศาสตร์</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) : ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 313,634,494 หุ้น (29.400000 %) 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	27 มิ.ย. 2545	<p>เศรษฐศาสตร์, กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, บริหารธุรกิจ, ธนาคาร</p>
<p>3. นาย พิสุทธิ์ เดชะไคศยะ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 70 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) : ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 8,167 หุ้น 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	10 ก.ย. 2545	<p>กฎหมาย, ตรวจสอบภายใน</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>4. นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 71 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) : ไม่ใช่</p> <p>ผ่านการอบรมหลักสูตร Director Certification Program (DCP) : ไม่ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 1,930,500 หุ้น 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	10 ก.ย. 2545	<p>ตรวจสอบภายใน, บริษัทภิบาล/ การกำกับดูแล, การจัดการองค์กร</p>
<p>5. นาย พินิจ พัวพันธ์</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 58 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : เศรษฐศาสตร์</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> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 1,336,500 หุ้น (0.125000 %) 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ :</p> <p>กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลการลาออกระหว่างปี)</p>	10 ก.ย. 2545	<p>เศรษฐศาสตร์, ธนาคาร, การเงิน, การจัดการความเสี่ยง, ตรวจสอบภายใน</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>6. นาง อีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์</p> <p>เพศ: หญิง</p> <p>อายุ : 61 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท</p> <p>สาขา : บริหารธุรกิจ</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) : ใช่</p> <p>การถือครองหุ้นในบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> • การถือหุ้นทางตรง : 44,550 หุ้น 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลลาออกระหว่างปี)</p>	10 ก.ย. 2545	<p>กองทุนรวม</p> <p>อสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการโครงการ, เศรษฐศาสตร์</p>
<p>7. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 74 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : รัฐศาสตร์</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) : ใช่</p>	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลลาออกระหว่างปี)</p>	17 ก.ย. 2545	<p>เศรษฐศาสตร์, อาหารและเครื่องดื่ม, การจัดการองค์กร</p>

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
<p>8. นาย วรสิทธิ์ อีสสระ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 44 ปี</p> <p>วุฒิการศึกษา :ปริญญาตรี</p> <p>สาขา : International Hotels</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 : 5,107,909 หุ้น 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ไม่ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลลาออกระหว่างปี)</p>	29 เม.ย. 2558	<p>กองทุนรวม</p> <p>อสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์, พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การจัดการแบรนด์, การตลาดดิจิทัล</p>
<p>9. นาย ติฐวัฒน์ อีสสระ</p> <p>เพศ: ชาย</p> <p>อายุ : 43 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 (1.835000 %) 	<p>กรรมการ</p> <p>(กรรมการที่เป็นผู้บริหาร)</p> <p>กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม</p> <p>ผูกพันบริษัทตามหนังสือรับรอง : ใช่</p> <p>ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีผลลาออกระหว่างปี)</p>	14 ก.พ. 2566	<p>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การตลาดดิจิทัล, สถาปัตยกรรม</p>

คำอธิบายเพิ่มเติม:

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

(1) การกระทำการโดยไม่สุจริต หรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรง

(2) การเปิดเผย หรือเผยแพร่ข้อมูล หรือข้อความอันเป็นเท็จที่อาจทำให้สำคัญผิด หรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญซึ่งอาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้น ผู้ลงทุน หรือ ผู้ที่เกี่ยวข้อง

(3) การกระทำอันไม่เป็นธรรมหรือการเอาเปรียบผู้ลงทุนในการซื้อขายหลักทรัพย์หรือสัญญาซื้อขายล่วงหน้า หรือมีหรือเคยมีส่วนร่วมหรือสนับสนุนการกระทำความผิดกล่าว

(**) การถือหุ้นโดยบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับกรรมการ ผู้บริหาร ตามมาตรา 59 พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 เช่น คู่สมรสหรือผู้ที่อยู่กินด้วยกันฉันสามีภริยา (ชายหญิงที่ไม่ได้จดทะเบียนสมรสแต่อยู่กินกันอย่างเปิดเผย) บุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ เป็นต้น

รายชื่อกรรมการ จำแนกตามตำแหน่ง

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	กรรมการ ที่เป็นผู้ บริหาร	กรรมการ ที่ไม่เป็น ผู้บริหาร	กรรมการอิสระ	กรรมการที่ไม่ เป็นผู้บริหาร และไม่ดำรง ตำแหน่ง กรรมการอิสระ	กรรมการผู้มี อำนาจลงนาม ผูกพันบริษัท ตามหนังสือ รับรอง
1. นาง ศรีวิรา อิศสระ	ประธาน กรรมการ		✓		✓	
2. นาย สงกรานต์ อิศ สระ	กรรมการ	✓				✓
3. นาย พิสุทธิ์ เดชะโก ศยะ	กรรมการ		✓	✓		
4. นาย วิฑิต รัชชดาตะ นันท์	กรรมการ		✓	✓		
5. นาย พินิจ พัวพันธ์	กรรมการ		✓	✓		
6. นาง ธีรภรณ์ ศรี เจริญวงศ์	กรรมการ	✓				✓
7. นาย ประเวศวุฒิ ไร วา	กรรมการ		✓	✓		
8. นาย วรสิทธิ์ อิศสระ	กรรมการ	✓				
9. นาย ดิฐวัฒน์ อิศสระ	กรรมการ	✓				✓
รวม (คน)		4	5	4	1	3

ภาพรวมทักษะและความชำนาญของกรรมการ

ทักษะและความชำนาญ	จำนวน (คน)	ร้อยละ (%)
1. เศรษฐศาสตร์	5	55.56
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. การเงิน	1	11.11
8. การตลาดดิจิทัล	2	22.22
9. การจัดการแบรนด์	1	11.11
10. การจัดการโครงการ	1	11.11
11. การจัดการองค์กร	2	22.22
12. สถาปัตยกรรม	1	11.11
13. การจัดการความเสี่ยง	1	11.11
14. ตรวจสอบภายใน	3	33.33
15. บรรษัทภิบาล/ การกำกับดูแล	1	11.11
16. บริหารธุรกิจ	1	11.11

ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการอื่นๆ

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลเดียวกัน : ไม่ใช่

ประธานกรรมการเป็นกรรมการอิสระ : ไม่ใช่

ประธานกรรมการและผู้บริหารสูงสุดเป็นบุคคลในครอบครัวเดียวกัน : ใช่

ประธานกรรมการเป็นสมาชิกในคณะกรรมการบริหาร : ไม่ใช่

หรือคณะทำงาน

บริษัทแต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อยหนึ่งคนเพื่อกำหนดวาระ : ใช่

การประชุมคณะกรรมการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ

มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : มี

วิธีการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : การเพิ่มสัดส่วนกรรมการอิสระมากกว่ากึ่งหนึ่ง

- คณะกรรมการได้กำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และต้องมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการบริหารอย่างน้อย 3 คน รวมถึงจำนวนปีการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทของกรรมการแต่ละคน
- คณะกรรมการประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ประสบการณ์ และความสามารถในด้านต่าง ๆ โดยต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน
- บริษัท มีคณะกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ ในจำนวนที่สำนักงาน กสท. กำหนด และกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการอิสระให้เป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม
- คณะกรรมการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยระบุไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- คณะกรรมการมีการพิจารณาคุณสมบัติ ของบุคคลที่จะเป็น “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท โดยความเป็นอิสระอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน กสท. และตลาดหลักทรัพย์ฯ กำหนด
- ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการมีการกำหนด อำนาจหน้าที่ของประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้อย่างชัดเจน เพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด
- คณะกรรมการ อาจเลือกกรรมการอิสระให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการได้
- คณะกรรมการ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพในการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่า กรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ โดยกำหนดจำนวนบริษัทที่ กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่ให้เกิน 5 บริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ
- มีการมอบอำนาจระหว่างกรรมการและฝ่ายบริหาร โดย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการอย่างชัดเจน

ลิงก์มาตรการถ่วงดุลอำนาจระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการ : https://investor-th.charnissara.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 ควบคุมกำกับดูแลการบริหารการจัดการ ให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้ ซึ่งกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินงาน ได้แก่ เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การเพิ่มทุน ลดทุน หรือการออกหุ้นกู้ การซื้อขายหรือโอนกิจการของบริษัท หรือการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์แบ่งกำไรขาดทุนกัน การแก้ไขหรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิหรือข้อบังคับ การควบหรือเลิกบริษัท การจ่ายค่าตอบแทนและบำเหน็จกรรมการ เป็นต้น

4. คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควรให้เป็นคณะกรรมการบริหาร เพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และให้คณะกรรมการบริษัทตั้งกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริหาร

5. คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร และคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจดังกล่าวได้ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลอื่นทำหน้าที่แทนในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุรกิจ การมอบอำนาจดังกล่าวต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทที่มีกรรมการอิสระหรือกรรมการที่เป็นกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม และหากกรรมการอิสระหรือกรรมการที่เป็นกรรมการตรวจสอบคัดค้านการมอบอำนาจนั้น ต้องบันทึกความเห็นของกรรมการดังกล่าวในรายงานการประชุมให้ชัดเจน ทั้งนี้ การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้รับมอบอำนาจไว้อย่างชัดเจน และต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถโอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย 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

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

บทบาทหน้าที่

- การสรรหากรรมการ / ผู้บริหารระดับสูง
- การพิจารณาค่าตอบแทน

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

1. พิจารณาเสนอรายชื่อผู้ที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในกรณีตำแหน่งว่างลงเนื่องจากครบวาระ หรือในกรณีอื่น ๆ
2. กำหนดหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ เป็นประจำทุกปี เพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยใช้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว
3. พิจารณาค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติ
4. พิจารณาค่าตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ซึ่งรวมถึงค่าตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี โดยประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะเป็นผู้สื่อสารผลการพิจารณาให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการทราบ
5. ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเกี่ยวเนื่องกับการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

ลิงก์กฏบัตร

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

บทบาทหน้าที่

- การกำกับดูแลด้านความเสี่ยง

ขอบเขต อำนาจ หน้าที่และบทบาทความรับผิดชอบ

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

1. กำหนดนโยบายการบริหารความเสี่ยง เสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหารความเสี่ยงโดยรวม
2. กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างขององค์กรและทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงของบริษัท ให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยง ตลอดจนกลยุทธ์และทิศทางธุรกิจของบริษัท
3. กำหนดวงเงินหรือประเภทของกิจกรรมตามความเสี่ยงเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขออนุมัติเป็นเกณฑ์ในการปฏิบัติงานในความเสี่ยง

4. เรื่องอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย

ลิงก์กฎบัตร

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

7.3.2 ข้อมูลคณะกรรมการชุดย่อยแต่ละชุด

รายชื่อคณะกรรมการตรวจสอบ

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย พิสุทธิ์ เตชะไคยยะ เพศ: ชาย อายุ : 70 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : กฎหมาย สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	ประธานกรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)	10 ก.ย. 2545	กฎหมาย, ตรวจสอบภายใน
2. นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์ เพศ: ชาย อายุ : 71 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : ครุศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)	10 ก.ย. 2545	ตรวจสอบภายใน, บริษัทธิบาล/ การกำกับดูแล, การจัดการองค์กร
3. นาย พินิจ พัวพันธ์ ^(*) เพศ: ชาย อายุ : 58 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : เศรษฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ มีประสบการณ์ความรู้ด้านการตรวจสอบบัญชี : ใช่	กรรมการตรวจสอบ (กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหาร, กรรมการอิสระ) ประเภทของกรรมการ : กรรมการเดิม (กรรมการที่ยังดำรงตำแหน่งตามงบปีที่รายงานและไม่มีลาออกระหว่างปี)	10 ก.ย. 2545	เศรษฐศาสตร์, ธนาคาร, การเงิน, การจัดการความเสี่ยง, ตรวจสอบภายใน

คำอธิบายเพิ่มเติม:

(*) กรรมการที่มีความรู้และประสบการณ์ในการสอบทานงบการเงินของบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

ชื่อคณะกรรมการชุดย่อย	รายชื่อ	ตำแหน่ง
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	นาย ประเวศวุฒิ ไรวา	ประธานกรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย พิสุทธิ์ เดชะไคศยะ	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาย วิฑิต รัชชตาตะนันท์	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	นาย สงกรานต์ อีสสระ	ประธานกรรมการชุดย่อย
	นาง อีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการชุดย่อย
	นาย พินิจ พัวพันธ์	กรรมการชุดย่อย (กรรมการอิสระ)
	นาง ขนิษฐา สรรพอาษา	กรรมการชุดย่อย

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 รายชื่อและตำแหน่งของผู้บริหาร

รายชื่อผู้บริหารสูงสุดและผู้บริหาร 4 รายแรกนับจากผู้บริหารสูงสุด

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
1. นาย สงกรานต์ อีสระ เพศ: ชาย อายุ : 71 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : เศรษฐศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (ผู้บริหารสูงสุด)	1 มิ.ย. 2545	เศรษฐศาสตร์, กองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, บริหารธุรกิจ, ธนาคาร
2. นาง ชีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ เพศ: หญิง อายุ : 61 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	กรรมการผู้จัดการ	22 ก.พ. 2566	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์, พัฒนา อสังหาริมทรัพย์, การจัดการ โครงการ, เศรษฐศาสตร์
3. นาย ติฐวัฒน์ อีสระ เพศ: ชาย อายุ : 43 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : Product Design สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	12 พ.ย. 2567	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์, การ ตลาดดิจิทัล, สถาปัตยกรรม

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	วันที่ดำรงตำแหน่ง	ทักษะและความชำนาญ
4. นาย นิमित หงษ์พานิช เพศ: ชาย อายุ : 50 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : การจัดการ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	1 ส.ค. 2562	การจัดการทรัพยากรมนุษย์, การจัดการองค์กร
5. นาย กฤต หงส์จรรยา เพศ: ชาย อายุ : 53 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาเอก สาขา : นิเทศศาสตร์ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	3 ส.ค. 2563	การตลาด, การตลาดดิจิทัล, การจัดการแบรนด์, บริหารธุรกิจ
6. นางสาว ปราณี วรโชคพิริช ^(*) เพศ: หญิง อายุ : 47 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาโท สาขา : บริหารธุรกิจ สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ไม่ใช่	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	1 มี.ค. 2563	การเงิน, บริหารธุรกิจ
7. นางสาว อรวรรณ เอื้ออำนวย ^(**) เพศ: หญิง อายุ : 42 ปี วุฒิการศึกษา : ปริญญาตรี สาขา : บัญชี สัญชาติไทย : ใช่ ถิ่นที่อยู่ในประเทศไทย : ใช่ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน : ไม่ใช่ ผู้ควบคุมดูแลการบัญชี : ใช่	ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี	3 ธ.ค. 2561	บัญชี

คำอธิบายเพิ่มเติม :

(*) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน

(**) ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

(***) แต่งตั้งภายหลังวันสิ้นสุดปีบัญชี ณ ปีรายงาน

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

หลักเกณฑ์การจ่ายค่าตอบแทน และองค์ประกอบค่าตอบแทนของคณะกรรมการ รวมทั้งขั้นตอนการพิจารณาค่าตอบแทนกรรมการ ดังนี้

หลักเกณฑ์การพิจารณา

1. พิจารณาน้ำหนักความรับผิดชอบ และการทำงานของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย
2. ประสิทธิภาพและขนาดของธุรกิจ ตลาด คู่แข่งขันโดยค่าตอบแทนดังกล่าวต้องอยู่ในระดับที่เหมาะสมเพียงพอและจูงใจที่จะรักษากรรมการที่มีคุณภาพไว้

องค์ประกอบค่าตอบแทน

1. ค่าตอบแทนรายเดือน
2. ค่าตอบแทนรายครั้งของการประชุม

โดยมีขั้นตอนการพิจารณาเปรียบเทียบค่าตอบแทนในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน และกลุ่มรายได้ในระดับเดียวกันซึ่งสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (Thai-IOD) ได้สำรวจไว้เพื่อประกอบการพิจารณา ซึ่งที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทได้นำเสนอค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย

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

คณะกรรมการบริษัทหรือคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทนมีความ : ไม่มี
เห็น

ต่อนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารหรือไม่

7.4.3 ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหารรวม (บาท)	55,600,738.56	57,267,302.85	52,598,235.24

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

	2566	2567	2568
เงินที่บริษัทสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับ กรรมการผู้บริหารและผู้บริหาร (บาท)	3,000,000.00	3,473,548.91	4,107,928.84
Employee Stock Ownership Plan (ESOP)	ไม่มี	ไม่มี	-
Employee Joint Investment Program (EJIP)	ไม่มี	ไม่มี	-

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้ำจ่ายของกรรมการบริหารและผู้ : 0.00

บริหารในรอบปีที่ผ่านมา

ประมาณค่าตอบแทนของกรรมการบริหารและผู้บริหารในรอบปี : 0.00

ปัจจุบัน

7.5 ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงานของบริษัท

จำนวนพนักงาน

	2566	2567	2568
พนักงานรวม (คน)	79	86	76
พนักงานชาย (คน)	31	32	28
พนักงานหญิง (คน)	48	54	48

จำนวนพนักงาน จำแนกตามตำแหน่งและสายงาน

จำนวนพนักงานชาย จำแนกตามตำแหน่ง

จำนวนพนักงานหญิง จำแนกตามตำแหน่ง

การเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ

จำนวนพนักงานเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา : ไม่ใช่

ข้อมูลเกี่ยวกับค่าตอบแทนพนักงาน

ค่าตอบแทนของพนักงาน

	2566	2567	2568
ค่าตอบแทนพนักงานรวม (บาท)	61,904,769.30	63,350,772.28	50,727,157.11
ค่าตอบแทน พนักงานชาย (บาท)	26,809,470.39	29,779,924.60	20,898,505.95
ค่าตอบแทน พนักงานหญิง (บาท)	35,095,298.91	33,570,847.68	29,828,651.16

ข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายและแนวปฏิบัติการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (Provident fund: PVD)

นโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ : มี

มีการคัดเลือกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพอย่างเหมาะสม รวมทั้งนโยบายการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพมีความยืดหยุ่น

ภาพรวมวิธีการกำหนดอัตราเงินสะสมของลูกจ้างและอัตราเงินสมทบของนายจ้าง

คณะกรรมการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพของบริษัทมีการนำ : มี

หลักทรัพย์การการลงทุนสำหรับผู้ลงทุนสถาบัน (“I Code”) มาใช้

ในการดำเนินงานและบริหารจัดการกองทุนหรือไม่

การเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

รายละเอียดการเข้าร่วมเป็นสมาชิกกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ (PVD)

จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD

	2566	2567	2568
จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	79	86	75
จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	65	69	60
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานทั้งหมด (%)	82.28	80.23	78.95
สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD / พนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม (%)	82.28	80.23	80.00

จำนวนเงินของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

	2566	2567	2568
จำนวนเงินที่นายจ้างสมทบเข้ากองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับพนักงาน (บาท)	5,249,765.54	7,227,770.90	4,107,928.84

รายละเอียดสรุปการเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD ของพนักงานในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อบริษัท	มีพนักงานเข้าร่วมเป็นสมาชิก PVD	จำนวนพนักงาน (คน)	จำนวนพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (คน)	จำนวนพนักงานที่เข้าร่วม PVD (คน)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานทั้งหมด (%)	สัดส่วนพนักงานที่เข้าร่วม PVD จากพนักงานที่มีสิทธิเข้าร่วม PVD (%)
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	มี	76	75	60	78.95%	80.00%

นโยบายและแนวปฏิบัติเกี่ยวกับการส่งเสริมการออมผ่านกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับลูกจ้างที่ยังไม่ได้เข้าเป็นสมาชิก PVD (ถ้ามี)

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

รายชื่อหัวหน้างานตรวจสอบภายในหรือผู้ตรวจสอบภายในที่จ้างจากภายนอก

ข้อมูลทั่วไป	อีเมล	โทรศัพท์
1. นาย รณชัย สุขโรจน์	ronnachai@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 วรโชคพิรัช	Pranee@charnissara.com	023082020

7.6.3 ผู้สอบบัญชีของบริษัท

รายละเอียดการสอบบัญชีของบริษัท

บริษัทผู้สอบบัญชี	ค่าสอบบัญชี (บาท)	ค่าบริการอื่น ๆ	รายชื่อและข้อมูลทั่วไปของ ผู้ สอบบัญชี
บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ไซยศ สอบ บัญชี จำกัด เลขที่ 11/1 อาคารเอไอเอ สาทร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ +66 2034 0000	5,137,300.00	-	1. นาย วีร สุจริต อีเมล: wsujarit@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 7103 2. นางสาว กรทอง เหลืองวิไล อีเมล: kluangvilai@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 7210 3. นางสาว ลลิตา มากัด อีเมล: lmagut@deloitte.com เลขที่ใบอนุญาต: 9039

7.6.4 บุคลากรที่ได้รับมอบหมาย กรณีที่เป็นบริษัทต่างประเทศ

บริษัทมีบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทยหรือไม่ : ไม่มี

รายชื่อบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้เป็นตัวแทนในประเทศไทย

8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2568 บริษัทได้ดำเนินการต่างๆ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ และข้อบังคับ อย่างถูกต้อง

8.1.1 การสรรหาคณะกรรมการ / การพัฒนากรรมการ / การประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการ

ข้อมูลเกี่ยวกับการสรรหาคณะกรรมการ

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 รอบครอบ โดยมีมติเห็นชอบแล้ว บริษัทฯ จะเสนอรายชื่อบุคคลดังกล่าวเพื่อขออนุมัติเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพของกรรมการอิสระในรอบปีที่ผ่านมา

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจหรือการให้บริการทางวิชาชีพ ของกรรมการ : ไม่มี
อิสระในรอบปีที่ผ่านมา

การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นกรรมการ ผ่านคณะกรรมการ : ใช่
สรรหาหรือไม่

วิธีการสรรหาบุคคลที่จะแต่งตั้ง เป็นผู้บริหารระดับสูงสุด ผ่านคณะ : ใช่
กรรมการสรรหาหรือไม่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่

จำนวนกรรมการที่มาจากผู้ถือหุ้นรายใหญ่ แต่ละกลุ่มในรอบปีที่ผ่านมา : 0
(คน)

สิทธิของผู้ลงทุนรายย่อยในการแต่งตั้งกรรมการ

บริษัทได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเสนอวาระและเสนอชื่อบุคคลเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการเป็นการล่วงหน้า ก่อนวันที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีซึ่งไม่มีผู้ถือหุ้นเสนอบุคคลใดเข้ารับการพิจารณาเลือกตั้งเป็นกรรมการ

วิธีการแต่งตั้งกรรมการ : วิธีการแต่งตั้งกรรมการแต่ละรายต้องได้รับคะแนนเสียงเห็นชอบเกินกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและออกเสียงลงคะแนน

ข้อมูลเกี่ยวกับการพัฒนากรรมการ

การพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายละเอียดการพัฒนากรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปีบัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
1. นาง ศิริวรา อีสสระ (ประธานกรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2558: Role of the Chairman Program (RCP) • 2551: Director Accreditation Program (DAP)
2. นาย สงกรานต์ อีสสระ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2551: Director Accreditation Program (DAP) อื่น ๆ • 2543: ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ,สถาบันวิทยาการ ตลาดทุน (วตท.10)
3. นาย พิสุทธิ์ เดชะโกศยะ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) • 2551: Director Accreditation Program (DAP) อื่น ๆ • 2554: การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูง สถาบันพระปกเกล้า (PDI รุ่น 10)

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
4. นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	-
5. นาย พินิจ พัวพันธ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	<p>Thai Institute of Directors (IOD)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2547: Advanced Audit Committee Program (AACP) • 2547: Director Accreditation Program (DAP) <p>อื่น ๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2565: What directors need to know about Digital Asset รุ่นที่ 4 • 2565: สื่อสุขภาพ , ราชวิทยาลัยจุฬาภรณ์ • 2563: IT governance and cyber resilience program รุ่นที่ 13 • 2561: Corporate governance in Digital Era , มูลนิธิสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง • 2561: Oxford program on negotiation program in Bangkok • 2560: พลังงานสำหรับผู้บริหาร สถาบันพลังงานเพื่ออุตสาหกรรม ,สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย EEP รุ่นที่ 3 • 2559: การกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูง สถาบันพระปกเกล้า (PDI รุ่น 15) • 2558: Corporate governance for capital market intermediaries (CGI) • 2557: การบริหารด้านความมั่นคงขั้นสูง รุ่นที่ 5 , วิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร • 2549: Advance Management Program , Harvard business school (AMP 170) • 2544: ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง ,สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.11)

รายชื่อกรรมการ	เข้าร่วมอบรมในรอบปี บัญชีที่ผ่านมา	ประวัติการเข้าร่วมอบรม
6. นาง ชีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2567: Ethical Leadership Program (ELP) • 2562: Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) • 2558: Director Certification Program (DCP) อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • 2560: How to develop a risk management plan (HRP) , สถาบันกรรมการบริษัทไทย • 2557: Anti-corruption for executive program (ACEP) , สถาบันกรรมการบริษัทไทย • 2557: Enhancing Good corporate governance base on CGR scorecard , ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
7. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2553: Director Certification Program (DCP) • 2548: Director Accreditation Program (DAP) อื่น ๆ <ul style="list-style-type: none"> • 2558: หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ (TEPCoT) รุ่นที่ 8 • 2556: หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงของประเทศ "ภูมิพลแห่งแผ่นดิน" รุ่นที่ 2 , จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
8. นาย วรสิทธิ์ อีสระ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	-
9. นาย ติฐวัฒน์ อีสระ (กรรมการ)	ไม่เข้าร่วม	Thai Institute of Directors (IOD) <ul style="list-style-type: none"> • 2567: Ethical Leadership Program (ELP)

ข้อมูลเกี่ยวกับการประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของกรรมการ

เกณฑ์การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการ

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

การประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ในปี 2568 ได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2568 เมื่อ วันที่ 29 กุมภาพันธ์ 2568 โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ การประเมินการทำงานของคณะกรรมการบริษัท และการประเมินการทำงานของคณะกรรมการชุดย่อย

รายละเอียดการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการ

รายชื่อคณะกรรมการ	รูปแบบการประเมินผล	เกรด / คะแนนที่ได้รับเฉลี่ย	เกรด / คะแนนเต็ม
คณะกรรมการบริษัท	การประเมินแบบรายคณะ	4.83	5
	การประเมินแบบรายบุคคล (ประเมินตนเอง)	4.83	5
	การประเมินแบบรายบุคคล แบบไขว้ (ประเมินกรรมการท่านอื่น)	ไม่มี	ไม่มี

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนการประชุมของคณะกรรมการบริษัท ในรอบปีที่ผ่านมา (ครั้ง) : 8

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี (AGM) : 24 เม.ย. 2568

การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น (EGM) : ไม่มี

รายละเอียดการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	การเข้าร่วมประชุมของกรรมการ			เข้าประชุม AGM			เข้าประชุม EGM		
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)
1. นาง ศรียรา อิสสระ (ประธานกรรมการ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
2. นาย สงกรานต์ อิสสระ (กรรมการ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
3. นาย พิสุทธิ เดชะโกศยะ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
4. นาย วิฑิต รัชชตาเด นันท์ (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 ศรีเจริญ วงศ์ (กรรมการ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
7. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
8. นาย วรสิทธิ์ อิสสระ (กรรมการ)	7	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A
9. นาย ดิฐวัฒน์ อิสสระ (กรรมการ)	7	/	8	1	/	1	N/A	/	N/A

รายละเอียดการสรุปสัดส่วนการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการบริษัท

รายชื่อกรรมการ	อัตราการเข้าประชุมคณะกรรมการบริษัท	อัตราการเข้าประชุม AGM	อัตราการเข้าประชุม EGM
1. นาง ศรีวรา อีสสระ (ประธานกรรมการ)	8/8 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
2. นาย สงกรานต์ อีสสระ (กรรมการ)	8/8 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
3. นาย พิสุทธิ เดชะโกสยะ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8/8 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
4. นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8/8 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
5. นาย พินิจ พัวพันธ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8/8 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
6. นาง อธิราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ (กรรมการ)	8/8 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
7. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา (กรรมการ, กรรมการอิสระ)	8/8 (100.00%)	1/1 (100.00%)	N/A
8. นาย วรสิทธิ์ อีสสระ (กรรมการ)	7/8 (87.50%)	1/1 (100.00%)	N/A
9. นาย ดิฐวัฒน์ อีสสระ (กรรมการ)	7/8 (87.50%)	1/1 (100.00%)	N/A
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย	(97.22%)	100.00%	N/A

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

ลักษณะคำตอบแทนของคณะกรรมการ

คำตอบแทนกรรมการ ปี 2567 คำตอบแทน ซึ่งจ่ายเป็นรายเดือน และค่าเบี้ยประชุมจ่ายตามจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

คำตอบแทนของคณะกรรมการ

รายละเอียดคำตอบแทนของกรรมการแต่ละรายบุคคลในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				คำตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	คำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
1. นาง ศรีวรา อิสสระ (ประธานกรรมการ)			704,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (ประธานกรรมการ)	0.00	704,000.00	704,000.00	ไม่มี	
2. นาย สงกรานต์ อิสสระ (กรรมการ)			308,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	308,000.00	308,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (ประธานกรรมการชุดย่อย)	0.00	0.00	0.00	-	
3. นาย พิสุทธิ์ เตะโกศยะ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			528,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	308,000.00	308,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	200,000.00	N/A	200,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	20,000.00	N/A	20,000.00	ไม่มี	
4. นาย วิฑิต รัชตตะนันท์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			448,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	308,000.00	308,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	120,000.00	0.00	120,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (กรรมการชุดย่อย)	20,000.00	0.00	20,000.00	ไม่มี	
5. นาย พินิจ พัวพันธ์ (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			398,000.00		0.00

รายชื่อกรรมการ / คณะกรรมการ	บริษัท				ค่าตอบแทนที่เป็น ตัวเงินของบริษัท ย่อยรวม (บาท)
	ค่าเบี้ยประชุม ต่อปี	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)	ค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน	
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	308,000.00	308,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการตรวจสอบ (กรรมการตรวจสอบ)	90,000.00	0.00	90,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชุดย่อย)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
6. นาง อธิราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ (กรรมการ)			308,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	308,000.00	308,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชุดย่อย)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	
7. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา (กรรมการ, กรรมการอิสระ)			348,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	308,000.00	308,000.00	ไม่มี	
คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (ประธานกรรมการชุดย่อย)	40,000.00	0.00	40,000.00	ไม่มี	
8. นาย วรสิทธิ์ อิสสระ (กรรมการ)			308,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	308,000.00	308,000.00	ไม่มี	
9. นาย ดิฐวัฒน์ อิสสระ (กรรมการ)			308,000.00		0.00
คณะกรรมการบริษัท (กรรมการ)	0.00	308,000.00	308,000.00	ไม่มี	
10. นาง ขนิษฐา สรรพอาษา (กรรมการชุดย่อย)			0.00		0.00
คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (กรรมการชุดย่อย)	0.00	0.00	0.00	ไม่มี	

รายละเอียดสรุปคำตอบแทนแต่ละรายการกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

รายชื่อคณะกรรมการ	ค่าเบี้ยประชุมต่อปี	คำตอบแทนที่ เป็นตัวเงินอื่นๆ	รวม (บาท)
1. คณะกรรมการบริษัท	0.00	3,168,000.00	3,168,000.00
2. คณะกรรมการตรวจสอบ	410,000.00	0.00	410,000.00
3. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	80,000.00	0.00	80,000.00
4. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	0.00	0.00	0.00

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่ายของกรรมการบริษัท

คำตอบแทนหรือผลประโยชน์ค้างจ่าย ของกรรมการบริษัทในรอบปีที่ : 0.00
ผ่านมา
(บาท)

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีบริษัทย่อยและบริษัทร่วมหรือไม่ : มี

กลไกการกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม : มี

กลไกในการกำกับดูแลการจัดการและ รับผิดชอบการดำเนินงานใน : การกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของ
บริษัทย่อยและ บริษัทร่วมที่อนุมัติโดยคณะกรรมการ กรรมการและผู้บริหารที่เป็นตัวแทนของบริษัทในการกำหนด
นโยบายที่สำคัญ

การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทเหล่านั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลได้รับการแต่งตั้งนั้นได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัท ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยงการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนด

การเปิดเผยข้อตกลงระหว่างบริษัทกับผู้ถือหุ้นในการบริหารจัดการบริษัทย่อยและบริษัทร่วม (Shareholders' agreement)

-ไม่มี-

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันความขัดแย้ง ทางผล : มี

ประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

นโยบายการป้องกันความขัดแย้งผลประโยชน์ บนเว็บไซต์บริษัท <https://investor.arnissara.com/th/governance/corporate-documents-policies>

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับความขัดแย้งทางผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

การดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการป้องกันการใช้อข้อมูลภายใน เพื่อ : มี

แสวงหาผลประโยชน์ในรอบปีที่ผ่านมาหรือไม่

นโยบายการป้องกันการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์ บนเว็บไซต์ <https://investor.arnissara.com/th/governance/corporate-documents-policies>

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับ การใช้อข้อมูลภายในเพื่อแสวงหาผลประโยชน์รวม (กรณี)	0	0	0

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

การดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชันในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้าน ทุจริตคอร์รัปชันในรอบปี : มี

ผ่านหรือไม่

รูปแบบการดำเนินงานในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน : การทบทวนความเหมาะสมในเรื่องการต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน, การเข้าร่วมโครงการที่เกี่ยวข้องกับการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทผ่านการรับรองเป็นแนวร่วมภาคเอกชนต่อต้านคอร์รัปชัน (Thai-CAC)

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชัน

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการทุจริตคอร์รัปชันรวม (กรณี)	0	0	0

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

การดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแสในรอบปีที่ผ่านมา

บริษัทมีการดำเนินงานในเรื่องการแจ้งเบาะแส ในรอบปีที่ผ่านมาหรือ : มี

ไม่

กรณีบริษัทได้รับเรื่องจากช่องทางการแจ้งเบาะแส จะดำเนินการตามที่ระบุไว้ในนโยบาย อย่างเคร่งครัด

จำนวนกรณีหรือประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการแจ้งเบาะแส

	2566	2567	2568
จำนวนกรณีหรือประเด็นที่ได้รับผ่านช่องทางการแจ้งเบาะแสรวม (กรณี)	0	0	0

การติดตามการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการอื่น ๆ

ในรอบปีที่ผ่านมา บริษัทได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีครอบคลุมเรื่อง

1. การดูแลพนักงานและการไม่เลือกปฏิบัติ
2. การต่อต้านการแข่งขันที่ไม่เป็นธรรม
3. การดูแลสิ่งแวดล้อม สุขอนามัยและความปลอดภัยในองค์กร
4. การรักษาความปลอดภัยของข้อมูลสารสนเทศ

ซึ่งผลการติดตามพบว่าบริษัทได้ดำเนินการตามแนวทางของแต่ละประเด็นได้อย่างครบถ้วนแล้ว

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

8.2.1 การเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการตรวจสอบ

การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ (ครั้ง) : 7

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย พิสุทธิ์ เดชะโกสยะ (ประธานกรรมการตรวจสอบ)	7	/	7	7/7 (100.00%)
2. นาย วิฑิต รัชชดาตะนันท์ (กรรมการตรวจสอบ)	7	/	7	7/7 (100.00%)
3. นาย พินิจ พัวพันธ์ (กรรมการตรวจสอบ)	6	/	7	6/7 (85.71%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				95.23%

8.2.2 ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ประกอบไปด้วย นายพิสุทธิ์ เดชะโกสยะ ประธานกรรมการตรวจสอบ ดร.วิฑิต รัชชดาตะนันท์ กรรมการตรวจสอบ นายพินิจ พัวพันธ์ กรรมการตรวจสอบ ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย การเงิน การบัญชี และการบริหารองค์กร โดยมี นายพินิจ พัวพันธ์ เป็นกรรมการตรวจสอบที่มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ที่เกี่ยวข้องชาญในการสอบทานความน่าเชื่อถือของงบการเงิน ทั้งนี้คณะกรรมการตรวจสอบทั้ง 3 ท่าน ปฏิบัติหน้าที่อย่างอิสระ เที่ยงธรรม ตามขอบเขตความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัทฯ เป็นไปตามประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เรื่องแนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการตรวจสอบ และหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี สำหรับบริษัทจดทะเบียน

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

8.3.1 - 8.3.2 การเข้าประชุมและผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่น ๆ

การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

การประชุมคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน (ครั้ง) : 2

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย ประเวศวุฒิ ไรวา (ประธานกรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
2. นาย พิสุทธิ์ เดชะโกสยะ (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
3. นาย วิฑิต รัชดาตะนันท์ (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	2	/	2	2 / 2 (100.00%)
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				100.00%

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2568 คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทนจัดให้มีการประชุมรวม 2 ครั้ง เพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

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

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนทุกท่านได้ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุม

โดยพิจารณาค่าตอบแทนของผู้เกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม และได้ทำการพิจารณากฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนให้มีความเหมาะสมตามบทบาทหน้าที่ เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ซึ่งได้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีองค์ประกอบเหมาะสม มีคุณสมบัติสอดคล้องตามข้อกำหนด สามารถนำพากิจการของบริษัทสู่ความสำเร็จตรงตามเป้าหมายที่กำหนดไว้เป็นอย่างดี

การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

การประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (ครั้ง) : 0

รายชื่อกรรมการ	การเข้าประชุมของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง			เข้าร่วมประชุมเฉลี่ย
	การเข้าประชุม (ครั้ง)	/	สิทธิในการประชุม (ครั้ง)	
1. นาย สงกรานต์ อีสสระ (ประธานกรรมการชุดย่อย)	0	/	0	N/A
2. นาง อีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ (กรรมการชุดย่อย)	0	/	0	N/A
3. นาย พินิจ พัวพันธ์ (กรรมการชุดย่อย, กรรมการอิสระ)	0	/	0	N/A
4. นาง ขนิษฐา สรรพอาษา (กรรมการชุดย่อย)	0	/	0	N/A
อัตราการเข้าร่วมประชุมเฉลี่ย				N/A

ผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ในปี 2568 คณะกรรมการบริษัทได้มีการติดตามความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น 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 รวมถึงสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป 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 พร้อมทั้งกำหนดแนวทางพัฒนาปรับปรุงเพื่อให้มั่นใจได้ว่าระบบการควบคุมภายในบริษัทฯ เพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการทางธุรกิจและกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เปลี่ยนแปลงไป คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นว่าระบบควบคุมภายในของบริษัทฯ มีประสิทธิภาพเพียงพอและเหมาะสม โดยที่ระบบควบคุมภายในไม่มีข้อบกพร่องที่สำคัญ บริษัทฯ มีการลงทุนอย่างเพียงพอในด้านบุคลากรและเทคโนโลยี

ระบบการตรวจสอบภายใน

สำนักตรวจสอบภายในเป็นหน่วยงานที่มีความเป็นอิสระรายงานตรงต่อคณะกรรมการตรวจสอบ ทำหน้าที่ในการสร้างความเชื่อมั่น (Assurance) และให้คำปรึกษา (Advice) เพื่อให้กระบวนการทำงานภายในองค์กรมีการกำกับดูแลกิจการที่ดี การบริหารความเสี่ยง และการควบคุมภายในเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล บรรลุตามวัตถุประสงค์การดำเนินงานขององค์กร สำนักตรวจสอบภายในมีการวางแผนการตรวจสอบภายในประจำปี และแผนการตรวจสอบระยะยาว โดยการจัดทำแผนการตรวจสอบตามทิศทางกลยุทธ์ทางธุรกิจ (Business Strategic Direction) และความเสี่ยงที่สำคัญที่ส่งผลกระทบต่อการทำงาน (Risk – Based Approach) ครอบคลุมกระบวนการ

ในการดำเนินธุรกิจ โดยมีการรายงานผลการตรวจสอบรายไตรมาสต่อคณะกรรมการตรวจสอบ เพื่อพิจารณารายงานต่อคณะกรรมการ อีกทั้งยังมีการติดตามผลการดำเนินการปรับปรุงแก้ไขตามข้อเสนอแนะที่พบจากการตรวจสอบอย่างสม่ำเสมอ ทั้งนี้ ในการปฏิบัติงานของสำนักตรวจสอบภายในไม่มีข้อจำกัดในการแสดงความเห็น และไม่มีประเด็นที่มีความขัดแย้งระหว่างหน่วยรับตรวจและสำนักตรวจสอบภายในที่ยังหาข้อยุติไม่ได้

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ระบบการควบคุมภายในของบริษัท : 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 เพื่อยกระดับคุณภาพการตรวจสอบภายในให้สามารถสร้างมูลค่าเพิ่มแก่องค์กร และให้งานตรวจสอบภายในเป็นส่วนหนึ่งในการขับเคลื่อนองค์กรสู่การเติบโตทางธุรกิจอย่างยั่งยืน ให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลด้านความยั่งยืนขององค์กรให้ครอบคลุมทุกมิติ ได้แก่ สิ่งแวดล้อม (Environmental), สังคม (Social), การกำกับดูแลกิจการ (Governance)

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน

	2566	2567	2568
จำนวนข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบควบคุมภายใน รวม (กรณี)	0	0	0

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบและข้อสังเกตจากผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับการควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นเกี่ยวกับการควบคุมภายใน : ไม่มี

ต่างจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัทหรือไม่

ผู้สอบบัญชีมีข้อสังเกตเกี่ยวกับการควบคุมภายในของบริษัทหรือไม่ : ไม่มี

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบต่อการดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน : เป็นบุคลากรภายในบริษัท

บริษัทได้มอบหมายให้ นายธณชัย 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 ประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายในในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกันกับบริษัท โดยไม่ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบ

9.2 รายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน

บริษัทมีการทำรายการระหว่างกันหรือไม่ : มี

9.2.1 - 9.2.2 ชื่อกลุ่มบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ลักษณะความสัมพันธ์ และข้อมูลรายการระหว่างกัน

บุคคล/นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ชื่อบุคคลหรือ นิติบุคคล /ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท ขาญอิสสระ เรส ซิเดนซ์ จำกัด ("CIR") การซื้อและการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อ เป็นที่พักอาศัย	บริษัทถือหุ้น 85.36% และนายวรสิทธิ์ อิสสระ ซึ่งเป็น กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ศรีพันวา แมนเนจ เมนต์ จำกัด ("SPM") การบริหารโรงแรม	บริษัท CIR เป็นผู้ถือหุ้น 99.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ขาญอิสสระ วิภาพล จำกัด จำกัด ("CIV") การซื้อและการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อ เป็นที่พักอาศัย	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ เป็นกรรมการ/ นายสุรพงศ์ เสริม ภักดี เป็นกรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำ นาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอส เตท จำกัด ("CIN") การซื้อและการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อ เป็นที่พักอาศัย	บริษัทถือหุ้น 59.99% และนางธีราภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้ จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568

ชื่อบุคคลหรือ นิติบุคคล /ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (“IU”) พัฒนาสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายดิฐวัฒน์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้น ของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ร่วมอิสสระ ดี เวลีอเปเมนต์ จำกัด (“IUD”) พัฒนาสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายและประกอบ กิจการโรงแรม	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด (“IJ”) พัฒนาสังหาริมทรัพย์ เพื่อขายและประกอบ กิจการโรงแรม	บริษัทถือหุ้น 86.30% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ชาญอิสสระ รี ทเมเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) บริษัทจัดการกองทรัสต์	บริษัทถือหุ้นอยู่ 99.99% และนายสงกรานต์ อิสสระซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของ บริษัทดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอป เม้นท์ จำกัด (“ISD”) พัฒนาสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	บริษัทถือหุ้นอยู่ 99.99% และนายสงกรานต์ อิสสระซึ่งเป็นกรรมการ และผู้ถือหุ้นของ บริษัทดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท อินเตอร์ เนชั่นแนล รีซอร์ท ดี เวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IRD”) พัฒนาสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	บริษัทถือหุ้นอยู่ 15.99% และนายสงกรานต์ อิสสระซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของ บริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568

ชื่อบุคคลหรือ นิติบุคคล /ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์อิสสระ ("ISSARA") กองทรัสต์เพื่อการ ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	บริษัทถือหุ้น 17.56% และ CIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	31 ธ.ค. 2568
ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์โรงแรม ศรีพันวา ("SRIPANWA") กองทรัสต์เพื่อการ ลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์	บริษัทถือหุ้น 2.14% และ CIRM เป็นผู้จัดการกองทรัสต์	31 ธ.ค. 2568
บริษัท พัฒนาบ้านเรา จำกัด ("PHM") การซื้อและการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองที่ไม่ใช่ เพื่อ เป็นที่พักอาศัย	นายสงกรานต์ อิสสระซึ่งเป็นกรรมการและถือหุ้นของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็น กรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท สำนักกฎหมาย สากล สยามพรีเมียร์ จำกัด ("Siam Premier") ที่ปรึกษาทางด้าน กฎหมาย	กรรมการของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568

ชื่อบุคคลหรือ นิติบุคคล /ลักษณะการ ประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด (“IV”) การซื้อและการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อ เป็นที่พักอาศัย	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ เป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือ นายดิฐวัฒน์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท รวม นายสุรพงศ์ เสรีภักดิ์ เป็นกรรมการของ IV ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท อิสสระ นพร จำกัด (“ISN”) การซื้อและการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อ เป็นที่พักอาศัย	บริษัทถือหุ้น 59.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของ บริษัท หรือ นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการของบริษัท หรือ นายวรสิทธิ์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท หรือนายดิฐวัฒน์ อิส สระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท รวมกับ นายนที พานิชชีวะ หรือ นางสาว คล้ายเดือน พานิชชีวะ หรือ นางสาวเหมือนจันทร์ พานิชชีวะ ซึ่งเป็นกรรมการของ ISN ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ซี.ไอ.พรีอเพอ ตี้ จำกัด ("CIP") การซื้อและการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อ เป็นที่พักอาศัย	นายสงกรานต์ อิสสระซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทดำรงตำแหน่งเป็น กรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568
บริษัท ฉลองกรุง การเกษตร จำกัด ("CLK") การซื้อและการขาย อสังหาริมทรัพย์ที่เป็น ของตนเองที่ไม่ใช่เพื่อ เป็นที่พักอาศัย	นายสงกรานต์ อิสสระซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทดำรงตำแหน่งเป็น กรรมการผู้มีอำนาจ	31 ธ.ค. 2568

ชื่อบุคคลหรือนิติบุคคล /ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์	ข้อมูล ณ วันที่
บริษัท อาร์สต้า แคปปิตอล จำกัด ("ATC") การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย	นายวรสิทธิ์ อีสสระและ นาย ติฐวัฒน์ อีสสระ ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่	31 ธ.ค. 2568
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด ("GNB") การวิจัยและพัฒนาเชิงทดลองด้านเทคโนโลยีชีวภาพ	บริษัทถือหุ้น 22.39% และนายติฐวัฒน์ อีสสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ	31 ธ.ค. 2568
บุบผาสวัสดิ์ รัชชตาตะนันท์ -	คู่สมรสของกรรมการบริษัท	31 ธ.ค. 2568
วิภา เสธฐักดิ์ -	มารดาของกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ชาญอีสสระ วิภาพล จำกัด ("บริษัทย่อย")	31 ธ.ค. 2568

รายละเอียดรายการระหว่างกัน

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
บริษัท ชาญอีสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ("CIR")			
รายการที่ 1	5.98	7.27	29.21
<u>ลักษณะรายการ</u>			
การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท			
<u>รายละเอียด</u>			

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>CIR จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายอื่นและดอกเบี้ยจ่ายให้แก่บริษัทฯ</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>การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>CIR เรียกเก็บค่าใช้จ่ายอื่น และดอกเบี้ยรับจากบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	0.04	0.00	0.05
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ลูกหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ CIR</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	2.90	1.43	24.35

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> SPM จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท SPM จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	2.81	1.97	1.93
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท <u>รายละเอียด</u> SPM เรียกเก็บรายได้อื่นจากบริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u>	0.04	0.58	0.27

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ SPM <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.26	0.19	0.51
รายการที่ 4 <u>ลักษณะรายการ</u> เจ้าหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีเจ้าหนี้ SPM <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.00	0.11	0.05
รายการที่ 5 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินให้กู้ยืม <u>รายละเอียด</u>	40.00	25.00	25.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่ SPM</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
บริษัท ขาญอิสสระ วิภาพล จำกัด จำกัด (“CIV”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>CIV จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายอื่น และดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ให้แก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	7.80	7.25	7.03
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>CIV เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	1.54	1.84	0.48

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ลูกหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ CIV</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	0.15	0.15	0.11
<p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เจ้าหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีเจ้าหนี้ CIV</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	0.05	0.07	0.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 5 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินกู้ยืม <u>รายละเอียด</u> บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ CIV <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	91.50	76.25	46.25
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด (“CIN”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> CIN จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าใช้จ่ายอื่นและค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยให้แก่บริษัทฯ <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	10.00	11.46	10.67

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ CIN <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.78	0.19	9.03
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินให้กู้ยืม <u>รายละเอียด</u> บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ CIN <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	45.00	45.00	45.00
รายการที่ 4 <u>ลักษณะรายการ</u> เจ้าหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีเจ้าหนี้ CIN	0.00	8.00	0.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
บริษัท รวมอิสระ จำกัด (“IU”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> IU จ่ายค่าธรรมเนียม ค่าบริหารงาน ค่ากระแสไฟฟ้า ค่าเช่า และค่าบริการ และค่าใช้จ่ายอื่น ให้แก่บริษัทฯ IU จ่ายเงินปันผลให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	11.62	12.83	14.10
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ IU <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	5.29	2.78	1.82

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เจ้าหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีเจ้าหนี้เงินประกันการเช่า IU บริษัทมีเจ้าหนี้ IU</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	0.03	0.02	0.01
<p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>IU เรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	0.00	0.00	0.12

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
บริษัท รวมอิสระ 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	0.65
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท <u>รายละเอียด</u> IUD เรียกเก็บรายได้จากบริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.04	0.01	0.03

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ IUD <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.74	0.03	0.63
บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด (“I”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท <u>รายละเอียด</u> IJ เก็บรายได้จากรายการ <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	1.16	1.20	1.21
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท	30.50	19.70	14.45

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p><u>รายละเอียด</u></p> <p>II 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 II</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	42.77	9.52	10.87
<p>รายการที่ 4</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เจ้าหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีเจ้าหนี้ II</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p>	0.19	0.10	0.20

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 5</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินให้กู้ยืม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ J</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	418.00	190.94	166.54
บริษัท ชาญอิสสระ รีทแมนเจนนท์ จำกัด (“CIRM”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>CIRM จ่ายค่ากระแสไฟฟ้า และค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัทฯ</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	1.05	1.10	0.24

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ CIRM <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.03	0.02	0.01
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	0.00
รายการที่ 4 <u>ลักษณะรายการ</u>	0.00	0.00	0.80

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>เจ้าหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีเจ้าหนี้ CIRM</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ISD”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>ISD จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงาน และดอกเบี้ยจ่ายให้ แก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	1.00	14.68	15.61
<p>รายการที่ 2</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>ลูกหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีลูกหนี้ ISD</p>	18.48	28.83	17.56

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินให้กู้ยืม <u>รายละเอียด</u> บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ ISD <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.00	137.00	3.00
บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นช้านแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IRD”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> IRD จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท	0.96	0.96	0.20

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ IRD <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.00	0.60	0.00
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (“ISSARA”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท <u>รายละเอียด</u> ISSARA เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	6.02	5.96	5.43

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินปันผลรับ <u>รายละเอียด</u> ISSARA จ่ายเงินปันผลแก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	11.42	22.24	7.36
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> ISSARA จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท ISSARA จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	6.24	4.99	7.90
รายการที่ 4 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u>	1.04	0.41	0.89

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>บริษัทมีลูกหนี้ ISSARA</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 5</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินประกันรับของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีเงินประกันรับจาก ISSARA</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	1.52	1.32	1.32
<p>ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“SRIPANWA”)</p>			
<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>	0.09	0.24	0.68

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<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>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	0.00	0.00	0.00
บริษัท พัฒนาบ้านเรา จำกัด (“PHM”)			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>PHM จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริหารงาน และค่าใช้จ่ายอื่น ให้แก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p>	0.65	0.01	0.00

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ PHM <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.65	0.00	0.00
บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด (“Siam Premier”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท <u>รายละเอียด</u> SIAM PREMIER รับค่าที่ปรึกษาทางกฎหมายจากบริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	1.91	2.47	1.22

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> เจ้าหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีเจ้าหนี้ SIAM PREMIER <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	1.20	0.29	0.41
บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด (“IV”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> IV จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงาน และค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่ บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.00	0.61	0.22
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท	0.00	0.64	0.88

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ IV <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
บริษัท อิสสระ นพร จำกัด (“ISN”)			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> ISN จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงาน ค่ากระแสไฟฟ้า ดอกเบี้ยยจ่าย และรายจ่ายอื่นแก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.00	4.43	4.85
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ ISN <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	0.00	4.67	8.32

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 3</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เงินให้กู้ยืม</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ ISN</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>	0.00	0.00	18.00
บริษัท ซี.ไอ.พี.ร็อพเพอดี จำกัด ("CIP")			
<p>รายการที่ 1</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>CIP จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p>	0.00	0.30	0.06

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ CIP <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.00	0.32	0.26
บริษัท ผลิตกรรมการเกษตร จำกัด ("CLK")			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> CLK จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงาน ให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.00	0.20	0.04
รายการที่ 2	0.00	0.21	0.26

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ CLK <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
บริษัท อาริสต้า แคปปิตอล จำกัด ("ATC")			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> ATC จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงาน ให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.89	1.30	0.36
รายการที่ 2 <u>ลักษณะรายการ</u> ลูกหนี้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีลูกหนี้ ATC	0.95	2.34	0.39

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด ("GNB")			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท <u>รายละเอียด</u> GNB ขยายสินค้าให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.00	0.00	0.19
บุบผาสวัสดิ์ รัชชตาตะนันท์			
รายการที่ 1 <u>ลักษณะรายการ</u> การเรียกเก็บรายได้ของบริษัท <u>รายละเอียด</u> จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงาน ให้แก่บริษัท <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u>	0.00	0.00	0.69

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
วิภา เสรฐภักดี			
<p>รายการที่ 1</p> <p>0.00</p> <p>0.00</p> <p>0.06</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>การจ่ายค่าใช้จ่ายของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>เรียกเก็บดอกเบี้ยจากบริษัท</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p> <p><u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u></p> <p>คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการ ระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการ อัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท</p>			
<p>รายการที่ 2</p> <p>0.00</p> <p>0.00</p> <p>0.06</p> <p><u>ลักษณะรายการ</u></p> <p>เจ้าหนี้ของบริษัท</p> <p><u>รายละเอียด</u></p> <p>บริษัทมีเจ้าหนี้ คุณวิภา</p> <p><u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u></p> <p>รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อ บริษัท</p>			

รายการระหว่างกัน	มูลค่ารายการสิ้นสุดรอบปีบัญชี (ล้านบาท)		
	2566	2567	2568
<u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท			
รายการที่ 3 <u>ลักษณะรายการ</u> เงินกู้ยืม <u>รายละเอียด</u> บริษัทมีเงินกู้ยืมจาก คุณ วิภา <u>ความจำเป็น/ความสมเหตุสมผล</u> รายงานระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท <u>ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบ</u> คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท	0.00	0.00	30.00

9.2.3 นโยบายและแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันในอนาคตรวมทั้งการปฏิบัติตามข้อผูกพันที่บริษัทให้ไว้ในหนังสือชี้ชวน

มาตรการและขั้นตอนการอนุมัติรายการระหว่างกันหรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน

การทำรายการระหว่างกันนั้นมีความสมเหตุสมผลและจำเป็น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า การทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป และค่าตอบแทนที่ได้รับและชำระนั้นเป็นราคาตลาดที่เหมาะสม

แนวโน้มนำในการทำรายการเกี่ยวข้องกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายดำเนินการสำหรับรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในอนาคต โดยบริษัทจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปในราคาตลาดที่เหมาะสม ทั้งนี้บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็น และความเหมาะสมของรายการนั้นๆ หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูล การทำรายการเกี่ยวข้องและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยบริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณา รายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะได้ให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ตามแต่กรณี ทั้งนี้บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

9.2.4 ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินที่มีการประเมินราคาและราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

สามารถดูรายละเอียดได้ที่เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ส่วนที่ 3 งบการเงิน

รายงานของผู้สอบบัญชีอนุญาติ

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 2568 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตาม ความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 3,214.82 ล้านบาท และ 1,461.12 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายการหลักคือ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หุ้นกู้และเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมในจำนวนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ที่ไม่รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,352.83 ล้านบาทและ 492.04 ล้านบาท</p> <p>ทั้งนี้ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจโรงแรมของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้เงินลงทุนล่วงหน้าจำนวนมาก และได้รับผลกระทบจากอุปสงค์ของตลาด โดยธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบจากระยะเวลาการก่อสร้างและการโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้า กลุ่มบริษัทและบริษัทได้บริหารสภาพคล่องผ่านกลยุทธ์หลัก ประกอบด้วย</p> <p>1) การปรับปรุงการดำเนินงานธุรกิจทั้งแผนธุรกิจและแผนการเงินเพื่อเพิ่มกระแสเงินสดจากการดำเนินงานเพื่อให้มีกระแสเงินสดที่เพียงพอในการจ่ายชำระภาระผูกพันต่างๆ เมื่อถึงกำหนดชำระ และ</p> <p>2) การเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขยายระยะเวลาชำระหนี้จัดหาแหล่งเงินกู้ยืมเพิ่มเติมและการออกหุ้นกู้ใหม่</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญ รวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้บริหารและทำความเข้าใจการติดตามด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท รวมถึงแผนในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม และกระแสเงินสดที่จะได้รับจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และจากธุรกิจโรงแรมที่จัดทำโดยผู้บริหาร • อ่านรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น รายงานการประชุมคณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบที่เกี่ยวข้องกับการอนุมัติแผนการปรับปรุงการดำเนินงานธุรกิจ ทั้งแผนธุรกิจและแผนการเงินในอนาคตของกลุ่มบริษัท • พิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ และตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้หรือไม่

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท ต้องใช้ดุลยพินิจและประมาณการสำคัญ เช่น การคาดการณ์รายได้และจำนวนอสังหาริมทรัพย์ที่โอน กระแสเงินสดที่คาดว่าจะได้รับจากธุรกิจโรงแรม ระยะเวลาและความสำเร็จของการจัดหาเงินทุนใหม่ และการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน</p> <p>ดังนั้น ข้าพเจ้าได้พิจารณาการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ</p> <p>การเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง และแผนของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับการชำระเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระ และหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดชำระภายในหนึ่งปี ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25.1.3</p>	<ul style="list-style-type: none"> ประเมินประมาณการกระแสเงินสดและข้อสมมติฐานที่สำคัญ <ul style="list-style-type: none"> - สอบทานประมาณการกระแสเงินสดของฝ่ายบริหารครอบคลุมระยะเวลาอย่างน้อยสิบสองเดือนนับจากวันที่อนุมัติงบการเงิน - ประเมินความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคาดการณ์กระแสเงินสด โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัท และประเมินว่าข้อมูลที่ใช้เป็นหลักฐานมีความสอดคล้องหรือขัดแย้งกับข้อสมมติฐานของผู้บริหารหรือไม่ การประเมินแผนการจัดหาเงินทุนใหม่และการจัดหาเงินทุน <ul style="list-style-type: none"> - อ่านสัญญาเงินกู้เพื่อระบุเงื่อนไขการจ่ายชำระคืน และ เงื่อนไขการดำรงสถานะทางการเงิน - ทดสอบการคำนวณการดำรงสถานะทางการเงินที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร และคำนวณอัตราส่วนที่สำคัญจากข้อมูลทางการเงินที่ผ่านการตรวจสอบ เพื่อประเมินการปฏิบัติตามเงื่อนไข - ตรวจสอบเอกสารหลักฐานได้ตอบกับสถาบันการเงินที่เกี่ยวกับสถานะและระยะเวลาของการเจรจาขายระยะเวลารับคืนเงินกู้ รวมถึงหนังสือผ่อนผันหนี้จากสถาบันการเงิน (ถ้ามี) เพื่อประเมินผลกระทบต่อข้อมูลในงบการเงิน - สอบถามและประเมินความสมเหตุสมผลของการออกหุ้นกู้และการกู้ยืมเพิ่มเติม โดยพิจารณาจากความสำเร็จในอดีตของกลุ่มบริษัทและสถานะตลาดปัจจุบัน รวมถึงมูลค่าทรัพย์สินที่ใช้เป็นหลักประกันและมูลค่าวงเงินที่จะออกหุ้นกู้และ/ หรือการกู้ยืมเพิ่มเติม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
	<ul style="list-style-type: none"> • การตรวจสอบอื่นๆ <ul style="list-style-type: none"> - ตรวจสอบเหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลา รายงานเพื่อพิจารณาเหตุการณ์ที่ส่งผลกระทบต่อ ความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการ ดำเนินงานต่อเนื่อง - ประเมินความเหมาะสมของข้อสรุปของฝ่าย บริหารเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงาน ต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท และ สอดคล้องกับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง
<p>การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม</p> <p>ตามข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 3.23 เรื่องประมาณการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการและการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 13 กลุ่มบริษัทและบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 จำนวนรวม 202.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.92 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 117.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.62 ของสินทรัพย์รวม) ถือเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทอ้างอิงราคามูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่นๆที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญต่อการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวมีจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวม ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากในการประเมิน ซึ่งข้อสมมติฐานที่สำคัญประกอบด้วย อัตราการใช้พื้นที่และอัตรากาเติบโตระยะยาว</p>	<p>วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> • สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและ ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท • ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทและบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมถึงการประเมินการปฏิบัติตามการควบคุมภายในดังกล่าวของกลุ่มบริษัทและบริษัท • ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระพร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ - ทดสอบแหล่งที่มาของข้อมูล และประเมินความเหมาะสมของวิธีการและสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยผู้เชี่ยวชาญของ ผู้สอบบัญชี - พิจารณาแนวโน้มย้อนหลังและความสมเหตุสมผลเกี่ยวกับข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคา รวมถึงการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีนัยสำคัญ - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือการอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วยความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

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

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์ หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและ บริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่ เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าว ไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐาน การสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่ม หรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบ ต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลา ของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่อง ที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณ ที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

- 9 -

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

วีร สุจริต

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 7103

บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสึ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

งบการเงิน

บริษัท ขาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	120,440,152	221,486,698	14,002,574	42,714,473
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	6 และ 18.4	529,500,000	-	529,500,000	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	120,272,062	150,078,402	90,931,997	76,899,002
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4.3.1	-	-	20,000,000	15,500,000
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วม		18,000,000	-	18,000,000	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	4.3.2	-	-	282,790,000	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	8 และ 14	4,879,008,012	5,077,312,126	992,609,233	1,231,750,452
สินค้าคงเหลือ	9	34,754,365	32,247,217	2,228,102	132,638
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		14,581,641	24,327,858	6,987,598	12,453,205
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	10	-	3,306,756	-	3,306,756
เงินมัดจำค่าที่ดินหมุนเวียน		-	11,930,472	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		24,441,116	31,996,915	4,642,290	13,304,370
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,740,997,348	5,552,686,444	1,961,691,794	1,396,060,896
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10	415,665,361	684,840,884	144,802,379	391,134,036
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11.1	-	-	2,081,900,885	1,761,900,885
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	12	69,672,732	54,370,027	90,374,810	64,781,120
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	4.3.2	-	-	-	458,690,000
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - ภาษีเงินได้รอขอคืน		71,972,236	64,258,970	43,920,726	40,737,032
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	202,969,527	379,680,527	117,090,000	270,330,000
ที่ดินรอการพัฒนา		141,654,592	106,621,592	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8 และ 14	3,258,787,859	3,155,121,073	5,682,358	7,234,647
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	532,605,485	733,301,782	10,063,325	17,033,623
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	104,611,509	102,344,475	6,818,881	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		10,574,082	16,467,119	1,990,613	2,048,961
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,808,513,383	5,297,006,449	2,502,643,977	3,013,890,304
รวมสินทรัพย์		10,549,510,731	10,849,692,893	4,464,335,771	4,409,951,200

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิสสระ คิวลิออปเมนต์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	18.1	93,421,051	42,950,712	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18.2	50,000,000	153,850,000	-	50,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	16	421,688,588	425,637,859	102,815,004	137,147,427
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	17	206,897,452	290,277,990	45,044,263	38,694,833
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.2	229,928,021	552,108,928	145,630,106	451,311,258
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.3	142,997,414	286,538,639	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.4	1,136,764,902	718,057,788	1,136,764,902	718,057,788
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	397,654,045	325,139,670	7,337,185	8,170,720
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.4.1	95,000,000	40,000,000	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.4.2	357,250,000	35,000,000	-	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		40,269,551	55,585,213	5,598,561	17,046,014
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		18,546,279	2,288,679	-	-
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ		13,800,000	30,080,000	13,800,000	30,080,000
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		10,602,330	9,590,231	4,128,154	1,769,544
รวมหนี้สินหมุนเวียน		3,214,819,633	2,967,105,709	1,461,118,175	1,452,277,584
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18.2	1,966,335,275	1,987,867,119	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.4.2 และ 22	30,000,000	387,250,000	30,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	18.3	420,197,486	351,643,802	20,000,000	-
หุ้นกู้	18.4	1,642,143,134	1,527,973,697	1,642,143,134	1,527,973,697
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19	537,665,247	790,364,496	3,278,229	8,586,806
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	4.2 และ 16	152,096,578	203,975,788	-	802,432
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน	17	241,856,044	17,016,638	-	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย - ไม่หมุนเวียน		13,893,029	33,697,217	3,648,750	4,832,304
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	20	221,421,064	231,641,860	-	46,397,183
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	21	84,396,542	86,054,629	53,440,450	56,680,271
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		14,164,785	16,290,690	5,493,460	7,435,174
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,324,169,184	5,633,775,936	1,758,004,023	1,652,707,867
รวมหนี้สิน		8,538,988,817	8,600,881,645	3,219,122,198	3,104,985,451

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ขาญอิสระ คิวเอสบีเอ็ม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	22				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญ 1,386,913,766 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,386,913,766		1,386,913,766	
หุ้นสามัญ 1,653,223,590 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท			1,653,223,590		1,653,223,590
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญ 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,066,856,744	1,066,856,744	1,066,856,744	1,066,856,744
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		98,130,021	98,130,021	98,130,021	98,130,021
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว					
ทุนสำรองตามกฎหมาย	24	55,443,961	55,443,961	55,443,961	55,443,961
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)		(535,677,355)	(338,559,638)	84,091,670	33,919,988
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		396,847,267	377,663,580	(59,308,823)	50,615,035
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		1,081,600,638	1,259,534,668	1,245,213,573	1,304,965,749
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		928,921,276	989,276,580	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,010,521,914	2,248,811,248	1,245,213,573	1,304,965,749
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		10,549,510,731	10,849,692,893	4,464,335,771	4,409,951,200

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
รายได้	27				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		778,033,109	1,705,162,339	374,676,922	702,053,418
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		74,440,457	82,622,316	67,538,791	79,629,318
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม		848,490,149	924,604,601	-	-
รายได้จากการขายสินค้า		60,687,297	66,768,191	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น		38,543,120	42,946,679	38,733,627	44,149,970
รายได้อื่น	28	207,908,644	118,660,134	127,752,989	32,330,150
รวมรายได้		2,008,102,776	2,940,764,260	608,702,329	858,162,856
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		537,236,367	1,172,006,761	250,456,519	471,883,122
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		39,898,131	46,327,339	40,198,194	47,468,884
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม		687,767,117	697,043,912	-	-
ต้นทุนขายสินค้า		57,746,419	63,870,612	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		133,335,383	203,635,617	50,734,865	70,783,512
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		471,612,545	533,141,801	170,492,287	202,915,803
(กำไรจากการกลับรายการ) ขาดทุนจากหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ		(16,280,000)	30,080,000	(16,280,000)	30,080,000
รวมค่าใช้จ่าย		1,911,315,962	2,746,106,042	495,601,865	823,131,321
กำไรจากการดำเนินงาน		96,786,814	194,658,218	113,100,464	35,031,535
รายได้ทางการเงิน		1,170,728	1,797,591	32,965,826	36,295,901
ต้นทุนทางการเงิน		(438,329,304)	(418,681,792)	(203,903,557)	(193,167,785)
(ผลขาดทุน) กลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		(16,802,967)	630,679	445,270	541,558
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทรวมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย	12.2	(10,290,985)	(10,411,093)	-	-
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(367,465,714)	(232,006,397)	(57,391,997)	(121,298,791)
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	20	(15,932,896)	57,583,191	(42,100,816)	(6,247,916)
ขาดทุนสำหรับปี		(351,532,818)	(289,589,588)	(15,291,181)	(115,050,875)
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					
ส่วนประกอบของ (ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่น					
ที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
(ผลขาดทุน) กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน - สุทธิจากภาษี	10.2	(62,274,650)	14,220,147	(43,999,557)	(7,535,916)
กำไร (กลับรายการกำไร) จากการตีราคาสินทรัพย์ - สุทธิจากภาษี	14	182,053,228	(92,805,342)	-	-
ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน - สุทธิจากภาษี		(235,082)	(5,216,054)	(461,438)	(2,773,891)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		119,543,496	(83,801,249)	(44,460,995)	(10,309,807)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(231,989,322)	(373,390,837)	(59,752,176)	(125,360,682)

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ขาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การแบ่งปันขาดทุน				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(262,638,785)	(264,358,422)	(15,291,181)	(115,050,875)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(88,894,033)	(25,231,166)		
	<u>(351,532,818)</u>	<u>(289,589,588)</u>		
การแบ่งปันขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(177,934,030)	(337,080,225)	(59,752,176)	(125,360,682)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(54,055,292)	(36,310,612)		
	<u>(231,989,322)</u>	<u>(373,390,837)</u>		
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	30			
	<u>(0.2462)</u>	<u>(0.2478)</u>	<u>(0.0143)</u>	<u>(0.1079)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิตสระ ตีวล้อปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม											
	ทุนที่ออกและ		ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไร (ขาดทุน) สะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น	ส่วนได้เสีย ที่มี อำนาจควบคุม	รวม
	ชำระแล้ว			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น		รวมองค์ประกอบอื่น				
					ส่วนเกินทุนจากการ	ผล (ขาดทุน) กำไร	ส่วนเกินทุน	ของส่วนของผู้ถือหุ้น				
			ตามกฎหมาย		เปลี่ยนแปลงสัดส่วน	จากการวัดมูลค่า	จากการพิจารณา					
						การถือหุ้นในบริษัทย่อย	สินทรัพย์ทางการเงิน	สินทรัพย์				
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	
ส่วนที่เกินของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,250,075	6,250,075	
ยอดยกมา 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	
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	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	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(262,638,785)	-	-	-	-	(262,638,785)	(88,894,033)	(351,532,818)	
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(403,233)	-	(59,598,654)	144,706,642	85,107,988	84,704,755	34,838,741	119,543,496	
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(263,042,018)	-	(59,598,654)	144,706,642	85,107,988	(177,934,030)	(54,055,292)	(231,989,322)	
โอนกำไรจากการขายเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	10	-	-	65,924,301	-	(65,924,301)	-	(65,924,301)	-	-	-	
จ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้น	11	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,300,012)	(6,300,012)	
ยอดยกมา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,066,856,744	98,130,021	55,443,961	(535,677,355)	22,390,288	(336,687,437)	711,144,416	396,847,267	1,081,600,638	928,921,276	2,010,521,914	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ กรรมการ.....

บริษัท ชาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม ส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ประกอบอื่น	
			ทุนสำรอง ตามกฎหมาย		ผล (ขาดทุน) กำไร จากการวัดมูลค่า สินทรัพย์ทางการเงิน	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
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
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,066,856,744	98,130,021	55,443,961	33,919,988	50,615,035	50,615,035	1,304,965,749
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(15,291,181)	-	-	(15,291,181)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(461,438)	(43,999,557)	(43,999,557)	(44,460,995)
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(15,752,619)	(43,999,557)	(43,999,557)	(59,752,176)
โอนกำไรจากการขายเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไร้มูลค่า	-	-	-	-	-	-	-
ผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	65,924,301	(65,924,301)	(65,924,301)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,066,856,744	98,130,021	55,443,961	84,091,670	(59,308,823)	(59,308,823)	1,245,213,573

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ กรรมการ.....

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับปี	(351,532,818)	(289,589,588)	(15,291,181)	(115,050,875)
รายการปรับที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(15,932,896)	57,583,191	(42,100,816)	(6,247,916)
รายได้ทางการเงิน	(1,170,728)	(1,797,591)	(32,965,826)	(36,295,901)
ต้นทุนทางการเงินก่อนค่าตัดจำหน่ายต้นทุนการกู้ยืม	422,341,042	404,053,983	190,305,840	180,461,044
ค่าเสื่อมราคา	365,839,954	335,845,885	10,826,577	12,427,066
ค่าตัดจำหน่าย	964,603	1,033,218	57,593	45,879
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	2,762,151	2,081,928	371,606	160,860
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	13,226,111	12,545,881	13,226,111	12,545,881
ผลขาดทุน (กลับรายการ) จากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	16,802,967	(630,679)	(445,270)	(541,558)
ค่าใช้จ่ายจากการประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	5,322,624	4,881,719	2,188,713	2,019,324
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	10,290,985	10,411,093	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	(6,299,988)	-
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(29,796,225)	(38,586,055)	(8,040,162)	(11,478,001)
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	(63,750,764)	-	(63,750,764)	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์และยานพาหนะ	(720,867)	(18,123)	(378,035)	10,327
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์	330,873	1,361,925	81,466	1,361,759
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,818,658	(7,500,000)	4,176,351	(7,500,000)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระค่าเช่าคงค้างในอดีต	-	(24,722,411)	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(113,924)	(3,037)	(31,023)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้านำเข้า	-	2,993,707	-	2,993,707
(กำไร) ขาดทุนจากหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	(16,280,000)	30,080,000	(16,280,000)	30,080,000
(กำไร) ขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,107,658)	5,049,000	792,342	8,710,000
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	358,408,012	504,963,159	36,471,520	73,670,573
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	12,316,174	(937,224)	(20,583,978)	(2,848,506)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	215,116,511	806,257,942	239,141,219	418,009,735
สินค้านำเข้า	(2,507,148)	1,553,961	(2,095,464)	47,986
เงินมัดจำที่ดิน	-	36,685,249	-	48,615,721
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	7,555,799	(8,297,687)	8,662,080	(10,583,919)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5,753,292	1,068,453	51,805	2,659,964
หนี้สินดำเนินงาน (ลดลง) เพิ่มขึ้น				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(21,393,217)	(885,617,107)	(37,789,668)	(101,015,561)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	141,458,868	(160,983,759)	6,349,430	(155,666,949)
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(35,119,850)	(23,484,401)	(12,631,007)	(29,736,645)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,012,099	2,055,543	2,358,610	553,053
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	(51,879,210)	59,609,899	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(2,125,904)	(2,023,637)	(1,941,714)	(1,010,960)
เงินสดจ่ายสำหรับประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(7,212,766)	(4,510,267)	(6,005,333)	(2,958,667)
เงินสดได้มาจากการดำเนินงาน	621,382,660	326,340,124	211,987,500	239,735,825
เงินสด (จ่าย) รับสำหรับภาษีเงินได้	(2,460,677)	(19,093,875)	7,971,493	(7,548,936)
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน	618,921,983	307,246,249	219,958,993	232,186,889

กรรมการ

กรรมการ

บริษัท ขาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3,306,756	4,430,037	3,306,756	4,430,037
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	295,122,975	-	295,122,975	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(40,040,000)	(4,505,707)	(40,040,000)	(4,505,707)
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	29,796,225	38,586,055	8,040,162	11,478,001
เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย	-	-	6,299,988	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	146,500,000	82,900,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	(151,000,000)	(30,000,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	178,900,000	190,910,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(3,000,000)	(123,500,000)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	-	(320,000,000)	-
เงินสดจ่ายสำหรับการจัดตั้งบริษัทย่อย	-	-	-	(6,249,925)
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(25,593,690)	(64,781,120)	(25,593,690)	(64,781,120)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วม	(18,000,000)	-	(18,000,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์ และยานพาหนะ	770,344	79,063	378,037	43,299
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(30,064,257)	(34,254,543)	(618,632)	(1,643,295)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(824,869)	(155,753)	(51,056)	(50,149)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	177,000,000	8,100,000	148,271,307	8,100,000
ดอกเบี้ยรับ	1,098,822	1,743,709	34,272,498	63,960,272
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมลงทุน	392,572,306	(50,758,259)	262,788,345	131,091,413
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	50,470,339	10,100,323	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	320,000,000	375,850,000	140,000,000	200,000,000
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(423,850,000)	(322,000,000)	(190,000,000)	(200,000,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	55,000,000	70,000,000	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(94,000,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	79,308,927	1,046,025,903	-	234,345,000
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(415,753,914)	(754,062,713)	(306,253,914)	(544,851,874)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30,000,000	270,000,000	30,000,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(65,000,000)	(6,250,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	204,500,000	106,750,971	20,000,000	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(279,533,240)	(469,181,418)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ - สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	1,239,750,440	590,353,084	1,239,750,440	590,353,084
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด	(720,100,000)	(1,450,000,000)	(720,100,000)	(1,450,000,000)
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(529,500,000)	944,549,160	(529,500,000)	944,549,160
เงินสดจ่ายสำหรับชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(289,187,770)	(281,267,711)	(8,613,079)	(10,798,921)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	260,879	-	260,879
เงินสดรับจากหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	6,250,075	-	-
เงินปันผลจ่าย	(6,300,012)	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(362,345,605)	(375,883,164)	(186,742,684)	(200,840,901)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,112,540,835)	(332,504,611)	(511,459,237)	(436,983,573)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดสุทธิ				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	221,486,698	297,503,319	42,714,473	116,419,744
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	120,440,152	221,486,698	14,002,574	42,714,473

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

กรรมการ

กรรมการ

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ สารบัญ

- 1 การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
- 2 เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
- 3 นโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ
- 4 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 5 การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม
- 6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้
- 7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- 8 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- 9 สินค้าคงเหลือ
- 10 สินทรัพย์ทางการเงินอื่น
- 11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 12 เงินลงทุนในบริษัทร่วม
- 13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 14 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- 15 สินทรัพย์สิทธิการใช้
- 16 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
- 17 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา
- 18 หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย
- 19 หนี้สินตามสัญญาเช่า
- 20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
- 21 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
- 22 ทุนเรือนหุ้น
- 23 ใบสำคัญแสดงสิทธิ
- 24 ทุนสำรองตามกฎหมาย
- 25 เครื่องมือทางการเงิน
- 26 การจัดการส่วนทุน

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หมายเหตุ สารบัญ (ต่อ)

- 27 การจำแนกรายได้
- 28 รายได้อื่น
- 29 ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ
- 30 ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
- 31 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน
- 32 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
- 33 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- 34 การอนุมัติงบการเงิน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

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 ดังนั้นงบการเงินนี้จึงไม่อาจแสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

2.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

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 2567 ซึ่งนำมาแสดงเปรียบเทียบกับได้มาจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันซึ่งได้ตรวจสอบแล้ว

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยเป็นการปรับปรุงข้อกำหนดทางการบัญชี ได้แก่

- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำเสนองบการเงิน แก้ไขเพิ่มเติมเรื่องการจัดประเภทหนี้สินเป็นรายการหมุนเวียนหรือไม่หมุนเวียน และเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับหนี้สินไม่หมุนเวียนที่ต้องดำรงสถานะ
- มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 เรื่อง งบกระแสเงินสด และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน กำหนดให้กิจการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับข้อตกลงจัดหาเงินทุนเพื่อจ่ายผู้ขาย และข้อมูลความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เกี่ยวข้อง
- มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า เพิ่มข้อกำหนดการวัดมูลค่าภายหลังสำหรับรายการการขายและเช่ากลับคืน

ทั้งนี้ การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- 2.6 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่มียกบังคับใช้
- มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ดังนี้

การแก้ไขมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ - การขาดความสามารถแลกเปลี่ยน

การแก้ไขนี้เพื่อกำหนดให้กิจการปฏิบัติตามแนวทางที่สอดคล้องกันในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนไปเป็นสกุลเงินอื่นได้หรือไม่ โดยระบุถึงวิธีการในการประเมินว่าสกุลเงินหนึ่งสามารถแลกเปลี่ยนได้หรือไม่ และวิธีการกำหนดอัตราแลกเปลี่ยนในกรณีที่ขาดความสามารถแลกเปลี่ยน การแก้ไขนี้มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลารายงานประจำปี que เริ่ม ณ หรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติได้ก่อนวันบังคับใช้ โดยการถือปฏิบัติกรณีการขาดความสามารถแลกเปลี่ยนนี้ กิจการต้องไม่ปรับย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ให้ปฏิบัติตามข้อกำหนดการเปลี่ยนผ่านที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท เมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่า การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

2.7 การจัดทำงบการเงินรวม

2.7.1 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทรวม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยดังต่อไปนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น 2568	2567
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</u>				
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ประกอบกิจการโรงแรม	ไทย	85.36	85.36
บริษัท ชาญอิสสระ 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 จันทา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ประกอบกิจการโรงแรม	ไทย	86.30	86.30
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และ ประกอบกิจการโรงแรม	ไทย	49.99	49.99
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	99.99	99.99
บริษัท อิสสระ วิทยาฬ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด</u>				
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการโรงแรม	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

ในกรณีที่มีการก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่การควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ได้โอนไปให้กับลูกค้า สัดส่วนของราคาของรายการขายจึงถูกปันส่วนให้แก่พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้ส่วนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวเป็นรายได้รอการรับรู้ ซึ่งแสดงรายการเป็นหนี้สินในงบฐานะการเงิน โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทจะกลับรายการรายได้รอการรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อการก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวแล้วเสร็จ ให้สอดคล้องกับต้นทุนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่าย เงินกองทุน และค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการโดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นสิ่งที่ตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงต้องบันทึกหักจากมูลค่ารายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแทนค่าใช้จ่ายในการขายที่บันทึกไว้เดิม

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา คือ ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้ากลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าควรบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นให้สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้แทนการรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการที่บันทึกไว้เดิม (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 และตลอดช่วงระยะเวลาเมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้วขึ้นอยู่กับการประเมินในสัญญา

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 และดอกเบี้ยจ่ายที่ |

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้านี้คงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้านี้คงเหลือคำนวณโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคำนวณจากราคาโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้จากการดำเนินการธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อให้สินค้านี้พร้อมที่จะขาย

เครื่องใช้ในการดำเนินงานของโรงแรม (ภาชนะและลินิน) แสดงมูลค่าตามราคาทุนซึ่งคำนวณด้วยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยวัดมูลค่าตามยอดคงเหลือจากการตรวจนับ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเพื่อการลดมูลค่าของสินค้านี้คงเหลือจะตั้งขึ้นสำหรับการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้านี้คงเหลือ

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

- สินทรัพย์ทางการเงินถูกถือตามโมเดลธุรกิจที่มีวัตถุประสงค์เพื่อทำให้สำเร็จทั้งรับกระแสเงินสดตามสัญญาและเพื่อขายสินทรัพย์ทางการเงิน
- ข้อกำหนดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน ซึ่งทำให้เกิดกระแสเงินสดซึ่งเป็นการจ่ายเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่กำหนดไว้

โดยปกติ สินทรัพย์ทางการเงินอื่นทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่ที่กล่าวไว้ก่อนหน้านี้ กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจปฏิบัติดังต่อไปนี้กับสินทรัพย์ทางการเงินที่เมื่อเลืกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้

- 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 และปรับปรุงด้วยค่าเผื่อผลขาดทุน มูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ทางการเงินคือราคาทุนตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ทางการเงินก่อนที่จะมีการปรับปรุงค่าเผื่อผลขาดทุน

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 TFRS 9 เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการ “รายได้ทางการเงิน” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่นำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

สินทรัพย์ทางการเงินเป็นการถือไว้เพื่อค้าดังต่อไปนี้

- ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อขายในอนาคตอันใกล้
- ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน
- เป็นอนุพันธ์ (ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิภาพ)

(3) สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

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

- เงินลงทุนในตราสารทุนที่จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่ใช่เงินลงทุนที่ถือไว้เพื่อค้าหรือไม่เป็นสิ่งที่ตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่จากการรวมธุรกิจแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก (ดู (2) ด้านบน)
- ตราสารหนี้ที่ไม่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น (ดู (1) และ (2) ด้านบน) จัดประเภทแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ตราสารหนี้ที่เข้าเงื่อนไขราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นอาจถูกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากการกำหนดดังกล่าวช่วยจัดหรือลดความไม่สอดคล้องในการวัดมูลค่าหรือการรับรู้รายการอย่างมีนัยสำคัญ (เรียกว่า “การจับคู่ไม่เหมาะสมทางการบัญชี”) ที่เกิดจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์หรือหนี้สินหรือการรับรู้ผลกำไรและขาดทุนจากรายการดังกล่าวด้วยเกณฑ์ที่แตกต่างกัน บริษัท กลุ่มบริษัทและบริษัท ไม่เลือกกำหนดให้ตราสารหนี้ใด ๆ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นรอบของแต่ละรอบระยะเวลารายงานกับกำไรหรือขาดทุนจากมูลค่ายุติธรรมใด ๆ ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ตราบเท่าที่สินทรัพย์ทางการเงินนั้นไม่เป็นส่วนหนึ่งของความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่เลือกกำหนดไว้ กำไรหรือขาดทุนสุทธิรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนรวมถึง เงินปันผลใด ๆ หรือดอกเบี้ยรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและรวมอยู่ในรายการ “กำไรและขาดทุนอื่น” มูลค่ายุติธรรมประเมินตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุข้อ 25.2

การค้ำของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญา จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้ตามสัญญาเช่า ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และสินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของผู้กู้ยืม สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมด กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าของค่าเพื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดไว้ในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

(1) ความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

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

โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ข้อมูลต่อไปนี้ได้นำมาพิจารณาในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหรือไม่

- การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญที่เกิดขึ้นจริงหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในเครื่องมือทางการเงินสำหรับการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายนอก (ถ้ามี) หรือการจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในกิจการ
- การลดมูลค่าอย่างมีนัยสำคัญในตัวบ่งชี้ตลาดภายนอกของความเสี่ยงด้านเครดิตสำหรับตราสารทางการเงินเฉพาะ เช่น การเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในส่วนต่างอัตราดอกเบี้ย ราคาของสัญญาการรับประกันด้านเครดิตที่ผิวนัดชำระหนี้ (credit default swap) สำหรับลูกหนี้ หรือระยะเวลาหรือสัดส่วนของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่ต่ำกว่าราคาทุนที่จดจำแนก
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบของสภาพทางธุรกิจ ทางการเงิน หรือเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นหรือที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งอาจจะทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ
- การเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญของผลการดำเนินงานในทางลบของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น
- ความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในตราสารทางการเงินอื่นของลูกหนี้รายเดียวกัน
- การเปลี่ยนแปลงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญของสภาพแวดล้อมทั้งกฎหมาย เศรษฐกิจ หรือเทคโนโลยีของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นหรือคาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งทำให้ความสามารถของลูกหนี้ในการปฏิบัติตามภาระผูกพันหนี้สินเปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ

โดยไม่คำนึงถึงผลการประเมินข้างต้น กลุ่มบริษัทและบริษัทสันนิษฐานว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์ทางการเงินเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก เมื่อมีการค้างชำระการเงินตามสัญญาเกินกว่า 30 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทมีข้อมูลที่สนับสนุนและมีความสมเหตุสมผลแสดงให้เห็นได้

แม้จะเป็นไปตามที่กล่าวมาแล้ว กลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญนับตั้งแต่การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกหากเครื่องมือทางการเงินได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ณ วันที่รายงาน โดยเครื่องมือทางการเงินจะได้รับการกำหนดให้มีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ ถ้าหาก:

- เครื่องมือทางการเงินมีความเสี่ยงของการปฏิบัติผิดสัญญาต่ำ
- ลูกหนี้สามารถจ่ายชำระกระแสเงินสดตามสัญญาในระยะเวลาอันใกล้

- การเปลี่ยนแปลงเชิงเศรษฐกิจและธุรกิจในระยะยาวไม่อาจลดความสามารถของผู้กู้ยืมในการชำระกระแสเงินสดตามสัญญาได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีความเสี่ยงด้านเครดิตต่ำ เมื่อสินทรัพย์มีการจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกอยู่ใน “ระดับน่าลงทุน” ตามคำนิยามที่เข้าใจโดยทั่วไป หรือหากไม่มีการจัดอันดับความด้านเครดิตโดยบุคคลภายนอกสินทรัพย์นั้นจะจัดอันดับความน่าเชื่อถือภายในเป็น “ชั้นปกติ” ชั้นปกติหมายความว่าคู่สัญญามีฐานะทางการเงินที่ดีและไม่มียอดค้างชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทติดตามความมีประสิทธิภาพของเกณฑ์ที่ใช้ในการระบุว่ามีความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญหรือไม่อย่างสม่ำเสมอ และปรับปรุงตามความเหมาะสมเพื่อให้มั่นใจว่าเกณฑ์ดังกล่าวสามารถระบุความเสี่ยงด้านเครดิตที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญก่อนที่จะถึงเกณฑ์กำหนด

(2) คำนิยามของการผิดสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาเหตุการณ์ผิดสัญญาสำหรับวัตถุประสงค์ในการบริหารความเสี่ยงด้านเครดิตภายใน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ทางการเงินที่เข้าเกณฑ์ข้อใดข้อหนึ่งต่อไปนี้มักจะไม่สามารถชำระคืนได้:

- เมื่อมีการละเมิดข้อกำหนดทางการเงินในสัญญาโดยลูกหนี้
- ข้อมูลที่พัฒนาขึ้นภายในหรือได้รับจากแหล่งภายนอกบ่งชี้ว่าลูกหนี้ไม่น่าจะชำระคืนเงินให้เจ้าหนี้ ซึ่งรวมกลุ่มบริษัทและบริษัทได้เต็มจำนวน (โดยไม่คำนึงถึงหลักประกันใด ๆ ที่ถือโดยกลุ่มบริษัทและบริษัท)

โดยไม่คำนึงถึงการวิเคราะห์ข้างต้น กลุ่มบริษัทและบริษัทถือว่าการผิดสัญญาเกิดขึ้นเมื่อสินทรัพย์ทางการเงินเกินกำหนดชำระมากกว่า 90 วัน เว้นแต่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีข้อมูลที่มีความสมเหตุสมผลและสามารถสนับสนุนได้ซึ่งแสดงว่าการปฏิบัติผิดสัญญาในช่วงเวลาที่เกินกว่ากำหนดนั้นมีความเหมาะสมมากกว่า

(3) สินทรัพย์ทางการเงินที่มีการด้อยค่าด้านเครดิต

สินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์ที่ทำให้เกิดผลกระทบต่อประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตของสินทรัพย์ทางการเงิน โดยหลักฐานที่แสดงว่าสินทรัพย์ทางการเงินมีการด้อยค่าด้านเครดิตครอบคลุมถึงข้อมูลที่เกิดขึ้นได้จากเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

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

- มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่ผู้กู้จะล้มละลายหรือการปรับโครงสร้างทางการเงิน
- การล้มละลายของตลาดซื้อขายคล่องของสินทรัพย์ทางการเงินเนื่องจากประสบปัญหาทางการเงิน

(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 ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัท 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) ถือไว้เพื่อค้า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินจัดประเภทเป็นที่ถือไว้เพื่อค้า หากเข้าเงื่อนไขดังนี้

- ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อซื้อกลับคืนในอนาคตอันใกล้
- ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน หรือ

- เป็นอนุพันธ์ ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิผล

หนี้สินทางการเงินนอกเหนือจากหนี้สินทางการเงินที่ถือไว้เพื่อค้ำหรือเป็นสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ อาจเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก หากเข้าใจเงื่อนไขดังนี้

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

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

อย่างไรก็ตาม สำหรับหนี้สินทางการเงินที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินนั้นรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่การรับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงในความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นนั้นจะก่อให้เกิดหรือขยายการจับคู่อย่างไม่เหมาะสมทางการบัญชีในกำไรหรือขาดทุน จำนวนเงินที่เหลือจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของหนี้สินรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงด้านเครดิตของหนี้สินทางการเงินที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจะไม่จัดประเภทรายการใหม่ภายหลังเป็นกำไรหรือขาดทุน แต่จะโอนไปกำไรสะสมเมื่อตัดรายการหนี้สินทางการเงินแทน

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 โดยสมมติว่าข้อกำหนดจะมีความแตกต่างอย่างมาก หากการคิดลดมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดภายใต้เงื่อนไขใหม่รวมถึงค่าธรรมเนียมจ่ายใด 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 หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างไรจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่อวันทีพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

3.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

3.10.1 ที่ดิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทจะจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกที่ดินดังกล่าวในราคาที่ดีใหม่หักค่าเผื่อการด้อยค่า (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

ต้นทุนในการเปลี่ยนแทนส่วนประกอบจะรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ถ้ามีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มบริษัทจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากรายการนั้น และสามารถวัดมูลค่าต้นทุนของรายการนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ ส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดจำหน่ายตามมูลค่าตามบัญชี ต้นทุนที่เกิดขึ้นในการซ่อมบำรุงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่เกิดขึ้นเป็นประจําจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคา

ค่าเสื่อมราคาคำนวณจากมูลค่าเสื่อมสภาพของรายการอาคารและอุปกรณ์ ซึ่งประกอบด้วยราคาทุนของสินทรัพย์หรือต้นทุนในการเปลี่ยนแทนอื่น หักด้วยมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์

ค่าเสื่อมราคาคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น 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

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ต้นทุนการกู้ยืมอื่นทั้งหมดรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

3.13 การด้อยค่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการทบทวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลา รายงาน ว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการ ประเมินมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มี มูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึง มูลค่า ยุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาจะสูงกว่า ซึ่งในการ ประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่ คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่ สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยง ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ และในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหัก ต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับ สินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุน ในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อกับผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและ สามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและ งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือภายใต้การควบคุมเดียวกัน กับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการ หรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

3.15 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่ให้เช่า

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

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

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

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญามีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้องการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใด ๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หักสิ่งงูใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใด ๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใด ๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่า

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่ยาวนานกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใด ๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายการบัญชีเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราไม่ถูกรวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดที่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขการจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้นและรวมอยู่ในบรรทัด “ค่าใช้จ่ายอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทเข้าทำข้อตกลงสัญญาเช่าเป็นผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มบริษัทและบริษัทให้เช่าพื้นที่กับลูกค้า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่น ๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่ากลุ่มบริษัทและบริษัทนำมามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรือง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าเพื่อปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

3.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น กลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.17 ผลประโยชน์พนักงาน

3.17.1 ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย เมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีต และภาระผูกพันนี้สามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

3.17.2 ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อน ๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราภาระ อายุงาน และปัจจัยอื่น ๆ ทั้งนี้ อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากการอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้โดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains or losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากการของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.18 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

3.19 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุน และกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้ เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรกในงบการเงินรวม การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกในงบการเงินรวม ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีกลุ่มบริษัทและบริษัท ต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทและบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมิน ผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึงการตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้ อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทและบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจ โดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกัน เมื่อเป็นค่าภาษีเงินได้ ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกัน กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีความตั้งใจที่จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษี ในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว

สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภายในได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

3.20 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปีสุทธิจากหุ้นทุนซื้อคืน (ถ้ามี) และกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (ถ้ามี) คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

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 วันที่รับรู้อย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาความสมเหตุสมผลทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต

การด้อยค่า

ยอดสินทรัพย์คงเหลือตามบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีอายุการใช้งานที่แน่นอนจะทำการทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์ที่ไม่มีอายุการใช้งานที่แน่นอน กลุ่มบริษัทจะทำการทดสอบการด้อยค่าทุกปีหรือเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์นั้นอาจมีการด้อยค่าโดยการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

การจัดประเภทสัญญาเช่าของผู้ให้เช่า

ในการพิจารณาจัดประเภทสัญญาเช่าของผู้ให้เช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าเงินทุน ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและบริษัท ได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันดังกล่าว กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 21

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

3.23.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับผลของเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้ามีดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

สินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้จัดตั้งคณะกรรมการประเมินมูลค่า ซึ่งมีผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงินเป็นผู้รับผิดชอบหลักเพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและข้อมูลสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สิน กรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทจะใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่าง ๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25.2

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินโดยผู้ใช้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) หรือวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ ประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราพื้นที่ว่าง รวมถึงตัวแปรอื่น ๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า การประเมินราคานี้ อ้างอิงกับข้อสมมติฐานทางทฤษฎีว่า สามารถวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างอิสระ

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่แสดงภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ ใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบกับราคาตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน โดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง ขนาดทางกายภาพ ข้อจำกัดทางกฎหมาย เป็นข้อสมมติฐานอ้างอิงในการวัดมูลค่า

การคำนวณค่าเพื่อผลขาดทุน

เมื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ความสมเหตุสมผลและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่ขึ้นอยู่กับสมมติฐานสำหรับการเคลื่อนไหวในอนาคตของตัวผลิตภัณฑ์ทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกัน และผลกระทบจากตัวผลิตภัณฑ์แต่ละรายการ

ร้อยละของความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา เป็นการประมาณการของผลขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา โดยขึ้นอยู่กับผลแตกต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาที่ครบกำหนดและสิ่งที่ผู้ให้กู้คาดหวังจะได้รับ โดยพิจารณาถึงกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากหลักประกันและการรับประกันด้านเครดิตของสินทรัพย์โดยรวม

ความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ประกอบด้วย ข้อมูลนำเข้าที่สำคัญในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา คือ ประมาณการของโอกาสที่จะปฏิบัติผิดสัญญาตลอดช่วงเวลา การคำนวณรวมถึงข้อมูลในอดีต สมมติฐาน และความคาดหวังของสถานะในอนาคต

4. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดทั้งสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้น โดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นอกเหนือจากบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จัดตั้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท วิกาพล สมบัติ จำกัด	ประกอบกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท เนวาร์ตน์ พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการด้านวิศวกรรมและการก่อสร้าง	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	ประกอบกิจการร้านอาหาร	ไทย	บริษัทที่ลงทุน โดย บริษัทย่อย
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท จุนฟา กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการ โรงแรม	จีน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท วายเอ็มซี โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	จีน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท พัฒนบ้านเรา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด	ที่ปรึกษาทางด้านกฎหมาย	ไทย	กรรมการร่วมกัน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา	ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิสสระ	ลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดอาคารสำนักงาน และห้องชุดพาณิชยกรรม	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	ผลิตเครื่องสำอางให้แก่เจ้าของผลิตภัณฑ์หรือผลิตสินค้าที่วิจัยและพัฒนาขึ้นเอง	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท ร่วมประ โชนน์ จำกัด	การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท อริสต้า แคปปิตอล จำกัด	การเช่าและการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นของตนเองหรือเช่าจากผู้อื่นเพื่อเป็นที่พักอาศัย	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บริษัท สตาร์ เอ็กซ์ตรีม จำกัด	ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการบริษัท
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	ไทย	กรรมการบริษัท

- 4.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		หน่วย : ล้านบาท
	2568	2567	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	-	-	26	31	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	-	-	6	-	ราคาตามประกาศ
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
รายได้ทางการเงิน	-	-	32	36	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	-	29	10	ราคาตามข้อตกลง
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	-	1	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจ่าย	-	-	1	2	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทร่วม					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	6	4	4	3	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	1	-	-	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	1	1	1	1	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
กรรมการและผู้ถือหุ้น					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	22	19	6	8	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	30	33	8	11	ราคาตามประกาศ
รายได้อื่น	3	-	3	-	ราคาตามสัญญา
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระ					
ค่าเช่าคองค้างในอดีต	-	25	-	-	ราคาตามข้อตกลง
ส่วนแบ่งกำไรจากสัญญาการใช้ทรัพย์สิน	-	20	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	199	168	4	5	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้สินตามสัญญาเช่า	96	109	-	1	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	16	14	-	-	ราคาตามสัญญา
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	2	3	1	2	ราคาตามข้อตกลง

4.2 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 7)				
บริษัทย่อย	-	-	65,770	43,774
บริษัทร่วม	12,913	7,133	8,319	4,666
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,793	3,877	1,791	3,877
	14,706	11,010	75,880	52,317
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	-	(467)	-	(467)
รวม	14,706	10,543	75,880	51,850
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 16)				
บริษัทย่อย	-	-	1,049	8,286
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	60,806	27,116	410	285
รวม	60,806	27,116	1,459	8,571
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น -				
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	-	802
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (ดูหมายเหตุข้อ 16)	152,097	203,976	-	-
รวม	152,097	203,976	-	802
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	10	10
รวม	-	-	10	10

4.3 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.3.1 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพัทธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนแปลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
			2567				2568	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย								
บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	2,000	15,000	-	-	17,000
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	13,500	126,000	(136,500)	-	3,000
บริษัท ชาลูนีสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	-	10,000	(10,000)	-	-
รวม			15,500	151,000	(146,500)	-	20,000	

หน่วย : พันบาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพัทธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนแปลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
			2566				2567	
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย								
บริษัท ชาลูนีสสระ วิกาพล จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	91,500	-	(9,000)	(82,500)	-
บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	เมื่อทวงถาม	418,000	2,000	(44,400)	(373,600)	2,000
บริษัท ศรีพินา เมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	40,000	-	(15,000)	(25,000)	-
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเคท 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	

4.3.2 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท								
งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพัทธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	รับโอน เปลี่ยนแปลง ระหว่างปี	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
			2567				2568	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย								
บริษัท ชาลูนีสสระ วิกาพล จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	14 มี.ค. 2569	76,250	-	-	(30,000)	46,250
บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	28 ก.พ. 2569	188,940	-	-	(22,400)	166,540
บริษัท ศรีพินา เมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	28 ก.พ. 2569	25,000	-	-	-	25,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเคท จำกัด	บริษัทย่อย	MOR	7 มี.ค. 2569	45,000	-	3,000	(3,000)	45,000
บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	29 เม.ย. 2569	123,500	-	-	(123,500)	-
รวม			458,690	-	3,000	(178,900)	282,790	
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			-				(282,790)	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย			458,690				-	

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ								
ความสัมพัทธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	รับโอน เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
				2566			2567	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย								
บริษัท ซาฮูอิสสระ วิกาพล 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 ศรีพันวา เมเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัทย่อย	7.20	28 ก.พ. 2569	-	25,000	-	-	25,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเคท 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

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
ความสัมพัทธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
				2567		2568	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท สุมลนถ จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัทเป็นผู้ถือหุ้น	0.1	11 ก.ค. 2570	1,286	-	-	1,286
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				(1,286)	-	-	(1,286)
รวม				-			-

หน่วย : พันบาท

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

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2567 บริษัท สุมลนถ จำกัด ได้ต่ออายุสัญญาใช้เงินที่ไม่มีหลักประกัน จำนวนห้าล้านบาทรวมจำนวน 1.28 ล้านบาท เพื่อขอกู้ยืมเงินจากบริษัท ซาฮูอิสสระ 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)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินกู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				2567				2568
กรรมการ	กรรมการของ บริษัทย่อย	6.70	เมื่อทวงถาม	-	20,000	-	-	20,000
บริษัท ร่วมประ โยชน์ จำกัด	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	4.00	17 ต.ค. 2569	30,000	-	-	-	30,000
	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	4.00	14 พ.ค. 2569	10,000	-	-	-	10,000
	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	4.00	24 ก.พ. 2569	-	35,000	-	-	35,000
รวม				40,000	55,000	-	-	95,000
		หน่วย : พันบาท						
		งบการเงินรวม						
	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินกู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	(โอนออก) เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				2566				2567
บริษัท วิชาพลสมบัติ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	9,000	-	(9,000)	-	-
กรรมการ	กรรมการของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	138,500	-	-	(138,500)	-
	กรรมการของ บริษัท	7.00	เมื่อทวงถาม	-	42,000	(42,000)	-	-
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MOR	เมื่อทวงถาม	20,000	-	-	(20,000)	-
บริษัท ร่วมประ โยชน์ จำกัด	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	4.00	17 ต.ค. 2568	30,000	-	-	-	30,000
	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	4.00	14 พ.ค. 2568	-	10,000	-	-	10,000
	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	3.00	9 พ.ค. 2567	10,000	-	(10,000)	-	-
	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	3.00	21 มิ.ย. 2567	15,000	-	(15,000)	-	-
บริษัท อริสต้า แคปปิตอล จำกัด	กรรมการ ร่วมกันกับบริษัท	7.00	เมื่อทวงถาม	-	18,000	(18,000)	-	-
รวม				222,500	70,000	(94,000)	(158,500)	40,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมในสกุลเงินบาทที่ไม่มีหลักประกัน

4.4.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม							
	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	รับโอน เปลี่ยนประเภท ระหว่างปี	เงินกู้ยืมเพิ่ม ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน								
กรรมการ	กรรมการของ บริษัทย่อย	6.50 7.20	12 ก.พ. 2569 14 มี.ค. 2569	200,000 132,250	- -	- -	- (30,000)	200,000 102,250
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	6.00 MOR	19 ธ.ค. 2570 8 มี.ค. 2569	- 20,000	- -	30,000 -	- -	30,000 20,000
บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	กรรมการ ร่วมทุนกับบริษัท							
		5.68	18 ธ.ค. 2569	70,000	-	-	(35,000)	35,000
รวม				422,250	-	30,000	(65,000)	387,250
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(35,000)				(357,250)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				387,250				30,000

		หน่วย : พันบาท						
		งบการเงินรวม						
	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	รับโอน เปลี่ยนแปลง ระหว่างปี	เงินกู้ยืมเพิ่ม ระหว่างปี	จ่ายชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
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
บริษัท เอส แอนด์ เจ อินเตอร์เนชั่นแนล เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด (มหาชน)	กรรมการ ร่วมทุนกับบริษัท	5.68	18 ธ.ค. 2569	-	-	70,000	-	70,000
รวม				-	158,500	270,000	(6,250)	422,250
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				-				(35,000)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				-				387,250

		หน่วย : พันบาท						
		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	รับโอนเปลี่ยนแปลงระหว่างปี	เงินกู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	จ่ายชำระระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
กรรมการ	กรรมการของ							
	บริษัทย่อย	6.00	19 ธ.ค. 2570	-	-	30,000	-	30,000
รวม				-	-	30,000	-	30,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันตามที่กล่าวข้างต้นบางส่วนได้รับการค้ำประกันโดยการจำนำเงินลงทุนของบริษัทย่อยในหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์ทางการเงินอื่น (ดูหมายเหตุข้อ 10)

ทั้งนี้ กรรมการของบริษัทย่อยออกจดหมายลงวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2569 ให้แก่บริษัทย่อยดังกล่าวเพื่อยืนยันว่ากรรมการจะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ยืมมูลค่า 200 ล้านบาทภายในระยะเวลา 12 เดือนข้างหน้า นับจากวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569

4.5 ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น	70	79	55	63
ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน	1	1	1	1
รวม	71	80	56	64

5. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

5.1 รายการที่ไม่เป็นเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
โอนที่ดินเป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8 และ 14)	339	33,183
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินหมุนเวียน เป็นต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	7,000	-
โอนเงินมัดจำค่าที่ดินหมุนเวียน เป็นลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	4,930	-
โอนต้นทุนโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เป็นที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 8)	35,033	106,622

5.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	42,950	50,471	-	93,421
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	153,850	(103,850)	-	50,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	40,000	55,000	-	95,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,539,976	(336,445)	(7,268)	2,196,263
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	422,250	(35,000)	-	387,250
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	638,182	(75,033)	46	563,195
หุ้นกู้	2,246,031	519,651	13,226	2,778,908
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	1,115,504	(289,188)	109,003	935,319
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	9,920	(362,346)	368,048	15,622

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	32,850	10,100	-	42,950
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	100,000	53,850	-	153,850
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	222,500	(24,000)	(158,500)	40,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	2,257,459	291,963	(9,446)	2,539,976
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	263,750	158,500	422,250
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	998,530	(362,430)	2,082	638,182
หุ้นกู้	3,093,132	(859,647)	12,546	2,246,031
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	1,063,469	(281,268)	333,303	1,115,504
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	30,515	(375,883)	355,288	9,920

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	รายการ	ณ วันที่
	1 มกราคม		ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม
	2568			2568
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,000	(50,000)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	451,311	(306,254)	573	145,630
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	30,000	-	30,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	20,000	-	20,000
หุ้นกู้	2,246,031	519,651	13,226	2,778,908
หนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	16,758	(8,613)	2,470	10,615
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	7,640	(186,743)	189,398	10,295

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 19)	14,940	(10,799)	12,617	16,758
ต้นทุนทางการเงินค้างจ่าย	28,069	(200,841)	180,412	7,640

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดและเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินสดในมือ	8,905	2,861	16	16
เงินฝากสถาบันการเงิน - ประเภทออมทรัพย์	111,496	218,587	13,987	42,698
เงินฝากสถาบันการเงินประเภทประจำไม่เกิน 3 เดือน	39	39	-	-
รวม	120,440	221,487	14,003	42,714

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีเงินฝากสถาบันการเงิน ประเภทออมทรัพย์และประเภทบัญชีฝากประจำไม่เกิน 3 เดือนเป็นสกุลเงินบาทมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.125 - 1.40 ต่อปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการแสดงรายการมีเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้จำนวน 529.50 ล้านบาท ซึ่งใช้เพื่อจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในเดือนกุมภาพันธ์และเดือนมีนาคม 2569 ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 18.4 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: ไม่มี)

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	36	6	122	166
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	34,788	45,149	6,711	7,166
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,030)	(4,577)	(2,872)	(2,865)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	31,794	40,578	3,961	4,467
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	13,787	10,599	74,437	39,247
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	12,525	11,853	7,616	10,845
	26,312	22,452	82,053	50,092
หัก ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(18,433)	(467)	-	(467)
รวมลูกหนี้อื่น - สุทธิ	7,879	21,985	82,053	49,625
รายได้ค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	883	405	1,321	405
รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น	1,617	279	172	272
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	14,347	11,517	1,249	1,727
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาับลูกค้า	19,656	15,191	584	584
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	12,465
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	13,598	19,507	-	-
เงินทรองจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	34
เงินทรองจ่าย	28,906	33,334	-	38
ลูกหนี้กรมสรรพากร	1,592	7,282	1,592	7,282
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	88,478	109,500	86,971	72,432
รวม	120,272	150,078	90,932	76,899

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	5	6	20	68
เกินกำหนดชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	31	-	87	38
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	-	-	8	49
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	-	-	7	11
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	36	6	122	166
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	28,474	33,291	1,058	3,776
เกินกำหนดชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	2,162	5,232	1,806	358
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,129	1,190	926	164
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	159	2,191	57	4
มากกว่า 12 เดือน	2,864	3,245	2,864	2,864
	34,788	45,149	6,711	7,166
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(3,030)	(4,577)	(2,872)	(2,865)
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	31,758	40,572	3,839	4,301
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	31,794	40,578	3,961	4,467

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รอบเก็บเงินโดยเฉลี่ยของการให้บริการแก่ลูกค้า คือ 30 - 90 วัน โดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้สำหรับยอดคงค้าง

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินในปัจจุบันของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 365 วัน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นตามตารางการตั้ง
ค่าเพื่อผลขาดทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท ทั้งนี้ ประสิทธิภาพการขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของ
กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้าที่
แตกต่างกัน ค่าเพื่อผลขาดทุนที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่าง
ระหว่างลูกค้ากลุ่มต่าง ๆ ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

หน่วย : พันบาท							
งบการเงินรวม:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่							
คาดว่าจะเกิดขึ้น	1.76%	18.55%	9.19%	43.81%	80.19%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด							
ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	490	33	90	42	199	20,609	21,463
							21,463

หน่วย : พันบาท							
งบการเงินรวม:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่							
คาดว่าจะเกิดขึ้น	1.01%	31.05%	4.75%	21.31%	25.97%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด							
ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	390	167	18	59	1,176	3,234	5,044
							5,044

หน่วย : พันบาท							
งบการเงินเฉพาะกิจการ:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่							
คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	13.99%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด							
ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	-	-	-	-	8	2,864	2,872
							2,872

หน่วย : พันบาท							
งบการเงินเฉพาะกิจการ:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่							
คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	20.00%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาด							
ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	-	-	-	-	468	2,864	3,332
							3,332

ตารางต่อไปนี้จะแสดงการกระทบยอดค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้ สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	การประเมินแบบรวมกลุ่ม	การประเมินแบบเฉพาะกิจการ
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	5,044	3,332
การวัดมูลค่าใหม่ (กลับรายการ) สุทธิของค่าเพื่อผลขาดทุน	16,803	(445)
ตัดจำหน่ายเป็นหนี้สูญ	(384)	(15)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	21,463	2,872

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

8. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเสร็จแล้ว	2,868,948	3,167,346	992,609	1,231,750
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	2,010,060	1,909,966	-	-
รวม	4,879,008	5,077,312	992,609	1,231,750

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	5,077,312	5,893,880	1,231,750	1,650,190
ต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น	322,119	365,319	11,315	53,443
โอนจากเงินมัดจำค่าที่ดิน (ดูหมายเหตุข้อ 5.1)	7,000			
โอนจากที่ดิน (ดูหมายเหตุข้อ 5.1 และข้อ 14)	339	33,183	-	-
โอนออกเป็นที่ดินรอการพัฒนา (ดูหมายเหตุข้อ 5.1)	(35,033)	(106,622)	-	-
ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์				
สำหรับปี	44,507	63,559	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี	(537,236)	(1,172,007)	(250,456)	(471,883)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,879,008	5,077,312	992,609	1,231,750

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืม ดังนี้

	2568	2567
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ล้านบาท)	1	7
อัตราดอกเบี้ยตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	1	6

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดจ้างนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,876 ล้านบาท และจำนวน 5,019 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 890 ล้านบาท และจำนวน 1,117 ล้านบาท ตามลำดับ) เพื่อค้ำประกันวงเงินเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น หุ้นกู้ และหนังสือค้ำประกัน ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.1, 18.2, 18.3, 18.4 และ 32.4)

ในระหว่างปี 2567 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการบ้านพักตากอากาศเพื่อขายบนที่ดินของบริษัทย่อยแห่งหนึ่งที่ตั้งอยู่ในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นการปรับแผนธุรกิจจากเดิมที่มีเจตนาจะถือที่ดินดังกล่าวเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการโรงแรมเพื่อให้เกิดรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมในอนาคต โดยที่ดินดังกล่าวเดิมแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากวัตถุประสงค์ในการถือครองที่ดินเปลี่ยนแปลงไป กลุ่มบริษัทจึงแสดงรายการที่ดินดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยราคาทุนเดิมจำนวน 33.18 ล้านบาท และกลับรายการมูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่เกี่ยวข้องซึ่งเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในอดีตและรับรู้ในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นจำนวน 116.01 ล้านบาท (ดูหมายเหตุข้อ 14)

9. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
อาหารและเครื่องดื่ม	7,411	8,579
อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินการ	18,595	17,164
วัสดุสิ้นเปลือง	4,817	4,995
สินค้ำสำเร็จรูป	3,931	4,735
รวม สินค้ำคงเหลือ	34,754	35,473
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ	-	(3,226)
รวม	34,754	32,247

	หน่วย: พันบาท	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
สินค้ำสำเร็จรูป	2,228	3,359
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ	-	(3,226)
รวม	2,228	133

10. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด	สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด
	การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า	การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า
	ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร	ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร
	จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	3,307	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	415,665	-	684,841
รวม	-	415,665	3,307	684,841

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด	สินทรัพย์ทาง	เงินลงทุนซึ่งวัด
	การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า	การเงินที่วัดมูลค่า	มูลค่าตามมูลค่า
	ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร	ด้วยราคาทุนตัด	ยุติธรรมผ่านกำไร
	จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	จำหน่าย	ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	-	3,307	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	144,802	-	391,134
รวม	-	144,802	3,307	391,134

10.1 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นเงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยมีระยะเวลาครบกำหนดมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน ซึ่งปราศจากการผูกพันและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 1.30 ต่อปี ถึงร้อยละ 1.95 ต่อปี ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 25

10.2 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัทประกอบด้วยเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน
เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	(ลดลง) เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ผล (ขาดทุน) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ	157,179	-	(42,149)	115,030
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา	296,290	40,040	(35,695)	300,635
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ รีสอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	(231,372)	-	-
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	-	-	-	-
รวม	684,841	(191,332)	(77,844)	415,665

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	(ลดลง) เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ผล (ขาดทุน) กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ	157,179	-	(42,149)	115,030
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา	2,583	40,040	(12,851)	29,772
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ รีสอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	(231,372)	-	-
รวม	391,134	(191,332)	(55,000)	144,802

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีจำนวน 62.27 ล้านบาท และจำนวน 44.00 ล้านบาท ตามลำดับ

หน่วย : พันบาท

	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)	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อีสาน	-	166,838	(9,659)	157,179
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา	268,856	-	27,434	296,290
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	-	-	231,372
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	-	-	-	-
รวม	667,066	-	17,775	684,841

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)	-	-
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อีสาน	-	166,838	(9,659)	157,179
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา	2,344	-	239	2,583
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	-	-	231,372
รวม	400,554	-	(9,420)	391,134

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีผลกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีจำนวน 14.22 ล้านบาท และจำนวน (7.54) ล้านบาท ตามลำดับ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้นำเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 54,390,157 หน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา เป็นหลักประกันกู้ยืมเงินจากกรรมการบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (หมายเหตุข้อ 4.4)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทได้นำเงินลงทุนในหน่วยทรัสต์จำนวน 16,650,000 หน่วยของ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระถือโดยบริษัทไปจำหน่ายกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหนังสือค้ำประกันของบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.2 และ 32.4)

เมื่อวันที่ 15 มกราคม 2568 บริษัทได้ลงนามในสัญญาขายหุ้นของบริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีชอรัท ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (“IRD”) ให้แก่บริษัทแห่งหนึ่งจำนวน 2.81 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นละ 105 บาทต่อหุ้น ซึ่งบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นครบถ้วนทั้งจำนวน และกำไรเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 65.92 ล้านบาท ที่เกิดจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวที่เคยรับรู้ก่อนหน้านี้ได้ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรสะสม

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

11.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ทุนที่ชำระแล้ว (พันบาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ยอดคงเหลือโดยวิธีราคาทุน (พันบาท)	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</u>						
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 ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	560,000	560,000	49.99	49.99	280,000	280,000
บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด	20,000	20,000	99.99	99.99	20,000	20,000
บริษัท อิสสระ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	420,000	100,000	99.99	99.99	420,000	100,000
บริษัท อิสสระ วิภาพล จำกัด	12,500	12,500	49.99	49.99	6,250	6,250
รวม	2,842,500	2,522,500			2,081,901	1,761,901
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย</u>						
<u>บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด</u>						
บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	100,000	100,000	99.99	99.99	100,000	100,000

บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2568 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (“IU”) ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 เป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 12.60 ล้านบาท โดยเป็นส่วนของบริษัทจำนวน 6.30 ล้านบาท ซึ่งเงินปันผลดังกล่าวได้จ่ายแล้วเมื่อวันที่ 23 พฤษภาคม 2568

บริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัท อิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“ISD”) ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 320 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 3,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ทำให้ทุนจดทะเบียนของ ISD เพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 999,998 หุ้น เป็นจำนวน 4,199,998 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวน 420 ล้านบาท โดยในเดือนกรกฎาคม 2568 ISD ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเต็มจำนวนจากบริษัทแล้ว และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2568

11.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

ชื่อบริษัท	สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		หน่วย : ล้านบาท (ขาดทุน) ถ้าใครที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	39.99	39.99	242	245	(3)	9
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	49.99	49.99	407	419	(12)	35
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	49.99	49.99	41	80	(39)	(40)
บริษัท ชาญอิสสระ วิทยาฬ จำกัด	49.99	49.99	27	40	(13)	(11)
บริษัท อิสสระ วิทยาฬ จำกัด	49.99	49.99	-	(1)	-	(1)

11.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	หน่วย : พันบาท									
	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด		บริษัท ร่วมอิสสระ		บริษัท ชาญอิสสระ		บริษัท อิสสระ	
	เอสเตท จำกัด				ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด		วิภาพล จำกัด		วิภาพล จำกัด	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์หมุนเวียน	967,096	953,369	1,167,360	1,365,936	33,989	36,609	262,865	283,816	12,759	13,233
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	93,940	88,149	620,460	608,154	959,308	996,728	121,025	112,571	88	115
หนี้สินหมุนเวียน	183,864	114,007	264,838	390,363	131,600	101,777	236,626	99,766	3,011	3,537
หนี้สินไม่หมุนเวียน	286,247	314,439	576,521	616,707	563,811	572,383	93,985	216,621	-	-

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	หน่วย : พันบาท									
	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด		บริษัท ร่วมอิสสระ		บริษัท ชาญอิสสระ		บริษัท อิสสระ	
	เอสเตท จำกัด				ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด		วิภาพล จำกัด		วิภาพล จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
รายได้	8,719	208,756	422,423	801,073	71,117	73,279	66,119	85,977	499	20
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ										
รวมสำหรับปี	(22,096)	22,771	(23,949)	77,857	(78,340)	(79,244)	(26,689)	(22,086)	25	(2,689)

สรุปรายการกระแสเงินสด

	หน่วย : พันบาท									
	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด		บริษัท ร่วมอิสสระ		บริษัท ชาญอิสสระ		บริษัท อิสสระ	
	เอสเตท จำกัด				ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด		วิภาพล จำกัด		วิภาพล จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567
กระแสเงินสดรับจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมต่างๆ ดังนี้:										
กิจกรรมดำเนินงาน	(81,396)	25,108	157,719	326,187	(90,454)	(140,861)	(46,287)	3,108	639	(7,394)
กิจกรรมลงทุน	273	383	(6,155)	6,317	70,258	112,985	24,722	(1,333)	-	(121)
กิจกรรมจัดหาเงิน	69,672	(14,217)	(192,117)	(310,913)	22,162	10,355	20,514	(28,775)	-	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(11,451)	11,274	(40,553)	21,591	1,966	(17,521)	(1,051)	(27,000)	639	(7,515)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	11,495	221	60,300	38,709	3,817	21,338	18,333	45,333	4,985	12,500
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	44	11,495	19,747	60,300	5,783	3,817	17,282	18,333	5,624	4,985

12. เงินลงทุนในบริษัทร่วม

12.1 รายละเอียดของบริษัทร่วม

เงินลงทุนในบริษัทร่วม ณ วันที่ 31 ธันวาคม ซึ่งบันทึกบัญชีโดยวิธีส่วนได้เสียสำหรับการเงิน
รวมมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการ จัดตั้ง	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		
				ทุนชำระ แล้ว	ราคาทุน	มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย
				(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทค โนโลยี จำกัด	การวิจัยและพัฒนาเชิง ทดลองด้านเทคโนโลยี ชีวภาพ	ไทย	22.39	100,500	30,375	20,947
บริษัท อีสสระ นพร จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	100,000	60,000	48,726
รวม					90,375	69,673

บริษัทร่วม	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่ กิจการ จัดตั้ง	สัดส่วน เงินลงทุน (ร้อยละ)	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		
				ทุนชำระ แล้ว	ราคาทุน	มูลค่าตาม วิธีส่วนได้เสีย
				(พันบาท)	(พันบาท)	(พันบาท)
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทค โนโลยี จำกัด	การวิจัยและพัฒนาเชิง ทดลองด้านเทคโนโลยี ชีวภาพ	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

เมื่อวันที่ 20 มกราคม 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท อีสสระ นพร จำกัด (“ISN”) ได้
มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่สอง จำนวนหุ้นละ 30 บาท รวมเป็นจำนวนเงินส่วนที่บริษัทชำระ
ทั้งหมด 17.99 ล้านบาท โดย ISN ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบเต็มจำนวน และได้จดทะเบียนกับ
กรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

เมื่อวันที่ 11 กุมภาพันธ์ 2568 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทของบริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอ
เทค โนโลยี จำกัด (“GNB”) มีมติให้เรียกชำระค่าหุ้นครั้งที่สาม จำนวนหุ้นละ 3.375 บาท รวมเป็น
จำนวนเงินส่วนที่บริษัทชำระทั้งหมด 7.59 ล้านบาท โดย GNB ได้รับชำระค่าหุ้นดังกล่าวครบเต็ม
จำนวน และได้จดทะเบียนกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2568

12.2 ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมในงบการเงินรวม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงินรวม	
	2568	2567
บริษัทร่วม		
บริษัท กู๊ด เนเบอร์ส ไบโอเทคโนโลยี จำกัด	(3,737)	(5,691)
บริษัท อีสสระ นพร จำกัด	(6,554)	(4,720)
รวม	(10,291)	(10,411)

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
มูลค่ายุติธรรม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	379,681	385,330	270,330	279,640
ขายระหว่างปี	(178,819)	(600)	(152,448)	(600)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,108	(5,049)	(792)	(8,710)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	202,970	379,681	117,090	270,330

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 8.96 ล้านบาท และจำนวน 21.78 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 5.28 ล้านบาท และจำนวน 16.69 ล้านบาท ตามลำดับ)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 178.82 ล้านบาท และ จำนวน 152.45 ล้านบาท ตามลำดับ ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อีสสระ โดยมีผลขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวเป็นจำนวน 1.82 ล้านบาท และ 4.18 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้วิธีการคิดเกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach) และวิธีมูลค่าตลาด (Market Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	80 - 90	80 - 90	80 - 90	80 - 90
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	6 - 8	7 - 8	8	8
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	289 - 720	267 - 760	380 - 720	370 - 760
อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า (ร้อยละ)	0 - 5	0 - 5	0 - 5	0 - 5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้จัดจ้างอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าราคาทุนจำนวน 14.15 ล้านบาท เพื่อกำประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.2)

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	ยอด ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	(โอนออกไป) ต้นทุนโครงการ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่						
ที่ดินราคาทุน	567,301	-	-	-	(339)	566,962
ที่ดินส่วนที่ตีราคาเพิ่ม	940,478	227,567	-	-	-	1,168,045
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	30,690	-	-	-	-	30,690
อาคาร	1,706,672	12,685	-	-	-	1,719,357
ส่วนปรับปรุงอาคาร	170,096	3,941	(21)	3,086	-	177,102
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	402,530	9,575	(7,373)	1,785	-	406,517
ยานพาหนะ	55,256	407	(4,686)	-	-	50,977
รวมราคาทุน	3,873,023	254,175	(12,080)	4,871	(339)	4,119,650
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	(7,704)	(828)	-	-	-	(8,532)
อาคาร	(289,266)	(79,878)	-	-	-	(369,144)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(96,426)	(16,978)	18	-	-	(113,386)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(274,398)	(55,197)	7,031	-	-	(322,564)
ยานพาหนะ	(54,753)	(364)	4,650	-	-	(50,467)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(722,547)	(153,245)	11,699	-	-	(864,093)
งานระหว่างก่อสร้าง	4,645	3,457	-	(4,871)	-	3,231
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,155,121					3,258,788

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม					
	ยอด ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง	(โอนออกไป)	ยอดคงเหลือ
	1 มกราคม			บัญชี	ต้นทุนโครงการ	ณ วันที่
	2567				พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	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

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	พันบาท	153,245
2567	พันบาท	146,147

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่			บัญชี	ณ วันที่
	1 มกราคม 2568				31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	50,862	-	(21)	-	50,841
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	25,029	618	(4,320)	-	21,327
ยานพาหนะ	21,516	-	(3,261)	-	18,255
รวมราคาทุน	97,407	618	(7,602)	-	90,423
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(45,234)	(1,309)	18	-	(46,525)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(23,484)	(754)	4,277	-	(19,961)
ยานพาหนะ	(21,454)	(26)	3,225	-	(18,255)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(90,172)	(2,089)	7,520	-	(84,741)
งานระหว่างก่อสร้าง	-	-	-	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	7,235				5,682

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	<u>9,423</u>				<u>7,235</u>
ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
2568				พันบาท	<u>2,089</u>
2567				พันบาท	<u>2,416</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอุปกรณ์ดังกล่าวมีจำนวน 227 ล้านบาท และจำนวน 221 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 75 ล้านบาท และจำนวน 79 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทย่อยของบริษัทได้นำบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 3,286 ล้านบาท และจำนวน 3,162 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นของกลุ่มบริษัท หุ่นกู้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท และหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท (ดูหมายเหตุข้อ 18.2, 18.3, 18.4 และ 32.4)

ในระหว่างปี 2568 กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการตีราคาใหม่ของที่ดินทุกรายการโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มูลค่าตามบัญชีของที่ดินของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่จำนวน 227.57 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 182.05 ล้านบาท (สุทธิจากภาษี)

ในระหว่างปี 2567 กลุ่มบริษัทจัดประเภทรายการที่ดินบางส่วนซึ่งเดิมแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายด้วยราคาทุนจำนวน 33.18 ล้านบาท และกลับรายการมูลค่าตามบัญชีของที่ดินดังกล่าวซึ่งเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ในอดีตจำนวน 116.01 ล้านบาท และกลับรายการผลกระทบจากการตีราคา

ดังกล่าวสุทธิจากภาษีเงินได้จำนวน 92.81 ล้านบาท ซึ่งเดิมรวมอยู่ในองค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น (ดูหมายเหตุข้อ 8)

15. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม				31 ธันวาคม
	2568				2568
ราคาทุน					
ที่ดิน	19,855	-	-	-	19,855
อาคาร	1,379,206	10,568	(22,316)	-	1,367,458
อุปกรณ์	1,366	-	(71)	-	1,295
ยานพาหนะ	32,383	1,331	(1,627)	-	32,087
รวมราคาทุน	1,432,810	11,899	(24,014)	-	1,420,695
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(2,420)	(2,234)	-	-	(4,654)
อาคาร	(672,415)	(205,450)	22,316	-	(855,549)
อุปกรณ์	(524)	(338)	71	-	(791)
ยานพาหนะ	(24,149)	(4,574)	1,627	-	(27,096)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(699,508)	(212,596)	24,014	-	(888,090)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	<u>733,302</u>				<u>532,605</u>

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่
	1 มกราคม				31 ธันวาคม
	2567				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	<u>700,545</u>				<u>733,302</u>

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	พันบาท	<u>212,596</u>
2567	พันบาท	<u>189,699</u>

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ ยกเลิก สัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ราคาทุน					
อาคาร	27,958	2,242	(9,066)	(711)	20,423
ยานพาหนะ	8,348	-	-	-	8,348
รวมราคาทุน	36,306	2,242	(9,066)	(711)	28,771
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร	(15,533)	(6,834)	9,066	235	(13,066)
ยานพาหนะ	(3,739)	(1,903)	-	-	(5,642)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(19,272)	(8,737)	9,066	235	(18,708)
สินทรัพย์สุทธิการใช	17,034				10,063

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)
สินทรัพย์สุทธิการใช	15,236				17,034

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2568	พันบาท	8,737
2567	พันบาท	10,010

กลุ่มบริษัทและบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภท ประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจำนวน 1 - 14 ปี

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีทางเลือกในการซื้ออุปกรณ์บางประเภทในมูลค่าที่กำหนดไว้เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการคำนวณโดยกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่มีต่อสินทรัพย์ที่เช่าสำหรับสัญญาเช่าดังกล่าว

สัญญาเช่าอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณร้อยละ 7 และร้อยละ 9 หมดอายุในปี 2568 และ 2567 ตามลำดับ สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ในปี 2568 และ 2567 จำนวน 9.10 ล้านบาท และจำนวน 10.71 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567: จำนวน 7.20 ล้านบาท) (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 19

	หน่วย : พันบาท	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	212,596	8,737
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	97,104	707
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	629	132
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	1,970	296
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,003	2,003
หน่วย : พันบาท		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	189,699	10,010
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า (ดูหมายเหตุข้อ 19)	110,961	839
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	994	372
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	1,757	368
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	2,140	2,140

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทได้มีการชำระหนี้สินสัญญาเช่าด้วยเงินสดรวมจำนวน 289.19 ล้านบาท และจำนวน 281.27 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 8.61 ล้านบาท และจำนวน 10.80 ล้านบาท ตามลำดับ)

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	138,267	159,876	14,601	15,121
เจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	55,959	26,800	-	-
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	27,393	30,498	2,736	5,059
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4,630	316	1,293	8,571
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น	109,998	143,196	43,552	72,056
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	217	-	166	-
เงินทดรองรับ	66,129	51,514	34,658	30,857
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	9,817	7,935	4,908	4,807
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	9,278	5,503	901	676
รวม	421,688	425,638	102,815	137,147

กลุ่มบริษัทมียอดค่าเช่าคงค้างสำหรับงวดเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนสิงหาคม 2566 จำนวนรวม 292.15 ล้านบาท (“ค่าเช่าคงค้าง”) อันเกิดจากสัญญาเช่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมของโครงการ SPM 2 ของบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) โดยค่าเช่าคงค้างดังกล่าวมีแผนการผ่อนชำระตามที่ได้รับอนุมัติจาก กองทรัสต์จนถึงเดือนกรกฎาคม 2571 และเดือนธันวาคม 2571 และผลจากการขอสิ้นสุดสัญญาเช่าดังกล่าว ในเดือนสิงหาคม 2566 ทำให้ยอดคงเหลือของหนี้สินตามสัญญาเช่าของโครงการ SPM 2 ตามแผนการใช้ ทรัพย์สินของฝ่ายบริหารภายใต้กรอบระยะเวลาของสัญญาเช่าเดิมที่คาดว่าจะสิ้นสุดในปี 2571 ลดลง และ กลุ่มบริษัทได้จัดประเภทรายการใหม่สำหรับยอดค่าเช่าคงค้างตามที่กล่าวข้างต้นจากเดิมที่แสดงรายการเป็น หนี้สินตามสัญญาเช่าเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีค่าเช่าคงค้างที่ถึงกำหนดชำระภายใต้แผนการผ่อนชำระภายใน 1 ปี จำนวน 55.96 ล้านบาท (แสดงรายการเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกันในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ หมุนเวียนอื่น) และเกินกว่า 1 ปี จำนวน 152.10 ล้านบาท (แสดงรายการเป็นเจ้าหนี้การค้า - กิจการที่ เกี่ยวข้องกันในเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น) (ดูหมายเหตุข้อ 4.2)

17. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าและบริการ และเงินมัดจำรับล่วงหน้าในส่วนของการกิจการโรงแรม ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยหนี้สินที่เกิดจากสัญญาดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้ออกรับควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะแสดงเป็นรายได้อื่น

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
หมุนเวียน:				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	83,142	182,181	44,439	36,555
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาเช่าและบริการ	123,755	108,097	605	2,140
	<u>206,897</u>	<u>290,278</u>	<u>45,044</u>	<u>38,695</u>
ไม่หมุนเวียน:				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	241,856	17,017	-	-
รวม	<u>448,753</u>	<u>307,295</u>	<u>45,044</u>	<u>38,695</u>

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับรู้เป็นรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าระหว่างปี	129,597	285,217	9,064	82,988
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาระหว่างปี	4,637	-	700	-

18. หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

				หน่วย : พันบาท	
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หมายเหตุ	2568	2567	2568	2567
ส่วนที่หมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	18.1	93,421	42,951	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18.2	50,000	153,850	-	50,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.4	95,000	40,000	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.2	229,928	552,109	145,630	451,311
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.3	142,997	286,538	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18.4	1,136,765	718,058	1,136,765	718,058
ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่า					
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	19	397,654	325,140	7,337	8,171
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่					
เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.4	357,250	35,000	-	-
รวมส่วนที่หมุนเวียน		2,503,015	2,153,646	1,289,732	1,227,540
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	18.2	1,966,335	1,987,867	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการ					
ที่เกี่ยวข้องกัน	4.4	30,000	387,250	30,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	18.3	420,198	351,644	20,000	-
หุ้นกู้	18.4	1,642,143	1,527,973	1,642,143	1,527,973
หนี้สินตามสัญญาเช่า	19	537,665	790,364	3,278	8,587
รวมส่วนที่ไม่หมุนเวียน		4,596,341	5,045,098	1,695,421	1,536,560
รวม		7,099,356	7,198,744	2,985,153	2,764,100

หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยแสดงตามระยะเวลาครบกำหนดการจ่ายชำระ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ได้ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	2,503,015	2,153,646	1,289,732	1,227,540
เกินกว่าหนึ่งปี	4,596,341	5,045,098	1,695,421	1,536,560
รวม	7,099,356	7,198,744	2,985,153	2,764,100

18.1 เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 93.42 ล้านบาท และ จำนวน 42.95 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่ง ประกอบด้วยวงเงินหลายสัญญา รวมจำนวน 153 ล้านบาท และจำนวน 121 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.43 - 6.44 ต่อปี และร้อยละ 7.33 - 7.34 ต่อปี ตามลำดับ โดยมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเชื่อของเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว (ดูหมายเหตุข้อ 8)

18.2 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	50,000	153,850	-	50,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทจำนวน 50.00 ล้านบาท และจำนวน 153.85 ล้านบาท ตามลำดับ เฉพาะบริษัท วันที่ 31 ธันวาคม 2567 จำนวน 50.00 ล้านบาท (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี) โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการบริหารการดำเนินงานภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ร้อยละ 4.00 ต่อปี และร้อยละ 4.00 - 7.28 ต่อปี ตามลำดับ และ เงินกู้ยืมบางส่วนคิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน ("MLR") ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาตามที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินและสัญญากู้ยืม โดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย		งบการเงิน		หน่วย : พันบาท	
		(ร้อยละต่อปี)		รวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567	2568	2567
ส่วนของบริษัท							
บริษัท ซาฮูอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	เมื่อมีการปลดจำนองหลักประกัน		MLR-1.50,				
	ธ.ค. 2569	MLR-1.50	MLR-1.75,MLR	145,630	451,311	145,630	451,311
ส่วนของบริษัทย่อย							
บริษัท ซี. ไอ.เอ็น. เอสเคทา จำกัด	ธ.ค. 2570	MLR-1.25	MLR-1.25	262,806	223,507	-	-
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	พ.ค. 2570	MLR-1.25	MLR-1.25	147,626	147,720	-	-
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด	มี.ค. 2569	MLR	MLR				
	ธ.ค. 2571	MLR-1.50	MLR-1.50	538,735	554,446	-	-
บริษัท ซาฮูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ธ.ค. 2569	MLR-1.25	MLR-1.25				
	ก.ค. 2570	MLR-0.75	MLR-0.75				
	ก.พ. 2575	MLR-1.00	MLR-1.00	545,046	626,023	-	-
บริษัท อิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด	ค.ค. 2571	MLR-1.25	MLR-1.25	556,420	536,969	-	-
				2,196,263	2,539,976	145,630	451,311
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(229,928)	(552,109)	(145,630)	(451,311)
เงินกู้ระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				1,966,335	1,987,867	-	-

บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 50.00 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินรวมจำนวน 50.00 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารจัดการดำเนินงานภายในของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ตามที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 : ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 145.63 ล้านบาท และจำนวน 451.31 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งโดยมีวงเงินรวมจำนวน 1,074.06 ล้านบาท และจำนวน 1,094.06 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท สนับสนุนสภาพคล่องของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัท แล้วโดยบริษัทจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2569 ดังนั้นบริษัทได้แสดงรายการยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 145.63 ล้านบาทเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบฐานะการเงิน

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ยืมสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินจากสถาบันการเงินลงวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2568 โดยถือว่าไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา ดังนั้นบริษัทได้แสดงรายการยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจำนวนเงิน 451.31 ล้านบาทเป็นส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8) ค้ำประกันด้วยเงินลงทุนของบริษัทในหน่วยลงทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิสสระ (ดูหมายเหตุข้อ 10) และที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่งจำนวน 50.00 ล้านบาท และจำนวน 103.85 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งในวงเงินจำนวน 50.00 ล้านบาท และจำนวน 113.85 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อยดังกล่าว ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราราคาที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและบางส่วนคิดดอกเบี้ยโดยอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่ง จำนวน 2,050.63 ล้านบาท และจำนวน 2,088.67 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อ หลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งวงเงินรวมจำนวน 4,981.53 ล้านบาท โดยมี วัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อยดังกล่าว และเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อย ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ คิดดอกเบี้ยในอัตรา อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ใน สัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและรายไตรมาส

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันหลังได้รับชำระ เงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อย แล้ว โดยบริษัทย่อยจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่ง ปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับ สถาบันการเงิน และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ใน สัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วน ทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อย ได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 30 ธันวาคม 2568 แล้ว โดยถือว่าบริษัทย่อยไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วน ทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อย ได้รับหนังสือผ่อนผันการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวจากสถาบันการเงินลงวันที่ 30 ธันวาคม 2567 แล้ว โดยถือว่าบริษัทย่อยไม่ได้ปฏิบัติผิดสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัท ย่อยได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน of โครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ดูหมายเหตุข้อ 8) รวมถึงบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 14) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ดูหมายเหตุข้อ 13)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 279.93 ล้านบาท และจำนวน 145.63 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีความตั้งใจที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมเหล่านี้โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงานและเงินที่ได้รับจากการเงินกู้ยืมเพิ่มเติม

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการแจ้งผลอนุมัติเบื้องต้นจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งโดยมีรายละเอียดดังนี้

- บริษัทได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเพิ่มเติมจำนวน 50 ล้านบาท ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินของบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท
- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มเติมจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินอาคาร และอุปกรณ์ และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อย และได้รับการค้ำประกันโดยบริษัท
- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับการปรับลดอัตราชำระหนี้จากการปลอดจำนองต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายภายใต้เงินกู้จำนวน 261.99 ล้านบาท
- บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับการขยายระยะเวลาวงเงินกู้ยืมของโครงการออกไปอีก 1 ปี และปรับลดเงื่อนไขในการเบิกใช้วงเงิน รวมถึงยกเลิกหลักประกันการจำนองห้องชุดบางส่วนภายใต้เงินกู้จำนวน 149.00 ล้านบาท

18.3 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 จำนวน 563.20 ล้านบาท และจำนวน 638.18 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างกลุ่มบริษัทและบริษัทกับบริษัทอื่นจำนวนห้าแห่ง ดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย		หน่วย: พันบาท	
		(ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม	
		2568	2567	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	31 ธันวาคม 2569	4.50	4.50	75,000	117,000
	30 มิถุนายน 2572	4.50	4.25	200,732	200,000
	31 ธันวาคม 2572	4.50	4.25	100,515	100,000
	24 มิถุนายน 2568	-	3.00	-	35,000
	30 กรกฎาคม 2568	-	5.25	-	119,785
	20 กุมภาพันธ์ 2570	6.50	-	36,812	-
บริษัท ซาฮูอิสสระ วิทยาพล จำกัด	เมื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา	4.00	4.00	47,997	66,397
	17 พฤศจิกายน 2572	MLR	-	82,139	-
บริษัท ซาฮูอิสสระ ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (มหาชน)	22 ธันวาคม 2570	6.50	-	20,000	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				563,195	638,182
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(142,997)	(286,538)
				<u>420,198</u>	<u>351,644</u>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินบางส่วน (ดูหมายเหตุข้อ 14) และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบางส่วนของบริษัทย่อย (ดูหมายเหตุข้อ 8) ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีกำหนดชำระคืนเป็นรายปี หรือชำระคืนเงินต้นเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาชำระตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม การจ่ายชำระคืนดังกล่าวสามารถตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา

เมื่อวันที่ 1 เมษายน 2568 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงคืนเงินกู้กับผู้ให้กู้รายหนึ่ง โดยตกลงชำระคืนเงินกู้เป็นรายไตรมาสเป็นจำนวนเงินเท่ากับสัดส่วนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในช่วงระยะเวลาเดียวกันภายในโครงการที่เกี่ยวข้องสุทธิจากค่าใช้จ่ายในการขายห้องชุดตามอัตราส่วนร้อยละที่ระบุไว้ในบันทึกข้อตกลง

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้รับการอนุมัติจากบริษัทแห่งหนึ่งภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน วงเงินรวม 100 ล้านบาทซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อย

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2568	2567	2568	2567
บริษัท ซาฮูอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	22 ธันวาคม 2570	6.50	-	20,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น				20,000	-

หน่วย: พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทได้นำหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิสสระ เป็นหลักประกันการกู้ยืมเงิน ซึ่งเงินกู้ยืมมีกำหนดชำระคืนเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาชำระตามที่ระบุไว้ในสัญญากู้ยืม และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นจำนวน 143.00 ล้านบาท ซึ่งจะครบกำหนดชำระภายใน 1 ปี โดยกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะชำระคืนเงินกู้ยืมเหล่านี้โดยใช้กระแสเงินสดจากการดำเนินงาน

18.4 หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

วันที่ออกหุ้นกู้	วันที่ครบกำหนดไถ่ถอน	จำนวนหน่วยที่ออก	ราคาต่อหน่วย (พันบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)*	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					2568	2567
					(พันบาท)	(พันบาท)
30 มีนาคม 2566	30 มีนาคม 2568	280,000	1.00	6.90	-	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
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	209,100
09 สิงหาคม 2567	09 กุมภาพันธ์ 2570	400,500	1.00	7.50	400,500	400,500
20 มีนาคม 2568	20 มีนาคม 2570	184,800	1.00	7.40	184,800	-
20 มีนาคม 2568	20 กันยายน 2570	535,000	1.00	7.25	535,000	-
19 ธันวาคม 2568	19 มิถุนายน 2570	223,500	1.00	7.15	223,500	-
19 ธันวาคม 2568	19 มีนาคม 2571	306,000	1.00	7.35	306,000	-
รวม					2,788,800	2,259,600
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ลดบัญชี					(9,892)	(13,569)
					2,778,908	2,246,031
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,136,765)	(718,058)
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					1,642,143	1,527,973

*กำหนดชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 บริษัทจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ซึ่งออกเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 และ วันที่ 28 ธันวาคม 2566 จำนวน 280,000 หน่วย และ 440,100 หน่วย ตามลำดับ รวมเป็นจำนวน 720.10 ล้านบาท

ในเดือนธันวาคม 2568 บริษัทมีหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 529.50 ล้านบาท จากหุ้นกู้ซึ่งมีหลักประกันที่ออกจำหน่ายจำนวน 2 ชุดโดยมีวัตถุประสงค์เพื่อชำระคืนหุ้นกู้เดิมที่จะครบกำหนดไถ่ถอนในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 และเดือนมีนาคม 2569 และเพื่อใช้ใน โครงการอสังหาริมทรัพย์และเป็นเงินทุนหมุนเวียนในกิจการของบริษัท โดยเงินที่บริษัทได้รับจากการออกหุ้นกู้ดังกล่าวได้รวมแสดงรายการเป็นเงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้ในงบฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 (ดูหมายเหตุข้อ 6) ต่อมาทางบริษัทได้วงเงินสินเชื่อจำนวน 100 ล้านบาท ภายใต้วงเงินสินเชื่อของบริษัท ซาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (CIR) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในเดือนมีนาคม 2569 สถาบันการเงินดังกล่าวได้ออกหนังสือแจ้งการอนุมัติวงเงินสินเชื่อดังกล่าวเมื่อวันที่ 19 มกราคม 2569

ต่อมาเมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2569 บริษัทได้ทำการไถ่ถอนหุ้นกู้จำนวน 209.10 ล้านบาท ที่ถึงกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2569 พร้อมดอกเบี้ยจำนวน 3.74 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 หุ้นกู้ที่มีหลักประกันของบริษัทมีจำนวน 1,574.40 ล้านบาท และ 950.00 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 14) ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและที่ดินรอการพัฒนาของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (ดูหมายเหตุข้อ 8)

ทั้งนี้ บริษัทจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อทุน และการจัดให้มีการประเมินมูลค่าหลักประกันเป็นรายปีเพื่อดำรงมูลค่าหลักประกันต่อหนี้สิน โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 บริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวได้

19. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แสดงดังต่อไปนี้

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงิน	งบการเงิน
	รวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	1,115,504	16,758
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด	11,899	2,242
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด	97,104	707
ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(479)
	1,224,507	19,228
หัก จ่ายระหว่างงวด	(289,188)	(8,613)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	935,319	10,615
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(397,654)	(7,337)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	537,665	3,278

	หน่วย : พันบาท	
	งบการเงิน	งบการเงิน
	รวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	1,063,469	14,940
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด	226,389	13,590
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด	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

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ปีที่ 1	470,576	422,021	7,697	8,856
ปีที่ 2	291,945	330,330	2,628	5,753
ปีที่ 3	158,103	288,558	584	2,493
ปีที่ 4	42,436	156,085	195	584
ปีที่ 5	43,580	42,437	-	195
ถัดจากปีที่ 5	113,635	157,215	-	-
	1,120,275	1,396,646	11,104	17,881
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(184,956)	(281,142)	(489)	(1,123)
รวม	935,319	1,115,504	10,615	16,758
การแสดงรายการในงบฐานะการเงิน				
หมุนเวียน	397,654	325,140	7,337	8,171
ไม่หมุนเวียน	537,665	790,364	3,278	8,587
รวม	935,319	1,115,504	10,615	16,758

กลุ่มบริษัท ไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่า หนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนการเงินของกลุ่มบริษัท

20. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	104,611	102,345	6,819	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(221,421)	(231,642)	-	(46,397)
รวม	(116,810)	(129,297)	6,819	(46,397)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชีและหนี้สินภายในได้รอกการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568
	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น			
สินทรัพย์ภายในได้รอกการตัดบัญชี					
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,409	3,284	-	4,693	
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	10,686	2,292	-	12,978	
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	11,253	1,638	-	12,891	
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	17,211	(391)	59	16,879	
การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	2,635	(1,382)	-	1,253	
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	331	2	-	333	
การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน	80,013	2,036	-	82,049	
หนี้สินตามสัญญาเช่า	162,758	(68,606)	-	94,152	
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน					
ตามวิธีส่วนได้เสียจากบริษัทร่วม	2,082	2,058	-	4,140	
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	6,016	(3,256)	-	2,760	
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน					
ไม่หมุนเวียนอื่น	51,527	16,481	15,569	83,577	
รวม	345,921	(45,844)	15,628	315,705	
หนี้สินภายในได้รอกการตัดบัญชี					
การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	(62,975)	21,888	-	(41,087)	
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(68,629)	23,738	-	(44,891)	
การวัดมูลค่าสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม	(188,096)	-	(45,513)	(233,609)	
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	(8,804)	2,336	-	(6,468)	
การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน	(1)	1	-	-	
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้	(146,713)	40,253	-	(106,460)	
รวม	(475,218)	88,216	(45,513)	(432,515)	
หนี้สินภายในได้รอกการตัดบัญชี	(129,297)			(116,810)	

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	ในกำไรหรือ	ในกำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม
	2567			2567
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,535	(126)	-	1,409
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	17,252	(6,566)	-	10,686
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	7,018	4,235	-	11,253
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	15,833	73	1,305	17,211
การรับรู้ดอกเบี้ยรอตัดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	4,246	(1,611)	-	2,635
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	329	2	-	331
การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน	78,179	1,834	-	80,013
หนี้สินตามสัญญาเช่า	212,724	(49,966)	-	162,758
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุน				
ตามวิธีส่วนได้เสียจากบริษัทร่วม	-	2,082	-	2,082
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาที่สร้างภาระ	-	6,016	-	6,016
รวม	337,116	(44,027)	1,305	294,394
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	(66,714)	3,739	-	(62,975)
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(68,068)	(561)	-	(68,629)
การวัดมูลค่าสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม	(211,297)	-	23,201	(188,096)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน				
ไม่หมุนเวียนอื่น	55,082	-	(3,555)	51,527
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	(5,936)	(2,868)	-	(8,804)
การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน	(3)	2	-	(1)
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้	(140,139)	(6,574)	-	(146,713)
รวม	(437,075)	(6,262)	19,646	(423,691)
หนี้สินภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	(99,959)			(129,297)

งบการเงินเฉพาะกิจการ				หน่วย : พันบาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2568	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	
สินทรัพย์ภายในได้รับการตัดบัญชี				
ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	666	(92)	-	574
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	11,336	(763)	115	10,688
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3,352	(1,229)	-	2,123
ประมาณการหนี้สินจากสัญญาเช่าที่สร้างภาระ	6,016	(3,256)	-	2,760
รวม	21,370	(5,340)	115	16,145
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี				
การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(51,545)	29,525	-	(22,020)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน ไม่หมุนเวียนอื่น	(12,654)	16,481	11,000	14,827
การรับรู้ดอกเบี้ยลดจ่ายตามสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาว	(161)	40	-	(121)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(3,407)	1,395	-	(2,012)
รวม	(67,767)	47,441	11,000	(9,326)
หนี้สินภายในได้รับการตัดบัญชี	(46,397)			6,819

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

รายการกระทบยอดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2568	2567
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	(367,466)	(232,006)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	409,172	325,423
รายการผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(10,291)	(2,082)
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	222,160	(249,361)
รายการผลแตกต่างถาวร	61,541	291,239
กำไรที่ได้รับยกเว้นภาษี	(25,218)	(22,222)
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไประหว่างปี	(157,694)	(74,518)
กำไรทางภาษี	132,204	36,473
อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ)	20	20
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	26,441	7,294
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว	(42,374)	50,289
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(15,933)	57,583
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	-	-

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	(57,392)	(121,299)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	87,713
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	210,504	31,239
รายการผลแตกต่างถาวร	16,687	11,015
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	(14,340)	(8,668)
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไประหว่างปี	(155,459)	-
ขาดทุนทางภาษี	-	-
อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ)	20	20
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	-	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว	(42,101)	(6,248)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (รายได้)	(42,101)	(6,248)
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	-	-

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม แสดงได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
31 ธันวาคม 2568 (ผลขาดทุนสะสมปี 2563)	-	10,878	-	-
31 ธันวาคม 2569 (ผลขาดทุนสะสมปี 2564)	22,147	35,091	-	-
31 ธันวาคม 2570 (ผลขาดทุนสะสมปี 2565)	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2571 (ผลขาดทุนสะสมปี 2566)	10,297	10,297	-	-
31 ธันวาคม 2572 (ผลขาดทุนสะสมปี 2567)	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2573 (ผลขาดทุนสะสมปี 2568)	13,933	-	-	-
รวม	46,377	56,266	-	-

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

ทั้งนี้ ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินข้อกำหนดตามหลักเกณฑ์ของพระราชกำหนดฉบับดังกล่าว และพบว่ากลุ่มบริษัทไม่เข้าหลักเกณฑ์การเก็บภาษีส่วนเพิ่ม เนื่องจากกลุ่มบริษัทไม่ได้เป็นกลุ่มนิติบุคคลข้ามชาติ (Multinational Enterprises: MNEs)

21. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เป็นการผูกพันตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากราชการเมื่อเกษียณอายุตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

รายการเคลื่อนไหวของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	86,055	79,163	56,680	54,152
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	4,340	3,807	1,822	1,588
ต้นทุนดอกเบี้ย	982	1,075	366	431
ชำระระหว่างปี	(7,213)	(4,510)	(6,005)	(2,958)
จัดประเภทรายการใหม่เป็นค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น	(61)	-	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย - ก่อนผลกระทบทางภาษี	294	6,520	577	3,467
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	84,397	86,055	53,440	56,680

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 รับรู้ในรายการค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 44.02 ล้านบาท และจำนวน 46.96 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 34.98 ล้านบาท และจำนวน 40.03 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวของกลุ่มบริษัทประมาณ 14 ปี (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567: จำนวน 8 ปี และจำนวน 7 ปี ตามลำดับ)

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก)

	หน่วย : ร้อยละต่อปี			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
อัตราคิดลด	1.35 - 2.47	2.20 - 2.93	1.51	2.20
อัตราการขึ้นเงินเดือน	2.00 - 5.00	3.00 - 5.00	5.00	5.00
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	1.43 - 40.11	1.91 - 40.11	2.87 - 34.38	2.87 - 34.38

ข้อสมมติฐานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานระยะยาว ประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนและอัตราการหมุนเวียนของพนักงาน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อการผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานเพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(4)	5	(2)	3
อัตราการขึ้นเงินเดือน	5	(4)	2	(2)
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	(5)	6	(2)	2

	หน่วย : ล้านบาท			
	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

22. ทุนเรือนหุ้น

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงในทุนเรือนหุ้นดังต่อไปนี้

- (1) บริษัททำการอนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 586.37 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,653.22 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนจำนวน 1,066.86 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 586,366,846 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งได้รับอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ต่อมาบริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อทำการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 20 พฤษภาคม 2568
- (2) บริษัททำการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 320.06 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,066.86 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 320,057,022 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2568 ต่อมาบริษัทได้ดำเนินการเพิ่มทุนจดทะเบียนต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2568

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 1,386,913,766 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,066,856,744 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.00 บาท รวมจำนวน 1,066.86 ล้านบาท

23. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ครั้งที่ 2 (“ใบสำคัญแสดงสิทธิ” หรือ “CI-W2”) ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 เป็นจำนวน 266,635,904 หน่วย ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) โดยไม่คิดมูลค่าในอัตราส่วนการจัดสรร 4 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ (กรณีที่มีเศษให้ปัดทิ้ง) มีกำหนดอายุ 2 ปี นับจากวันที่ออก และเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิ (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 30) โดยเป็นการใช้สิทธิแปลงสภาพครั้งสุดท้ายก่อนใบสำคัญแสดงสิทธิหมดอายุลง

24. **ทุนสำรองตามกฎหมาย**

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

25. **เครื่องมือทางการเงิน**

25.1 **ปัจจัยในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน**

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน) และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มบริษัทจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

25.1.1 **ความเสี่ยงจากตลาด**

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินให้กู้ยืม เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญที่มีดอกเบี้ยสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
	งบการเงินรวม			
	อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย
	คงที่	ตามราคาตลาด		
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	111	111	0.13 - 1.40
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	530	530	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม	-	18	18	MLR
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	93	93	6.43, 6.44
หนี้สินตามสัญญาเช่า	935	-	935	2.20 - 7.83
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	20	2,226	2,246	4.00, MLR - 0.25 ถึง MLR - 3.02, MLR
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	462	20	482	6.00 - 7.20, MOR, 5.68, 4.00
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	563	-	563	4.00 - 5.25
หุ้นกู้	2,779	-	2,779	7.10 - 7.50
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	442	20	462	7.20, MOR, 5.68, 4.00
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	638	-	638	4.00 - 5.25
หุ้นกู้	2,246	-	2,246	6.70 - 7.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	13	13	0.13 - 0.30
เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้	-	530	530	-
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อย	258	45	303	7.20, MOR
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทร่วม	-	18	18	MLR
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	11	-	11	2.20 - 5.52
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	-	146	146	MLR - 1.50
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	30	-	30	6.00
เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น	20	-	20	6.50
หุ้นกู้	2,779	-	2,779	7.10 - 7.50

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย ตามราคาตลาด (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

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยของทั้งตราสารอนุพันธ์ทางการเงินและที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี กลุ่มบริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 1 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือต่ำลงร้อยละ 1 และตัวแปรอื่น ๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะเป็นดังนี้

- กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของกลุ่มบริษัท จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 23.39 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 26.87 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร
- กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 1.46 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 4.51 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากธุรกรรมทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ในรูปสกุลเงินบาท

25.1.2 ความเสี่ยงด้านเครดิต

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงด้านเครดิตที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืม กลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญด้านเครดิตจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบฐานะการเงิน

25.1.3 การจัดการความเสี่ยงสภาพคล่อง

ความรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องขึ้นอยู่กับคณะกรรมการซึ่งได้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุนระยะสั้น ระยะกลางและระยะยาว และข้อกำหนดการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรอง วงเงินกู้ยืมกับธนาคาร และทุนสำรองเพื่อการกู้ยืมให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์และกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	งบการเงินรวม		รวม	มูลค่าตามบัญชี
			1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป		
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	93	-	-	93	93
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	50	-	-	50	50
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	95	-	-	95	95
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	422	-	-	422	422
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	207	242	-	449	449
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	14	-	-	14	14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4.15 - 6.04	230	1,888	78	2,196	2,196
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	4.25 - 6.50	143	420	-	563	563
หุ้นกู้	7.51 - 7.83	1,139	1,650	-	2,789	2,789
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	357	30	-	387	387
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	40	14	-	54	54
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.49 - 7.83	398	537	-	935	935
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	152	-	152	152

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
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	40	-	-	40	40
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	426	-	-	426	426
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	290	17	-	307	307
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	30	-	-	30	30
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.86 - 6.27	552	1,850	138	2,540	2,540
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	3.00 - 5.25	286	352	-	638	638
หุ้นกู้	7.51 - 7.83	720	1,540	-	2,260	2,260
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	35	387	-	422	422
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	55	34	-	89	89
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.49 - 7.15	325	790	-	1,115	1,115
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	204	-	204	204

หน่วย : ล้านบาท						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	งบการเงินเฉพาะกิจการ		รวม	มูลค่าตามบัญชี
			1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป		
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	-	103	-	-	103	103
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	45	-	-	45	45
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	14	-	-	14	14
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	5.53	146	-	-	146	146
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	-	20	-	20	20
หุ้นกู้	7.51 - 7.83	1,139	1,650	-	2,789	2,789
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	30	-	30	30
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	-	5	4	-	9	9
หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.72 - 5.52	8	3	-	11	11

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
ประมาณการหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ	-	30	-	-	30	30
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	3.72 - 5.52	8	9	-	17	17
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	1	-	1	1

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมจำนวน 3,214.82 ล้านบาท และ 1,461.12 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งรายการหลักคือ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันและจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมในจำนวนที่มากกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวม ที่ไม่รวมต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายจำนวน 2,352.83 ล้านบาทและ 492.04 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการบริหารสภาพคล่องเพื่อให้มั่นใจว่า กลุ่มบริษัทและบริษัทจะสามารถดำเนินงานต่อเนื่องไปได้เป็นระยะเวลาอย่างน้อย 12 เดือน นับตั้งแต่วันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี โดยกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการจัดหาสภาพคล่องดังต่อไปนี้

กิจกรรมดำเนินงาน

- กลุ่มบริษัทมีแผนการเพิ่มงบประมาณในการจัดโครงการส่งเสริมการขายสำหรับโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพื่อส่งเสริมกระแสเงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์
- บริษัทย่อยของบริษัทได้ดำเนินการจัดหาคู่ค้าทางธุรกิจเพื่อจัดกิจกรรมเพิ่มเติมในส่วนงานโรงแรมรวมถึงจัดหาเทศกาลดนตรีเพื่อส่งเสริมกระแสเงินสดรับจากรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม
- กลุ่มบริษัทมีการปรับลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน รวมถึงลดค่าตอบแทนผู้บริหารเพื่อส่งเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงาน

กิจกรรมจัดหาเงิน

- กลุ่มบริษัทพิจารณาข้อกำหนดที่สำคัญของหุ้นกู้และสัญญาเงินกู้ และตรวจสอบการปฏิบัติตามข้อกำหนดดังกล่าว ซึ่งรวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและแบบสรุปข้อมูลสำคัญและหนังสือชี้ชวนของหุ้นกู้หรือไม่ กลุ่มบริษัททำการเจรจาเพื่อขยายเวลาการชำระหนี้กับสถาบันการเงินรวมถึงได้ขอผ่อนผันการปฏิบัติตามสัญญาในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขได้
- ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้รับรองว่าจะไม่เรียกคืนเงินกู้ยืมจากกลุ่มบริษัท หากกลุ่มบริษัทต้องการเงินสดเพื่อรักษากิจกรรมการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทเป็นเวลาอย่างน้อย 12 เดือน นับจากวันที่ในหน้ารายงานของผู้สอบบัญชี
- ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทมีการพิจารณาสินทรัพย์ที่ใช้เป็นหลักประกันว่ามีอัตราส่วนที่เหมาะสมกับเงินกู้ยืมที่คงค้าง และเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อปลดปล่อยหลักประกันบางส่วนที่มีมูลค่าเกินกว่าอัตราส่วนหลักประกันต่อมูลค่าเงินกู้คงค้างเพื่อนำไปเป็นหลักประกันในการจัดหาเงินกู้เพิ่มเติม
- บริษัทได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่งและบริษัทอื่นแห่งหนึ่ง โดยในเดือนกุมภาพันธ์ 2569 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับอนุมัติวงเงินกู้ยืมเพิ่มเติมจำนวน 250 ล้านบาทและจำนวน 50 ล้านบาทตามลำดับ และบริษัทย่อยของบริษัทสองแห่งได้รับการอนุมัติผ่อนผันการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม รวมถึงลดเงื่อนไขในการเบิกใช้เงินกู้เพื่อสนับสนุนการก่อสร้างโครงการของบริษัทย่อย และเพื่อรักษาสภาพคล่องในการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- บริษัทมีหุ้นกู้ที่จะถึงกำหนดชำระคืนในเดือนกุมภาพันธ์และเดือนมีนาคม 2569 เป็นจำนวนรวม 629.10 ล้านบาท ซึ่งบริษัทจะใช้เงินฝากสถาบันการเงินที่มีข้อจำกัดในการใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2569 จำนวน 529.50 ล้านบาท ที่ได้รับมาจากการออกหุ้นกู้ในเดือนธันวาคม 2568 รวมกับเงินสัรับจากเงินกู้ยืมที่ได้รับมาภายหลังรอบระยะเวลารายงานบางส่วนจำนวน 100 ล้านบาทดังที่กล่าวข้างต้นมาชำระคืนหุ้นกู้ดังกล่าว

ทั้งนี้กลุ่มบริษัทยังคงจัดหาแหล่งเงินทุนอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มีสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการชำระหนี้ตามกำหนดเวลา และในส่วนหนี้สินระยะสั้นจากการดำเนินงาน กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อเพียงพอต่อการบริหารจัดการสภาพคล่อง

25.1.4 แหล่งเงินทุน

กลุ่มบริษัทได้ใช้การรวมกันของกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและวงเงินที่สามารถเบิกใช้ได้จากธนาคารเพื่อบริหารสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน โดยมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์เป็นวงเงินรวม 6,309 ล้านบาท และวงเงินรวม 6,360 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวงเงินที่ยังไม่ได้เบิกใช้จำนวน 2,166 ล้านบาท และจำนวน 2,225 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราตลาด

25.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นเงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด 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 2568 และ 2567 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและของบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น อย่างไรก็ตาม กลุ่มบริษัทและบริษัทยังมีสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมหรือเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมแยกตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

สินทรัพย์ทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรมระดับที่		
	กำหนดให้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	รวม	1	2	3
				รวม		
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	416	416	416	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	203	-	203	-	-	203
ที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวด						
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,735	1,735	-	-	1,735
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	685	685	454	-	231
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	380	-	380	-	-	380
ที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวด						
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	1,508	1,508	-	-	1,508

หน่วย : ล้านบาท

สินทรัพย์ทางการเงิน	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรมระดับที่		
	กำหนดให้วัดมูลค่า	เลือกกำหนดให้แสดง	รวม	1	2	3
	ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น				รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	145	145	145	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	117	-	117	-	-	117
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	391	391	160	-	231
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	270	-	270	-	-	270

หนี้สินทางการเงิน หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม / งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	มูลค่าตามบัญชี			มูลค่ายุติธรรมระดับที่		
	กำหนดให้วัดมูลค่า	วัดมูลค่าด้วยราคาทุน	รวม	1	2	3
	ด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	ตัดจำหน่าย				รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568						
หุ้นกู้	-	2,779	2,779	-	2,806	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567						
หุ้นกู้	-	2,246	2,246	-	2,265	-

26. การจัดการส่วนทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 3.1:1 และ 2.4:1 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับ 2.7:1 และ 2.1:1 ตามลำดับ)

27. การจำแนกรายได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจำแนกรายได้จากการขายสินค้าและให้บริการให้แก่ลูกค้าตลอดช่วงเวลาและ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามสายผลิตภัณฑ์หลักซึ่งสอดคล้องกับการเปิดเผยข้อมูลรายได้แยกตามส่วนงานที่ รายงานภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง “ส่วนงานดำเนินงาน” (“TFRS 8”) (ดูหมายเหตุข้อ 31) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : ล้านบาท			
	2568	2567	2568	2567
รายได้ตามส่วนงาน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	778	1,705	375	702
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	74	83	67	80
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	848	924	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	61	67	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	39	43	39	44
รายได้อื่น	208	119	128	32
รวม	2,008	2,941	609	858

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หน่วย : ล้านบาท			
	2568	2567	2568	2567
ช่วงเวลาแห่งการรับรู้รายได้				
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	778	1,705	375	702
รายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรม	848	924	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	61	67	-	-
รายได้อื่น	154	79	96	22
ตลอดช่วงระยะเวลา				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	74	83	67	80
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	39	43	39	44
รายได้อื่น	54	40	32	10
รวมรายได้	2,008	2,941	609	858

28. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
เงินปันผลรับ	29,796	38,586	14,340	11,478
รายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภค	37,710	33,022	-	-
รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา	8,849	-	700	-
รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินภายใต้สัญญาเช่าระยะยาวให้แก่ผู้เช่า	24,306	-	-	-
รายได้ค่านายหน้า	-	-	21,440	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสุทธิของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,108	-	-	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	114	3	31
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงงวดการชำระค่าเช่าคงค้างในอดีต	-	24,722	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	7,500	-	7,500
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงิน	63,751	-	63,751	-
อื่น ๆ	41,389	14,716	27,519	13,321
รวม	207,909	118,660	127,753	32,330

29. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

	หน่วย : พันบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นระหว่างปี	338,932	335,439	11,315	53,443
เงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงาน	333,306	379,897	105,873	126,788
ค่าโฆษณาและค่าส่งเสริมการขาย	63,531	65,790	19,062	11,728
ค่าสาธารณูปโภค	92,280	102,445	39,106	42,689
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	366,805	336,879	10,884	12,473
ค่าที่ปรึกษา	17,422	14,131	8,660	6,945
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	29,020	59,157	12,781	23,714
ค่าเช่าสำนักงาน	2,910	2,007	2,200	3,084
ค่าบริหารจัดการ	4,183	5,521	-	-
ค่านายหน้า	59,944	95,774	15,879	30,344
ต้นทุนทางการเงิน	438,329	418,682	203,904	193,168
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(537,236)	(1,172,007)	(250,456)	(471,883)

30. ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	2568	2567	2568	2567
ขาดทุนสำหรับปี (พันบาท)	(262,639)	(264,358)	(15,291)	(115,051)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก:				
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,066,857	1,066,596	1,066,857	1,066,596
บวก จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น) (1)	-	156	-	156
รวม	1,066,857	1,066,752	1,066,857	1,066,752
ขาดทุนต่อหุ้น (บาท)	(0.2462)	(0.2478)	(0.0143)	(0.1079)

จำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่เพิ่มขึ้นจากการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิจำนวน 260,879 หน่วย (ดูหมายเหตุข้อ 23) 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) เนื่องจากแยกเทคนิคจากการคำนวณจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักไม่มีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทและบริษัทจึงได้เป็นเลขเต็มจำนวนในการนำมารวมในการคำนวณขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานข้างต้น

ขาดทุนต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด โดยได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิ์แปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยถือเสมือนว่าการใช้สิทธิแปลงสภาพได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่บริษัท อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวด หรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า (ดูหมายเหตุข้อ 22 และ 23)

บริษัทไม่ได้คำนวณกำไรขาดทุนต่อหุ้นปรับลดจากผลกระทบของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งที่ 2 (CI-W2) (ดูหมายเหตุข้อ 23) เนื่องจากใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าวหมดอายุวันที่ 31 พฤษภาคม 2567

31. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานดำเนินงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทที่ถือกรรมสิทธิ์การจัดการ ทั้งนี้ เกณฑ์การวัดมูลค่าของกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของส่วนงานดำเนินงานเป็นเกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทและบริษัทมีส่วนงานที่รายงาน 4 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าอาคารชุด กิจการ โรงแรมและส่วนงานขายสินค้า ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของส่วนงานในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 เป็นดังนี้

งบการเงินรวม											
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ส่วนงาน		ส่วนงานกิจการโรงแรม		ส่วนงานขายสินค้า		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		รวม		
	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
รายได้จากภายนอก	778	1,705	74	83	848	924	61	67	-	-	1,761 2,779
รายได้ระหว่างส่วนงาน	-	-	3	9	21	17	-	-	(24)	(26)	- -
รายได้ทั้งสิ้น	778	1,705	77	92	869	941	61	67	(24)	(26)	1,761 2,779
ต้นทุนขายและบริการ	(537)	(1,172)	(40)	(46)	(688)	(697)	(58)	(64)	-	-	(1,323) (1,979)
ต้นทุนขายและบริการระหว่างส่วนงาน	(5)	(11)	-	(1)	(42)	(57)	-	-	47	69	- -
ต้นทุนขายและบริการทั้งสิ้น	(542)	(1,183)	(40)	(47)	(730)	(754)	(58)	(64)	47	69	(1,323) (1,979)
กำไรจากการดำเนินงานตามส่วนงาน	236	522	37	45	139	187	3	3	23	43	438 800
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน											
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น											39 43
รายได้อื่น											208 118
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย											(133) (204)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											(472) (533)
กำไร (ขาดทุน) จากหนี้สินตามสัญญาที่สร้างภาระ											16 (30)
รายได้ทางการเงิน											1 2
ต้นทุนทางการเงิน											(438) (419)
(ผลขาดทุน) กติการายการจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9											(17) 1
ส่วนแบ่งขาดทุนของบริษัทร่วมที่ไว้ส่วนได้เสีย											(10) (10)
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้											16 (57)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม											89 25
ขาดทุนสำหรับปี - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่											(263) (264)

ข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม												
ณ วันที่ 31 ธันวาคม												
พัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ให้เช่าอาคารชุด		กิจการโรงแรม		ขายสินทรัพย์		การตัดรายการออกคงเหลือระหว่างกัน		รวม		
2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	2568	2567	
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,015	5,201	-	-	-	-	-	(136)	(124)	4,879	5,077	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	204	381	-	-	-	(1)	(1)	203	380	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	587	185	6	7	2,512	2,829	427	409	(273)	(275)	3,259	3,155
สินทรัพย์อื่น										2,209	2,238	
รวมสินทรัพย์										10,550	10,850	

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทและบริษัทค้ำประกันธุรกิจในประเทศเดียวคือ ประเทศไทย ดังนั้น รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

32. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

32.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างสำรวจ ออกแบบ และก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต้องจ่ายชำระในอนาคต ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท	
	2568	2567
กลุ่มบริษัทและบริษัท	848	220
เฉพาะบริษัท	1	5

32.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานมูลค่าต่ำที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	1	2	-	-
1 ถึง 5 ปี	1	1	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
รับชำระหนี้				
ภายใน 1 ปี	4	12	3	10
1 ถึง 5 ปี	2	4	2	2

32.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้า ค่าบริหารงาน ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและค่าโฆษณาอายุของสัญญา มีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 2 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	7	11	2	4

32.4 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันคงเหลือ ซึ่งออกโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเกี่ยวข้องกับการค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภคต่าง ๆ และการค้ำประกันสถานีบริการน้ำมัน ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (ดูหมายเหตุข้อ 8, 10 และ 14) ดังนี้

	หน่วย : ล้านบาท			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
การค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	12	12	8	8
การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค	51	51	1	2
การค้ำประกันปั้มน้ำมัน	15	15	-	-
	78	78	9	10

33. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

33.1 เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2569 ได้มีมติอนุมัติที่สำคัญดังนี้ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2569 ต่อไป

- (1) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,386.91 ล้านบาท เป็น 1,066.86 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 320.06 ล้านหุ้น
- (2) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,066.86 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,386.91 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับหุ้นเพิ่มทุนแบบไม่กำหนดวัตถุประสงค์การใช้เงิน (General Mandate)
- (3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนแบบไม่กำหนดวัตถุประสงค์การใช้เงิน (General Mandate) จำนวน 320.06 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท เป็น
 - หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายแบบมอบอำนาจทั่วไปซึ่งยังไม่ได้มีการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวนไม่เกิน 213.37 ล้านหุ้น
 - หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับการเสนอขายแบบให้แก่บุคคลในวงเงินจำกัด (Private Placement) จำนวนไม่เกิน 106.69 ล้านหุ้น
- (4) อนุมัติวงเงินในการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 1,249.30 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การขยายโครงการ และการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

34. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ

เอกสารแนบ 1 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี เลขานุการบริษัทและตัวแทนติดต่อประสานงาน กรณีเป็นบริษัทต่างประเทศ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2025/1774481533230.pdf>



เอกสารแนบ 2 : รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2025/1774481533234.pdf>



เอกสารแนบ 3 : รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (compliance)

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2025/1774481533238.pdf>



เอกสารแนบ 4 : ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2025/1774481533242.pdf>



เอกสารแนบ 5 : นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ ฉบับเต็ม และจรรยาบรรณธุรกิจ ฉบับเต็มที่บริษัทได้จัดทำ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2025/1774481533246.pdf>



เอกสารแนบ 6 : รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

ลิงก์ URL ของเอกสารแนบ : <https://eonemedia.setlink.set.or.th/report/0696/2025/1774481533250.pdf>

