

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์ และ ภารกิจ

วิสัยทัศน์

เราเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของไทย ที่มุ่งมั่นการสร้างประสบการณ์และระสนิยมในการใช้ชีวิต ด้วยนวัตกรรมและการออกแบบที่มีเอกลักษณ์ กลมกลืนกับสภาพแวดล้อม เพื่อความพึงพอใจและความสุขที่ยั่งยืนของลูกค้า และผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทุกภาคส่วน

พันธกิจ

1. พัฒนาทีมงานมืออาชีพให้มีความแข็งแกร่งและความพร้อมในการสร้างสรรค์โครงการ
2. ส่งมอบโครงการคุณภาพที่สร้างความประทับใจและเหนือความคาดหวังของผู้บริโภคอย่างภาคภูมิใจ
3. รักษาระดับขนาดขององค์กร เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ
4. ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบแนวคิดของการพัฒนาอย่างยั่งยืน และรับผิดชอบต่อคุณภาพชีวิตของผู้บริโภค และผู้เกี่ยวข้อง ในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม อย่างมีคุณภาพ
5. รักษาความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้บริโภค บนพื้นฐานของความโปร่งใส จริงใจ และซื่อสัตย์
6. สร้างความพึงพอใจและมอบผลตอบแทนที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง มั่นคง และเหมาะสมแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ในนามชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อบริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 20 ปี เป็นผู้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าให้เช่า ในนามโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ บนถนนพระราม 4 โครงการอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ประเภท เรสซิเดนเซียลคอนโดมิเนียม อาพาร์ทเมนต์ คอนโดมิเนียม รีสอร์ทคอนโดมิเนียม อันได้แก่ โครงการชะอำปีชคัลป์ โครงการจินดารักษ์วิลลา โครงการบ้านสวนเพชร และโครงการชาญอิสสระดีโฮม นอกจากนี้ยังพัฒนาทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยวเช่น โครงการชาญอิสสระพาร์คโฮม โครงการบ้านสวนอิสสระ และยังมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเฟสที่ 3 ซึ่งเป็นนิคมแห่งแรกที่บริหารโครงการโดยภาคเอกชนอีกด้วย

บริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50 ล้านบาทเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2533 โดยบริษัทได้มีผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศ คือ บริษัท มารูเบนิคอร์ปอเรชั่น จำกัด จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจแบบ Conglomerate เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ก่อนที่บริษัทจะเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาทเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2537 และ 800 ล้านบาทเมื่อวันที่ 24 เมษายน 2543 ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชน และเข้าจดทะเบียนใน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 600 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัท ได้มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 720 ล้านบาท บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2553	ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในรอบปีที่ผ่านมา
2554	กุมภาพันธ์ 2554 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จัดตั้งบริษัท ซี.ไอ.วี. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ร่วมกับบริษัท ชาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด โดยบริษัทชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 80 ของทุนจดทะเบียนเริ่มแรก จำนวนเงิน 5 ล้านบาท ส่วนหุ้นที่เหลืออีกร้อยละ 20 ถือโดยบริษัทชาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด และบริษัทซี.ไอ.วี. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จะร่วมทุนกับบริษัทในเครือ บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) ในสัดส่วนฝ่ายละ ร้อยละ 50 และจัดตั้ง บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด เพื่อพัฒนาที่ดินบริเวณชายหาดชะอำ จังหวัดเพชรบุรี เป็นคอนโดมิเนียมอยู่อาศัย เพื่อขายในเนื้อที่ดินประมาณ 14 ไร่ มูลค่าโครงการประมาณ 1,600 ล้านบาท
2555	ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญในรอบปีที่ผ่านมา
2556	วันที่ 25 เมษายน 2556 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2556 มีมติให้จำหน่ายทรัพย์สินที่เป็นอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมศรีพินวา ให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือหุ้นในกองทุนรวมดังกล่าวร้อยละ 30 และบริษัทได้จัดตั้งบริษัทศรีพินวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทุนจดทะเบียน 30 ล้านบาท ขึ้นมาเพื่อเช่าทรัพย์สินที่ขายให้กองทุนรวมกลับมาบริหารในนามโรงแรมศรีพินวาเช่นเดิม เป็นระยะเวลา 15 ปี ในอัตราค่าเช่าตามที่ตกลงกันในสัญญา ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2556 เมื่อวันที่ 14 สิงหาคม 2556 มีมติให้เปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท โดยมีผลเป็นทางการเมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2556 และในวันที่ 14 สิงหาคม 2556 เช่นเดียวกันคณะกรรมการของบริษัทมีมติให้จ่ายปันผลระหว่างกาลเป็นหุ้นปันผลและเงินสด ในอัตราส่วน 5 หุ้นเดิม ต่อ 1 หุ้นใหม่ ทำให้จำนวนหุ้นจดทะเบียนของบริษัทเปลี่ยนแปลงเป็น 720,000,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 1 บาท รายการดังกล่าวได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2556
2557	วันที่ 25 เมษายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 4/2557 มีมติให้บริษัทฯ ร่วมทุนกับบริษัท ฮอนโมโน เรสเทอรองด์ จำกัด จัดตั้งบริษัท ฮิดะ กริล จำกัด เพื่อทำธุรกิจร้านอาหารสไตล์ญี่ปุ่น ในอาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 โดยบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 36.20 วันที่ 12 พฤศจิกายน 2557 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ ครั้งที่ 9/2557 มีมติให้จดทะเบียนยกเลิกบริษัท ซี.ไอ.วี. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งบริษัทฯ ถือหุ้นอยู่ร้อยละ 100 เนื่องจากบริษัทดังกล่าวมิได้ดำเนินธุรกิจใดๆ แล้ว
2558	ในปี 2558 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นอีก 2 บริษัท ได้แก่ บริษัทอิสสระ จუნฟา จำกัด เป็นการร่วมลงทุนกับบริษัท จุนฟา เรียลเอสเตท จำกัด จากประเทศจีน ในสัดส่วน 70 : 30 เพื่อซื้อที่ดินบริเวณหาดนาไค่ จังหวัดพังงา จำนวนประมาณ 42 ไร่ นำมาพัฒนาเป็นบ้านพักตากอากาศ

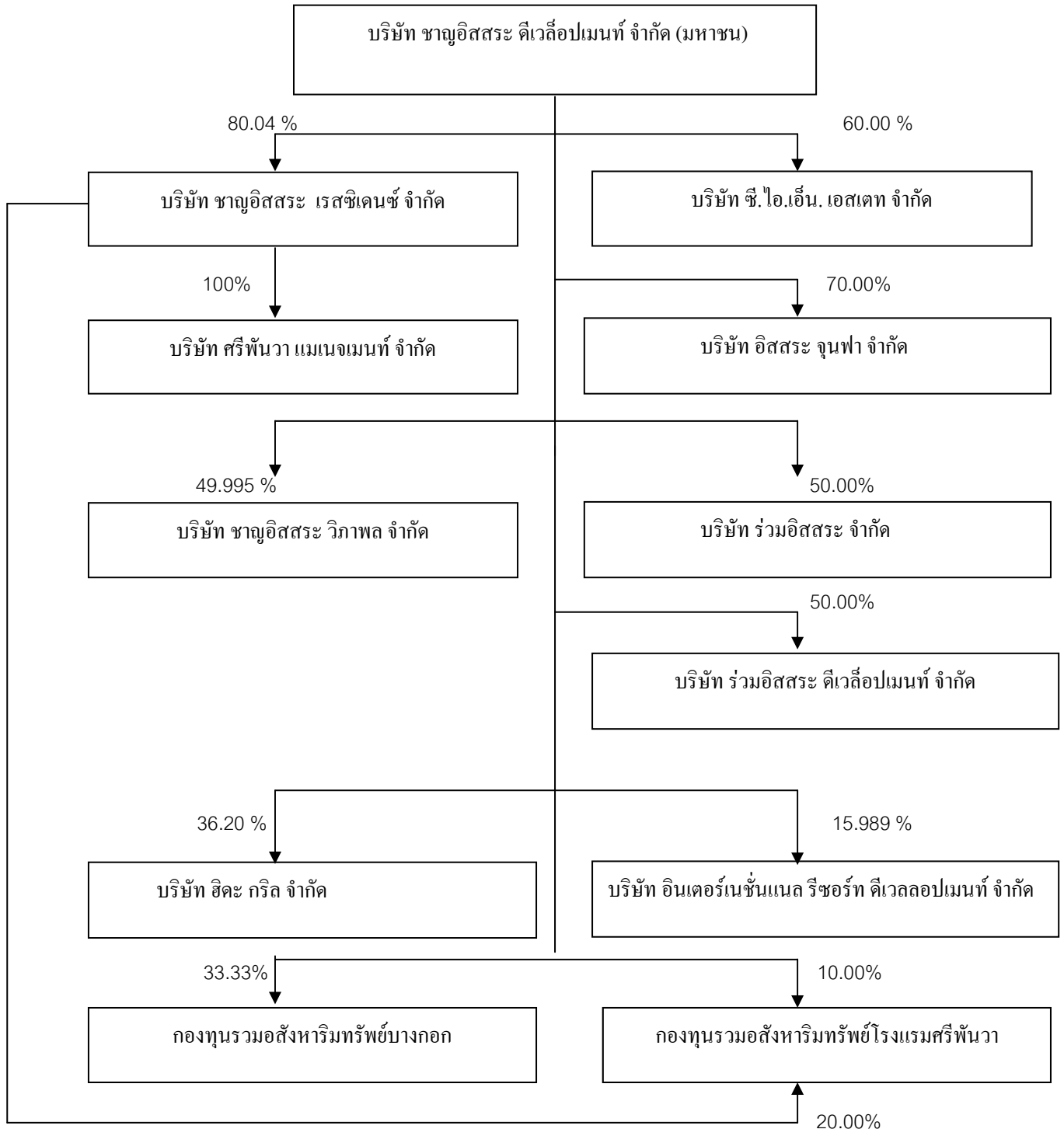
	<p>ชั้นเลิศเพื่อขายและให้เช่า แก่ผู้สนใจทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศ อีกทั้งบางส่วนยังพัฒนาเป็นโรงแรมภายใต้ชื่อ “บาบา บีชคลับ ภูเก็ต” ซึ่งเป็นโรงแรมระดับหรูเพื่อรองรับกับนักท่องเที่ยวที่มีระดับทั้งชาวไทยและต่างประเทศ อีกหนึ่งบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ได้แก่ บริษัทร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นการร่วมทุนกับกลุ่มสหพัฒนพิบูลย์ ในสัดส่วนการลงทุน 50:50 เช่นเดียวกับบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด แต่บริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่นี้ จะพัฒนาที่ดินบริเวณชายหาดชะอำ เป็นโรงแรมชั้นเลิศ ภายใต้ชื่อ “บาบา บีชคลับ หัวหิน” โรงแรม บาบา บีชคลับ ทั้งสองแห่งที่กล่าวมานี้จะบริหารงานภายใต้ผู้บริหารและทีมงานของโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต</p> <p>นอกจากนี้บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 2 ชุด อายุ 3 ปี และ 4 ปี ชุดละ 300 ล้านบาท รวมเป็น 600 ล้านบาท เพื่อนำมาลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินตามปกติ</p>
--	---

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจ 4 ลักษณะ คือ

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

โครงสร้างกลุ่มบริษัท



โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทสามารถจำแนกได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ประเภทรายได้	2558		2557		2556		2555	
	รายได้	%	รายได้	รายได้	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,040.7	74.4	1,091.6	66.4	545.9	29.0	1,665.7	78.1
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	77.9	2.8	81.3	4.9	93.4	4.9	91.5	4.3
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	465.7	17.0	414.4	25.2	411.7	21.8	303.7	14.2
กำไรจากการขายโครงการโรงแรมศรีพินา	-	-	-	-	767.1	40.7	-	-
กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์	-	-	-	-	-	-	19.1	0.9
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	63.2	2.3	5.3	0.3	4.9	0.3	7.6	0.4
รายได้อื่น ๆ	96.2	3.5	51.4	3.2	62.4	3.3	44.7	2.1
รวมรายได้ทั้งสิ้น	2,743.7	100.0	1,644.0	100.0	1,885.4	100.0	2,132.3	100.0

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทยังคงเน้นการรักษาระดับคุณภาพของบ้านจัดสรร บ้านพักตากอากาศ คอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย โรงแรมระดับ 6 ดาว อาคารสำนักงาน และคุณภาพของการบริการ ซึ่งบริษัทถือว่าเป็นปัจจัยในความสำเร็จของบริษัทที่ผ่านมา ทั้งนี้บริษัทมีเป้าหมายที่จะพัฒนาธุรกิจโครงการบ้านพักอาศัย คอนโดมิเนียมเพื่อการอาศัย บ้านพักตากอากาศ และกิจการโรงแรมต่อไป เนื่องจากบริษัทเล็งเห็นความต้องการของอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะที่พักอาศัยมีแนวโน้มเติบโตต่อไปอย่างต่อเนื่อง ประกอบกับการทำโครงการที่พักอาศัยจะสามารถทำได้ทั้งแนวราบและแนวสูงระดับราคาขายเป็นราคาที่สามารถทำกำไรได้ แต่สำหรับอาคารสำนักงาน แม้ว่าปัจจุบันอัตราการใช้พื้นที่สูง แต่อัตราค่าเช่ายังไม่สอดคล้องกับต้นทุนในการทำอาคารใหม่ๆ ในปัจจุบัน บริษัทจึงมีได้ขยายธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า แต่มาขยายธุรกิจด้านที่พักอาศัยแทน บริษัทจึงมีเป้าหมายในการพัฒนาพื้นที่ในเมืองตากอากาศที่สำคัญ เช่น หัวหิน ชะอำ เชียงใหม่หรือภูเก็ต และพื้นที่ในเมือง โดยเฉพาะพื้นที่ที่มีการคมนาคมสะดวก ใจกลางเมือง และมีขนาดไม่ใหญ่มาก โดยเน้นกลุ่มลูกค้าวัยทำงานที่มีรายได้ปานกลางถึงสูงและมีการดำเนินชีวิต (Lifestyle) เฉพาะตัว

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรร และห้องชุดในคอนโดมิเนียม โดยปกติจะมีสัดส่วนอยู่ที่ประมาณ 70-80% รายได้จากการให้เช่าและค่าบริการในอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งมีรายได้ประมาณ 3-5% รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประมาณ 20-25 % ส่วนที่เหลืออีกประมาณร้อยละ 5 เป็นรายได้อื่น เช่นรายได้ค่าบริการและสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ กำไรสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุนอสังหาริมทรัพย์ รายได้จากการบริหารงานให้กับโครงการของบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และรายได้อื่นๆ

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ปัจจุบันบริษัทอยู่ระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 11 โครงการด้วยกัน ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวพร้อมที่ดิน 2 โครงการ ทาวน์โฮม 1 โครงการ และคอนโดมิเนียม 8 โครงการ ดังนี้คือ

1.1 โครงการบ้านสีตวัน ตั้งอยู่ที่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เป็นโครงการบ้านพักตากอากาศท่ามกลางธรรมชาติ บนเนื้อที่โครงการ 27 ไร่ มีแบบบ้านทั้ง 2 และ 3 ห้องนอนที่ออกแบบโดย บริษัทสถาปนิก “Habita” ผสมผสานนวัตกรรมการก่อสร้างจาก SCG Heim ประเทศญี่ปุ่น ก่อเกิดบ้านที่มีโครงสร้างมั่นคงแข็งแรง เพิ่มความปลอดภัยของชีวิตและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งช่วยเสริมสุขภาพด้วยระบบหมุนเวียนอากาศภายในบ้านที่ทำให้อากาศสะอาด ปลอดภัย นอกจากนี้ยังประหยัดพลังงาน (Energy Saving) ด้วยฉนวนกันความร้อนที่ติดตั้งทั้งในผนังบ้านและใต้หลังคา พร้อมดาดฟ้า (Moon Terrace) กว้าง เพื่องานเลี้ยงสังสรรค์หรือนั่งชมจันทร์ในยามค่ำคืน มีบ้านทั้งหมด 52 แปลง มูลค่าโครงการรวมประมาณ 800 ล้านบาท

บ้านสีตวัน เป็นโครงการซึ่งดำเนินการโดย บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้จำหน่ายให้กับลูกค้าแล้วบางส่วนตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2555 ปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้างและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าได้แล้วประมาณ 137 ล้านบาท

1.2 โครงการ The Issara Ladprao เป็นคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ บนเนื้อที่เกือบ 5 ไร่ บนถนนลาดพร้าว ระหว่าง ซอยลาดพร้าว 12 และ ลาดพร้าว 14 คอนโดมิเนียม สูง 47 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 561 ยูนิต ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินลาดพร้าวเพียง 300 เมตร มูลค่าโครงการประมาณ 2,700 ล้านบาท บริษัทได้ดำเนินการเปิดตัวโครงการและเริ่มขายในไตรมาสที่สามของปี 2550 โดยมียอดขายโครงการแล้วกว่าร้อยละ 98 และคงเหลือสต็อกอยู่เพียง 9 ยูนิต คาดว่าจะสามารถปิดโครงการได้ในปี 2559

โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.3 โครงการ อิชซี คอนโด สุขสวัสดิ์ แบรินด์น้องใหม่ของกลุ่มชาญอิสสระ บนถนนสุขสวัสดิ์ ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาคารมีความสูง 24 ชั้น บนเนื้อที่ 4 ไร่ พื้นที่ใช้สอยของห้องชุดมีตั้งแต่ 21 ตร.ม. ถึง 55 ตร.ม. ในระดับราคาต่ำกว่าบาท แต่มาด้วยคุณภาพของพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ล็อบบี้ขนาดใหญ่ สระว่ายน้ำหรู พร้อมสวนลอยฟ้า และ Sky Garden ที่ทำให้ได้สัมผัสอากาศที่สดชื่นบนชั้นสูงสุดของอาคาร พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยที่เหนือระดับ และระบบบริการที่ควบคุมการเข้าออกได้อย่างสมบูรณ์แบบ ได้รับการตอบรับอย่างดี ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่า 72% โครงการนี้

ดำเนินการก่อสร้างอาคารโดย บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ก่อสร้างเสร็จเมื่อ ตุลาคม ปี 2558 และทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน ที่ผ่านมา

โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.4 โครงการศรีพันวา เป็นโครงการซึ่งประกอบไปด้วยบ้านพักตากอากาศ และโรงแรม มูลค่าโครงการกว่า 5,000 ล้านบาท บนเนื้อที่ประมาณ 80 ไร่ ตั้งอยู่ที่แหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต ล้อมรอบด้วยวิวทะเลและเกาะน้อยใหญ่โดยรอบ กลุ่มลูกค้าของโครงการศรีพันวา คือ ชาวต่างชาติ และชาวไทยที่นิยมการใช้ชีวิตในจังหวัดภูเก็ตซึ่งเป็นสถานตากอากาศที่มีชื่อเสียงติดอันดับโลก ในปี 2556 บริษัทฯได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องพัก Pool Villa , Family Suite และ Luxury Villa จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 7 ยูนิต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเข้าโรงแรมศรีพันวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ และในปัจจุบันได้ดำเนินการก่อสร้าง โครงการบ้านพักอาศัยในเฟสที่ 4 จำนวน 7 หลัง ก่อสร้างแล้วเสร็จ 2 หลัง มูลค่ากว่า 300 ล้านบาท โดยจำหน่ายไปแล้วจำนวน 1 หลัง นอกจากนี้บริษัทอยู่ได้ก่อสร้างโรงแรมเฟสใหม่ซึ่งมีห้องพักแบบ POOL SUITE และ Penthouse เพิ่มเติมอีกจำนวน 30 ห้อง เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนเพิ่มขึ้นทุกปี โดยก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปีที่ผ่านมา และเริ่มเปิดให้บริการแล้ว

โครงการนี้ดำเนินงานโดย บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.5 โครงการอิสสระ วิลเลจ เป็นทาวนิยมแนวคิดใหม่ ให้คุณได้ใช้ชีวิตใกล้ธรรมชาติโอบล้อมด้วยสวนสวย และสระว่ายน้ำ บรรยากาศสงบเงียบ เป็นส่วนตัว ด้วยจำนวนเพียง 35 ยูนิต รูปแบบอาคารโดดเด่นด้วยการออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่ครบครัน และมีความสุขกับสัตว์เลี้ยงแสนรัก “อิสสระวิลเลจ” ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม 212 กม. ไม่ไกลจากจากสี่แยกชะอำ และใกล้ชายหาดเพียง 300 เมตร บนที่ดินขนาด 4 ไร่ แวดล้อมด้วยโรงแรม 5 ดาว เช่น โรงแรมวิจินดา สปริงฟีลด์แอนด์ซี โรงแรมรีเจนท์ และห่างจากสนามกอล์ฟปาล์มฮิลล์ เพียง 5 นาที ด้วยมูลค่าโครงการ 160 ล้านบาท พร้อมให้ชาวไทยและชาวต่างชาติมาเป็นเจ้าของแล้ว โดยเริ่มเปิดตัวโครงการไปเมื่อเดือน ธันวาคม 53 ปัจจุบันคงเหลือบ้านที่จะขายเพียง 7 ยูนิต

โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.6 โครงการบ้านทิวทะเล เฟส1 (Aqua Marine) เป็นคอนโดมิเนียม สุนทรูติดิริมทะเล บนชายหาดชาวสะออดอันมีชื่อเสียงของชะอำ – หัวหิน เป็นการรวมกำลังกันของสองบริษัทอันมีชื่อเสียง บริษัทชาญอิสสระ ผู้พัฒนาที่ดินอันมีประสบการณ์ยาวนาน และ บริษัท สหกรู๊ป ซึ่งมีชื่อเสียงโดดเด่นในการรังสรรค์ไลฟ์สไตล์ เพื่อพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยและสร้างฝันให้เป็นจริง ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าระดับปีบวถึงเอ บนพื้นที่ 13 ไร่ ดิริมทะเล หน้ากว้าง 57 เมตร ห่างจากตัวเมืองหัวหินเพียง 10 นาที อาคารเรียงตัวแบบเล่นระดับวางเอียงรับกับหน้าหาดเพื่อเปิดรับทิวทัศน์ของชายหาดได้อย่างเต็มที่ ตึกแบ่งออกเป็น Low Rise 4 ชั้นติดชายหาด 4 อาคาร ถัดเข้าไปเป็นอาคาร 15 ชั้น

1 อาคาร ประกอบด้วย ห้องพักแบบ 1 - 3 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 44 - 193 ตารางเมตร รวมจำนวนทั้งสิ้น 270 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 2.9 – 40 ล้านบาท เอกลักษณะอันโดดเด่นของทุกยูนิต คือโอบล้อมไปด้วยความเขียวขจีแห่งภูมิทัศน์โดยรอบ และเปิดกว้างรับทัศนียภาพของท้องทะเลด้วยพื้นที่ใช้สอยลงตัวครบครันตามแนวคิด Natural Contemporary ซึ่งออกแบบสถาปัตยกรรมโดยบริษัท ฮาปิต้า ผู้ออกแบบโครงการศรีพินนาภูเก็ต โครงการบ้านทิวทะเลนี้มีมูลค่าโครงการประมาณ 2,100 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่า 85% การก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 ปัจจุบันเหลือจำหน่ายอยู่เพียงร้อยละ 15 การันตีรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสากล จาก International Property Awards ด้วย 2 รางวัล คือ Best Condominium และ Best Leisure Development of Thailand

โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.7 บ้านทิวทะเล เฟส 2 (Blue Sapphire) เป็นคอนโดมิเนียมอันหรูหรา มีสไตล์ ริมชายหาด รูปแบบใหม่ โดยเส้นสายทุกรายละเอียดของการออกแบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ได้รับการสร้างสรรค์อย่างประณีต พิถีพิถันอย่างลงตัว บ้านทิวทะเล 2 คือส่วนผลงานที่สมบูรณ์ของการจัดสรรพื้นที่และประโยชน์ใช้สอย เพื่อเติมเต็มความสุขของครอบครัวการเป็นเจ้าของที่พักอาศัยสุดหรูริมชายหาดซึ่งจะให้คำตอบต่อการใช้ชีวิตที่มีความหมายอย่างลงตัว

บ้านทิวทะเล 2 มีเนื้อที่ทั้งหมด 15 ไร่ ประกอบด้วยอาคารสูง 4 ชั้น 2 อาคาร อาคารสูง 15 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 421 ยูนิต ด้วยห้องที่ถูกตกแต่งแนว Nautical Natural เติมน้ำทะเล และสีน้ำตาลอ่อน มีแบบห้องให้เลือก 1 – 3 ห้องนอน ขนาด 35 – 151 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 2.4 ล้านบาท อาณาเขตโดยรอบและอาคารที่พักโดดเด่นด้วยรูปแบบสถาปัตยกรรมด้วยแนวคิด Aquatic Contemporary ออกแบบโดยบริษัท ฮาปิต้า บริษัทสถาปนิกชั้นนำของไทย รายละเอียดการตกแต่งทั้งภายในและภายนอกได้รับแรงบันดาลใจจากสายน้ำ สะท้อนให้เห็นได้จากภูมิทัศน์ อันงดงามของสระบัวสลักรับกับสระว่ายน้ำรูปทรงอิสสระ ในขณะที่สวนสวยเขียวขจีเต็มไปด้วยต้นไม้เพิ่มบรรยากาศให้สดชื่น หมุนชีวิตกลับสู่ธรรมชาติมากยิ่งขึ้น มูลค่าโครงการประมาณ 1,800 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่า 60% โครงการฯ แล้วเสร็จในปลายปี 2558 และได้ทยอยส่งมอบให้แก่ลูกค้าแล้ว

โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.8 โครงการ BLU เป็นคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยต่อจากสองโครงการคุณภาพ บ้านทิวทะเล Aqua Marin และ Blue Sapphire คอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดในประเทศไทยซึ่งได้รับรางวัลสองปีซ้อนจาก The International Property Awards BLU โดดเด่นด้วยการออกแบบภูมิทัศน์ภายใต้แนวคิดของชีวิตชายหาดท่ามกลางกลุ่มเกาะปะการัง (Atoll) เชกเชก มัลดีฟส์ เพื่อสร้างบรรยากาศของทะเลเขตร้อนที่เต็มไปด้วยเสน่ห์น่าหลงใหล เพียงก้าวแรกที่เข้ามาใน BLU คุณจะสัมผัสกับความเรียบหรูมีสไตล์ของสถาปัตยกรรมทางเข้าด้านหน้าด้วยพรรณไม้น้อยใหญ่ ทอดตัวจากทางเข้าสู่ลิโอบบี้ที่มองเห็นสระในมุมว่ายน้ำสวยกว้างโอบล้อมด้วยอาคารที่พักที่เน้นความร่มรื่นเพื่อวันพักผ่อนอย่างแท้จริง บนพื้นที่ 7 ไร่ ริมชายหาดด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องพักแบบ 1 – 2 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 30 - 60 ตารางเมตร ราคาที่เป็นเจ้าของได้ง่าย เริ่มต้นเพียง 1.89 ล้านบาท มูลค่าโครงการ 1,500 ล้านบาท และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2559

โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.9 โครงการ “อิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร์” คอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น อันทรุหรา เพียบพร้อมด้วยคุณสมบัติระดับพรีเมียม บนทำเลทองของถนนสาทร อันแสนสะดวกสบายที่เห็นความคืบหน้าของคุณ ผลงานชิ้นเอกอีกหนึ่งโครงการของ ชาญอิสสระกรุ๊ป เจ้าของรางวัลผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกรุงเทพฯ และเมืองตากอากาศ ชั้นแนวหน้าของประเทศ ด้วยจำนวนเพียง 33 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยแบบ 2-3 ห้องนอน และแบบดูเพล็กซ์ 3 ห้องนอน อิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร์ ยังเหมาะเป็นบ้านสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริงด้วยพื้นที่อันกว้างขวางของห้องครัว ทั้งแบบตะวันตก และครัวไทยในบางยูนิต ระยะห่างจากฟ้าและพื้นที่สูงกว่ามาตรฐานรวมทั้งพื้นที่ใช้สอยที่กว้างขวางถึง 100-240 ตารางเมตรของแต่ละยูนิต สร้างความรู้สึกที่เป็นบ้านให้แก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อความเป็นส่วนตัว เต็มเต็มไลฟ์สไตล์อันทรุหรา บางยูนิตมีลิฟต์ส่วนตัว และตกแต่งอย่างงดงามด้วยเอกลักษณ์ที่ไม่ซ้ำแบบกัน ออกแบบสถาปัตย์โดยบริษัท A49 โครงการนี้มีมูลค่าประมาณ 800 ล้านบาท และคาดว่าจะแล้วเสร็จปลายปี 2559

โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.10 โครงการ “ดิ อิสสระ เชียงใหม่” ตั้งอยู่ที่ อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นคอนโดมิเนียมหรูประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 4 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 448 ยูนิต โดยแต่ละยูนิต ได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้เพื่อขยายขีดความสุขของทุกคนในครอบครัว โดยสามารถเลือกความสุขในแบบ 1 -2 ห้องนอน ขนาด 35 - 70 ตร.ม.ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท พร้อมสรรพด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย ห้องโถงขนาดใหญ่ ห้องสมุด จากุซซี่ สระน้ำวัยฟรีฟอร์ม ห้องออกกำลังกาย ลู่วิ่ง ที่จอดรถยนต์ และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง โครงการนี้มีมูลค่าประมาณ 1,700 ล้านบาท

โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

1.11 โครงการ “บาบา บีชคลับ ภูเก็ต” (Baba Beach Club Phuket) ตั้งอยู่บริเวณหาดนาใต้ ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ติดชายหาดที่เป็นธรรมชาติสวยงาม โอบล้อมด้วยสวนมะพร้าวและต้นไม้ท้องถิ่นที่ร่มรื่น โครงการ “บาบา บีชคลับ ภูเก็ต” จะประกอบด้วย Beach front villa ที่เป็บ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน ติดชายหาดริมทะเล จำนวน 6 หลัง ซึ่งปัจจุบันได้เปิดสำนักงานขาย โดยมีห้องตัวอย่างแบบ Pool Suite และ Beach front villa โดยมีสวนที่จะเปิดให้บริการเป็นโรงแรมซึ่งประกอบด้วย Beach Club ห้องพักริมชายหาด และห้องพักแบบ Pool villa และ Pool suite ที่โอบล้อมด้วยสวนธรรมชาติ และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ซึ่งจะเปิดให้บริการตั้งแต่ปลายปี 2559 เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่จำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี โครงการนี้มีมูลค่าประมาณ 3,000 ล้านบาท

โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท อิสสระ จุนฟ้า จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

2.ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

ปัจจุบันบริษัทดำเนินการอยู่ คือ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า “โครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระรามที่สี่ และโครงการชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่” บริษัทบริหารพื้นที่เช่าประมาณ 34,513.29 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ของบริษัท 3,825.61 ตารางเมตร และรับจ้างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก บริหาร 30,687.68 ตารางเมตร ณ สิ้นปี 2558 มีอัตราการใช้พื้นที่ประมาณ 90% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยมีลูกค้าหลักซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำ เช่น Siemens และ Sumsung Life Insurance เป็นต้น

3.ธุรกิจการประกอบกิจการโรงแรม

ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรม ในไตรมาสที่ 3 ของปี 2549 บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทลูกได้เริ่มประกอบกิจการโรงแรม ในโครงการศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมประเภท Boutique Hotel ในนามโรงแรมศรีพันวา และได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการประกอบกิจการโรงแรมเป็นที่เรียบร้อย โดยใช้ Pool Villa จำนวน 11 หลัง ซึ่งประกอบไปด้วยห้องนอน จำนวน 18 ห้อง และก่อสร้างเพิ่มในเฟสที่สาม อีก 23 หลัง ซึ่งแล้วเสร็จในปี 2552 เปิดเป็นห้องพักให้กับลูกค้าทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ จนเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติในระดับที่น่าพอใจ ต่อมาในปี 2556 บริษัทฯได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องพัก Pool Villa , Family Suite และ Luxury Villa จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 7 ยูนิต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยบริษัทถือหุ้นลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเช่าโรงแรมศรีพันวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ และในปี 2558 บริษัทดำเนินการก่อสร้างโรงแรมซึ่งมีห้องพักแบบ Pool Suite เพิ่มเติมอีกจำนวน 30 ห้อง เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มีจำนวนเพิ่มมากขึ้นทุกปี โดยก่อสร้างแล้วเสร็จในช่วงปลายปีที่ผ่านมา และเปิดให้บริการแล้ว

4.ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 รวมพื้นที่ทั้งหมด 30,687.68 ตารางเมตร เป็นระยะเวลา 10 ปี ปัจจุบันนอกจากนี้บริษัทได้รับจ้างบริหารงานด้านการเงินและการบัญชี รวมทั้งการจัดการโครงการของบริษัท อินเตอร์ เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร บริษัทและบริษัทในเครือรับบริหารงานให้กับคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้ทำการพัฒนาโครงการ อาทิ บ้านอิสสระ พระราม 9, อิสสระแอทฟอรัตี้ สุขุมวิท, ดี อิสสระ ลาดพร้าว เป็นต้น

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

• การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของบริษัท

บริษัทสร้างตราสินค้า “ชาญอิสสระ” เพื่อให้ผู้บริโภคและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายรับทราบและจดจำถึงเอกลักษณ์ของตราสินค้าคุณภาพและบริการที่ลูกค้าจะได้รับจากตราสินค้าของชาญอิสสระ ทำให้ปัจจุบันผู้บริโภครับรู้และมีความจดจำตลอดจนมี “Brand Loyalty” ต่อโครงการต่างๆของบริษัท

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัทมีนโยบายที่จะจัดหาที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพในการทำโครงการ ทั้งที่ดินที่อยู่อาศัยตามแหล่งท่องเที่ยวหรือที่ดินใจกลางเมืองที่มีขนาดเหมาะสม และดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ดินเหล่านั้น โดยคำนึงถึงทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคมเช่นใกล้รถไฟฟ้าหรือใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน พร้อมทั้งมีศูนย์การค้าสถานศึกษาและโรงพยาบาล โครงการทุกโครงการจะได้รับการออกแบบอย่างพิถีพิถัน ทั้งด้านความสวยงามลงตัวมีความทันสมัยและฟังก์ชันใช้สอยดี เลือกสรรวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อให้ได้คุณภาพในระดับมาตรฐานที่ดี อีกทั้งดูแลงานบริการหลังการขายต่อเนื่องทำให้โครงการได้รับความสนใจจากลูกค้าและทำให้ประสบความสำเร็จด้านการขายนอกจากนี้บริษัทจะมีการทำการส่งเสริมการขาย อย่างต่อเนื่องเพื่อกระตุ้นการตัดสินใจซื้อจากลูกค้า

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

สืบเนื่องจากภาวะวิกฤตทางการเมืองและเศรษฐกิจของประเทศทำให้ผู้ประกอบการชะลอการก่อสร้างอาคารสำนักงานเพื่อให้เช่า ทำให้อุปทานในตลาดเพิ่มขึ้นไม่มาก ความต้องการพื้นที่อาคารสำนักงานและศูนย์การค้าเริ่มขยายตัวขึ้นในขณะที่อุปทานในตลาดไม่เพียงพอที่จะรองรับความต้องการในตลาดจึงส่งผลให้อัตราค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้น ทั้งตลาดประมาณร้อยละ 10-15 บริษัทที่มีงานบริหารที่มีประสบการณ์ ดูแลอาคารได้มาตรฐานเน้นคุณภาพของการบริการ จึงทำให้สามารถรักษา ลูกค้าเช่าไว้ได้

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุดบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้เน้นถึงคุณภาพของงานบริการและประสิทธิภาพของการรับจ้างบริหารอาคาร โดยที่ผ่านมามีบริษัทจะบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการที่บริษัทฯ และบริษัทฯ ในเครือที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น อย่างไรก็ตามบริษัทสามารถรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรรที่นอกเหนือจากของกลุ่มบริษัทและบริษัทในเครือได้เช่นกัน เมื่อตลาดมีการขยายตัวของอุปสงค์มากขึ้น โดยเน้นจุดเด่นของบริษัทไปที่ความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหาร ชื่อเสียงในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และความสัมพันธ์ที่มีต่อลูกค้า บริษัทได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก และช่วยบริหารงานขายและการตลาดพื้นที่เช่าให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

“ศรีพินา” ได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์แห่งหนึ่งของโลก สถานที่ตั้งอยู่บนปลายสุดของแหลมพินา วิลล่าของที่นี่ยังสามารถมองเห็นวิว

ทะเลได้รอบด้าน อีกทั้งการออกแบบและตกแต่งที่รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาปรับใช้ในวิลล่าทุกหลังก็ทำให้แขกที่มาพักประทับใจตั้งแต่ก้าวแรกที่มาถึง รวมถึงการบริการที่แตกต่าง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน เพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีและทำให้ลูกค้าเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์ สื่อทีวี สื่อออนไลน์ ฯลฯ และมีการจัดทำแผนการส่งเสริมการขายและมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการช่วยงานขายเพื่อเพิ่มยอดขายและสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าในประเทศสำคัญๆ ทั่วโลก

การจัดจำหน่าย

การจัดจำหน่ายของบริษัทในธุรกิจทุกประเภท มีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่าย 2 รูปแบบ คือ การขายโดยตรงของทีมงานขายเน้นจุดประสงค์เพื่อรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง และการขายโดยผ่านตัวแทน เพื่อให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้น

ลักษณะลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัท

ลูกค้าของบริษัทมีลักษณะเป็นลูกค้ารายใหญ่และรายย่อย ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะธุรกิจ ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลของบริษัท โดยกลุ่มลูกค้ามีทั้งระดับ High-end จนถึงระดับ Middle Low ซึ่งลูกค้าของบริษัทเป็นลูกค้าที่มีไลฟ์สไตล์ทันสมัย ชอบสินค้าที่มีคุณภาพให้คุ้มค่ากับราคา และบริษัทบริหารโครงการหลังการขายอย่างต่อเนื่องให้ด้วย จะส่งผลให้ลูกค้าของบริษัทมี Brand Loyalty และแนะนำสินค้าของบริษัทให้แก่ญาติพี่น้อง หรือเพื่อนฝูงต่อไป

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทเน้นกลุ่มเป้าหมาย 2 ประเภท คือ กลุ่มห้างร้านที่ต้องการประกอบการค้าในอาคารโดยมีพื้นที่ให้ลูกค้าเลือกตั้งแต่ 30 ตารางเมตร เป็นต้นไป และกลุ่มบริษัทต่างๆ รวมทั้งกลุ่มบริษัทที่มีการผลิตอยู่ในย่านนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในเขตปริมณฑลและต้องการอาคารสำนักงานที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ มีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภค และโทรคมนาคมครบครัน ปัจจุบันลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท ซีเมนส์ จำกัด (Siemens AG) ซึ่งได้เป็นลูกค้าของบริษัทมากกว่า 18 ปี

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือบ้านจัดสรรรวมทั้งบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันบริษัทจะรับบริหารโครงการของบริษัทในเครือของบริษัท อย่างไรก็ตาม หากปริมาณอุปสงค์ในตลาดมีมากพอ ด้วยความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารและทีมงาน บริษัทมีจุดมุ่งหมายที่จะให้บริการกับบริษัทอื่นๆ ทั้งขนาดกลาง และขนาดใหญ่ด้วย

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการเป็นลูกค้าระดับ A ถึง A+ โดยราคาห้องพักต่อคืนเริ่มต้นที่ 15,000 – 55,000 บาท แบ่งเป็นกลุ่มลูกค้าคนไทยและต่างชาติ โดยเฉลี่ยคนไทยประมาณ 35% เอเชีย 35% ยุโรป 15% ออสเตรเลีย 5% อเมริกา 5% อื่นๆ 5% ในช่วงปีที่ผ่านมา

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

ในการจัดจำหน่ายห้องพักโรงแรมให้กับลูกค้าในปัจจุบันนั้น ช่องทางการขายผ่านอินเทอร์เน็ตนับเป็นอีกหนึ่งช่องทางสำคัญและมีประสิทธิภาพ สามารถกระจายสินค้าไปได้ทั่วโลก เข้าถึงกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ และมีผู้ใช้อินเทอร์เน็ตในการจองห้องพักโรงแรมต่างๆ ทั่วโลกเพิ่มมากยิ่งขึ้นทุกวัน มีความสะดวกและรวดเร็ว

นโยบายราคา

นโยบายการกำหนดราคาในแต่ละลักษณะธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งได้ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

นโยบายด้านการตั้งราคาสินค้าเพื่อการขายในธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัย พิจารณาจากต้นทุนโครงการ ราคาตลาด และความแตกต่างที่เป็นมูลค่าเพิ่มที่ลูกค้าจะได้รับจากโครงการต่างๆของบริษัท เพื่อให้ราคาเหมาะสมกับคุณภาพโครงการ และแข่งขันกับโครงการอื่นๆในตลาดได้ นอกจากนี้ บริษัทได้มีการสำรวจ วิจัย และศึกษาแนวโน้มของราคาและอุปสงค์อุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยทีมงานของบริษัทเป็นผู้รวบรวมเก็บข้อมูลและออกรายงานต่อผู้บริหาร ทั้งรายงานภาพรวมธุรกิจ และรายงานตามพื้นที่ที่บริษัทมีโครงการ เพื่อบริษัทจะได้ทราบถึงความต้องการของตลาดและสามารถกำหนดระดับราคาที่เหมาะสมและสามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทมีนโยบายการกำหนดราคาในแต่ละลักษณะธุรกิจให้สามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้ โดยราคาที่กำหนดในธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าได้กำหนดตามระดับราคาในตลาด ซึ่งบริษัทได้ข้อมูลจากการสำรวจ และศึกษาจากอัตราค่าเช่าและราคาขายของอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพระดับเดียวกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียง สำหรับลูกค้าเช่าเดิมจะมีการต่อสัญญาเช่าโดยมีการปรับอัตราการเช่าตามต้นทุนที่จะเพิ่มขึ้น และความเหมาะสมจากราคาตลาดของอาคารสำนักงานในระดับเดียวกัน

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันบริษัทได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเท่านั้น แต่นโยบายราคาที่บริษัทได้กำหนดในธุรกิจนี้เป็นระดับราคาที่กำหนดตามระดับในตลาดเพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โครงการมีนโยบายการกำหนดราคาไว้ล่วงหน้าอย่างน้อย 1-2 ปี ซึ่งจะช่วยให้โครงการสามารถวางแผนการขายห้องพักในแต่ละตลาด และแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างถูกต้องตามฤดูกาล หลังจากนั้นจะสามารถเลือกช่องทางการตลาดที่จะเข้าถึงกลุ่มลูกค้าแต่ละรายในช่วง เวลาที่เหมาะสม โดยสามารถปรับเปลี่ยนราคาให้เหมาะสมกับสถานการณ์ได้ในภายหลังเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย

● **สภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน**

คู่แข่งและศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท

การดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภท โดยแต่ละกลุ่มจะมีคู่แข่งที่แตกต่างกัน ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นธุรกิจที่บริษัทมีจำนวนคู่แข่งมาก ซึ่งคู่แข่งหลักๆ ของบริษัท คือผู้ประกอบการที่เน้นกลุ่มเป้าหมายเดียวกับบริษัทและมีโครงการอยู่ในเขตนอก CBD (Central Business District)¹ และปริมณฑล ซึ่งบริษัทที่จัดว่าเป็นคู่แข่ง คือ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

จำนวนคู่แข่งในธุรกิจนี้มีไม่มากนักโดยคู่แข่งหลักๆ ของบริษัทเป็นอาคารสำนักงานบนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ที่มีขนาดใกล้เคียงกับบริษัท เช่น อาคารอิตัลไทย อาคารเอสเอสพี (SSP) อาคารยูเอ็ม (UM) อาคารไอเอฟซีที (IFCT) และอัมรินทร์ทาวเวอร์ (Amarin Tower) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารในบริเวณเดียวกันซึ่งมี อัตราการใช้พื้นที่ ในอาคารอื่น ๆ เฉลี่ยประมาณร้อยละ 70-80 สำหรับบริษัทมีอัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ยร้อยละ 85

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทยังไม่มีคู่แข่งในธุรกิจประเภทนี้เนื่องจากบริษัทให้บริการเฉพาะบริษัทที่เกี่ยวข้องเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีโครงการที่จะให้บริการกับบริษัทอื่น ทั้งนี้บริษัทให้บริการในลักษณะนี้และอาจจะเป็นคู่แข่งในอนาคตของบริษัทส่วนมากเป็นบริษัทที่เป็นที่รู้จักในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลส์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ซี.บี. ริชาร์ด เอลลิส จำกัด (“C.B. Richard Ellis”)

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

ธุรกิจโรงแรมระดับ 5 ดาวมีการเติบโตไม่มากนัก โรงแรมที่จัดว่าเป็นลักษณะใกล้เคียงกันคือ Amanpuri และ Trisara ซึ่งแต่ละผู้ประกอบการมีฐานลูกค้า ทำเลที่ตั้ง ลักษณะการออกแบบ วิธีการบริหารงานที่แตกต่างกัน ด้วยการบริการที่เป็นที่ยอมรับ และฐานลูกค้าที่มั่นคง ทำให้ลูกค้าเกิดความประทับใจและกลับมาใช้บริการซ้ำ และแนะนำให้กับคนรู้จัก รวมถึงเป็นสถานที่ในฝันสำหรับคนทั่วไป

อีกทั้งการขยายของสนามบินนานาชาติภูเก็ต โครงการมีการเตรียมพร้อมสำหรับการแข่งขันและโอกาสทางธุรกิจ โดยมีการปรับปรุงและพัฒนาห้องพักและการบริการต่างๆของโรงแรมอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งเดินหน้าขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น และมุ่งเน้นการบริการที่ดี สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า และสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าที่เข้าพัก

เราสามารถทำการวิเคราะห์ในรูปแบบของ “SWOT” เพื่อให้เห็นความแข็งแกร่งของบริษัทฯ ได้ดังนี้

จุดแข็ง (Strength)

- 1) มีชื่อเสียง และประสบการณ์ยาวนานเกือบ 20 ปี ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- 2) มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายชัดเจน คือกลุ่ม B ขึ้นไป

- 3) มีการกระจายโครงการทั้งแนวราบและแนวตั้ง
- 4) มีคุณภาพ มาตรฐานในการออกแบบโครงการเป็นที่เชื่อถือ
- 5) มีความเชี่ยวชาญในการทำสังหาริมทรัพย์ตามแหล่งท่องเที่ยว
- 6) มีการระดมทุนใน Property Fund เช่น BKKCP และ SPWPF
- 7) มีการบริหารโรงแรมที่เป็นแบรนด์ของไทยซึ่งเป็นที่รู้จักระดับโลก
- 8) มีการกระจายรายได้จากการขายโครงการ ให้เช่าและธุรกิจโรงแรม
- 9) ขนาดของบริษัทเป็นบริษัทขนาดกลางมีความยืดหยุ่นสูง ทำให้บริษัทมีโอกาสในการขยายตัวในอนาคตได้มากขึ้น

จุดอ่อน (Weakness)

- 1) โครงการในระดับลูกค้าระดับบน (A-A+) ที่มีราคาขายเกินสิบล้านขึ้นไปอัตราการขายจะไม่เร็ว
- 2) การทำโครงการยังไม่ต่อเนื่องทำให้รายได้ของบริษัทยังไม่คงที่ในแต่ละปี
- 3) มีข้อจำกัดด้านเงินทุน

โอกาส (Opportunity)

- 1) จากแนวโน้มประชากรที่เพิ่มขึ้น และจำนวนผู้อยู่อาศัยเฉลี่ยต่อครัวเรือนมีแนวโน้มลดลง ส่งผลให้ความต้องการที่อยู่อาศัยต่อหน่วยเพิ่มขึ้น
- 2) ความเชี่ยวชาญในการทำสังหาริมทรัพย์ตามแหล่งท่องเที่ยว สามารถพัฒนาเป็นธุรกิจหลักท่องเที่ยวแบบครบวงจรได้ในอนาคต
- 3) การขยายตัวของธุรกิจ SME จะทำให้เกิดความต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานขนาดเล็กถึงกลางมากขึ้น
- 4) การสนับสนุนธุรกิจการท่องเที่ยวของภาครัฐ
- 5) การขยายตัวของระบบขนส่งมวลชน
- 6) การเข้าสู่ประชาคมอาเซียน (AEC)

อุปสรรค (Threat)

- 1) คู่แข่งรายใหญ่มีแนวโน้มที่จะเข้ามาทำตลาดในแหล่งท่องเที่ยวได้เช่นกัน
- 2) สถานการณ์ทางการเมืองทำให้ธุรกิจชะลอตัว
- 3) ภาวะหนี้ครัวเรือนที่เพิ่มขึ้นทำให้กำลังซื้อในภาคอสังหาริมทรัพย์ลดลงสำหรับตลาดล่างถึงกลาง
- 4) ราคาที่ดินที่สูงขึ้นต่อเนื่องส่งผลต่อต้นทุนโครงการ

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ปีที่ผ่านมา เป็นปีที่สถานการณ์ทางเศรษฐกิจของประเทศฟื้นตัวอย่างล่าช้าประกอบกับเศรษฐกิจโลกก็มีการผันผวนถึงแม้จะมีปัจจัยบวกด้านราคาน้ำมันที่ลดต่ำลงมาก็ตาม อีกทั้งหนี้สินภาคครัวเรือนอยู่ในระดับสูงทำให้อำนาจซื้อลดต่ำลง ผู้ประกอบการล้นมือยอดขายลดลงและส่งผลให้ตลาดอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลกระทบด้านการขายโดยเฉพาะตลาด Middle-Low ได้รับผลกระทบเป็นอย่างมาก รวมถึงมีการชะลอตัวในการลงทุนพัฒนาโครงการต่างๆ ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ แต่เมื่อปลายปี 2558 ภาครัฐมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจโดยหนึ่งใน

มาตรการมีการกระตุ้นภาคอสังหาริมทรัพย์ด้วยการลดค่าธรรมเนียมการโอนและให้ผู้ซื้อบ้านหลังแรกนำมาหักลดหย่อนภาษีในปี 2558 ได้ จึงทำให้สถานการณ์การโอนกรรมสิทธิ์ของบ้านและคอนโดปลายปี 2558 ดีขึ้นอย่างมาก

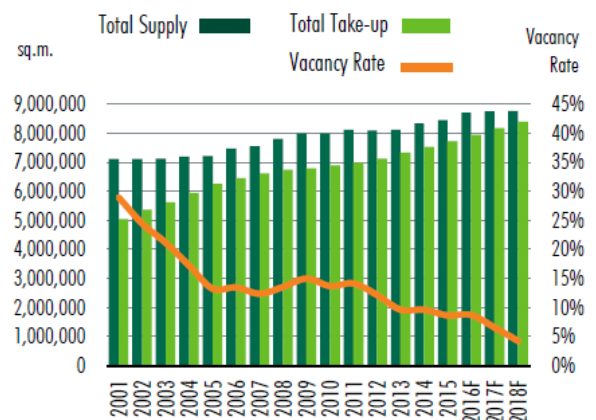
สำหรับภาคธุรกิจโรงแรมปี 2558 มีจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มมากขึ้นจากปี 2557 ประมาณ 17% (จาก 24.80 ล้านคน เป็น 29 ล้านคน ข้อมูล ณ กันยายน 2558) ทำให้ธุรกิจโรงแรมในแหล่งท่องเที่ยวต่างๆดีขึ้น และมีแนวโน้มขยายตัวอยู่ในเกณฑ์ที่ดีอย่างต่อเนื่อง

ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

พื้นที่อาคารชุดสำนักงานมีอุปทาน (Supply) 8.45 ล้าน ตร.ม ณ สิ้นปี 2015 ซึ่งมีอัตราสูงขึ้นจากปี 2014 1.5% หรือ 130,000 ตร.ม. และมีอัตราการเข้าอยู่เพิ่มขึ้นจาก 90.70% เป็น 91.40% อัตราพื้นที่ว่างมีแนวโน้มลดลงมาโดยตลอดปัจจุบันเหลือเพียง 8.6% และมีอัตราค่าเช่าเฉลี่ยเพิ่มขึ้นในทุกพื้นที่จะเห็นได้ว่าอัตราความต้องการใช้พื้นที่ (Take up rate) เพิ่มขึ้นจากปีละ 180,072 ตร.ม. เป็นปีละ 198,302 ตร.ม. ในปี 2015 หรือเพิ่มเป็น 10% จึงเป็นเหตุให้อัตราค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้น และยังมีโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอีก 318,000 ตร.ม. ที่จะทยอยแล้วเสร็จในปี 2016-2018

Q4 2015 OVERALL MARKET		Q-O-Q
Demand	7.72 million sq.m.	↑
Supply	8.45 million sq.m.	↑
Grade A CBD Rent	THB 897 per sq.m.	↑
Overall Occupancy	91.4%	↑
Space Under Construction	318,000 sq.m.	

Source: CBRE Research, Q4 2015



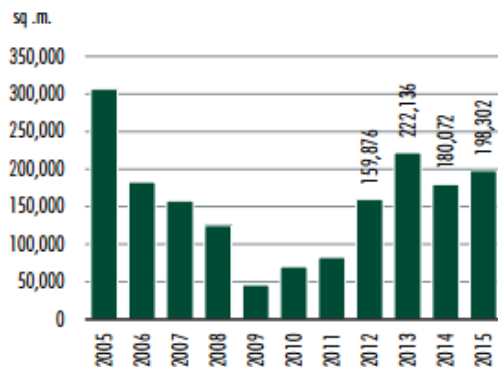
Source: CBRE Research, Q4 2015

TABLE 1: BANGKOK OFFICE MARKET

	TOTAL MARKET (sq. m.)	TOTAL CBD (sq. m.)	CBD GRADE A (sq. m.)	NON-CBD GRADE A (sq. m.)
Total Stock	8.45 million	4.18 million	1.25 million	0.43 million
Total Take-up	7.72 million	3.79 million	1.12 million	0.41 million
Total Vacancy	0.31 million	0.40 million	0.34 million	0.02 million
%Vacant	8.6%	9.4%	10.3%	4.8%

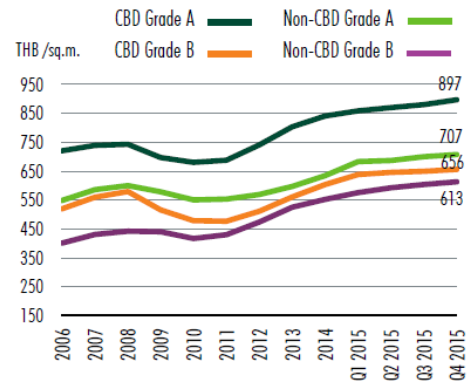
Source: CBRE Research, Q4 2015

Figure 3: Net Take-up



Source: CBRE Research, Q4 2015

Figure 4: Rental Rates



Note: Based on 200-300 sq.m. transactions

Source: CBRE Research, Q4 2015

ภาวะตลาดอาคารชุดพักอาศัย และบ้านจัดสรร

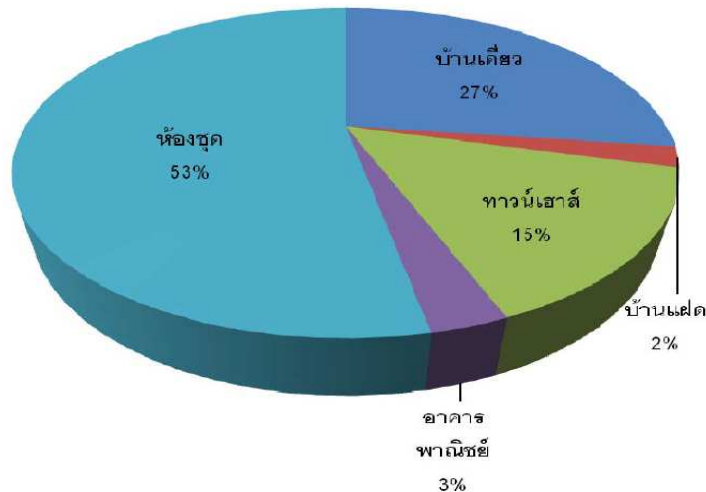
ที่อยู่อาศัยในปี 2558 มีจดทะเบียนใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑล 5 จังหวัด รวมทั้งสิ้น 121,500 หน่วย ลดลงจากปี 2557 ประมาณ 9% โดยเป็นกรุงเทพฯ 67,00 หน่วยหรือ 55% ปริมณฑล 54,500 หน่วย หรือ 44.85% และเป็นที่อยู่ประเภทอาคารชุดมากที่สุดถึง 64,500 หน่วย หรือ 53% ตามด้วยบ้านเดี่ยว 32,800 หน่วยหรือ 27% และ ทาวน์เฮ้าส์ 18,100 หน่วย หรือ 14.90%

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ปี 2558

เขตพื้นที่	บ้านเดี่ยว	บ้านแฝด	ทาวน์เฮ้าส์	อาคารพาณิชย์	รวมแนวราบ	ห้องชุด	ปี 2558	ปี 2557
กรุงเทพฯ	13,500	1,600	11,300	1,800	28,200	38,800	67,000	70,400
5 จังหวัดปริมณฑล	19,300	900	6,800	1,800	28,800	25,700	54,500	63,100
กรุงเทพฯ - ปริมณฑล	32,800	2,500	18,100	3,600	57,000	64,500	121,500	133,500
สัดส่วน/ร้อยละ	27%	2%	15%	3%	47%	53%		

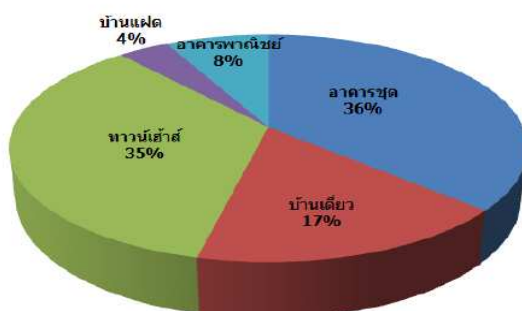
หมายเหตุ: 5 จังหวัดปริมณฑลหมายถึง นนทบุรี ปทุมธานี สมุทรปราการ สมุทรสาคร และนครปฐม

ที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ แยกประเภท
ปี 2558



หากพิจารณาจากข้อมูลการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในปี 2558 พบว่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่ม จากปี 2557 จาก 174,100 หน่วยเป็น 196,100 หน่วยหรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 13% โดยมีมูลค่าการโอนทั้งสิ้น 484,100 ล้านบาท เป็นห้องชุด 158,300 ล้านบาท (33%) บ้านเดี่ยว 153,800 ล้านบาท (32%) และ ทาวน์เฮาส์ 102,100 ล้านบาท (21%) แต่ถ้าดูจากจำนวนชนิดของการโอนกรรมสิทธิ์จะเป็นประเภทห้องชุดมากที่สุด 36% ตามด้วยทาวน์เฮาส์ 35% และบ้านเดี่ยว 17% จากนโยบายกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐเมื่อปลายปี จึงทำให้การโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสที่ 4 ของปีสูงถึง 63,606 หน่วย หรือคิดเป็น 32.46% ของทั้งปี

หน่วยที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
ปี 2558
(รวม 196,100 หน่วย)



Source: REIC Research Report

มูลค่าที่อยู่อาศัยที่มีการโอนกรรมสิทธิ์
ปี 2558
(รวม 484,100 ล้านบาท)

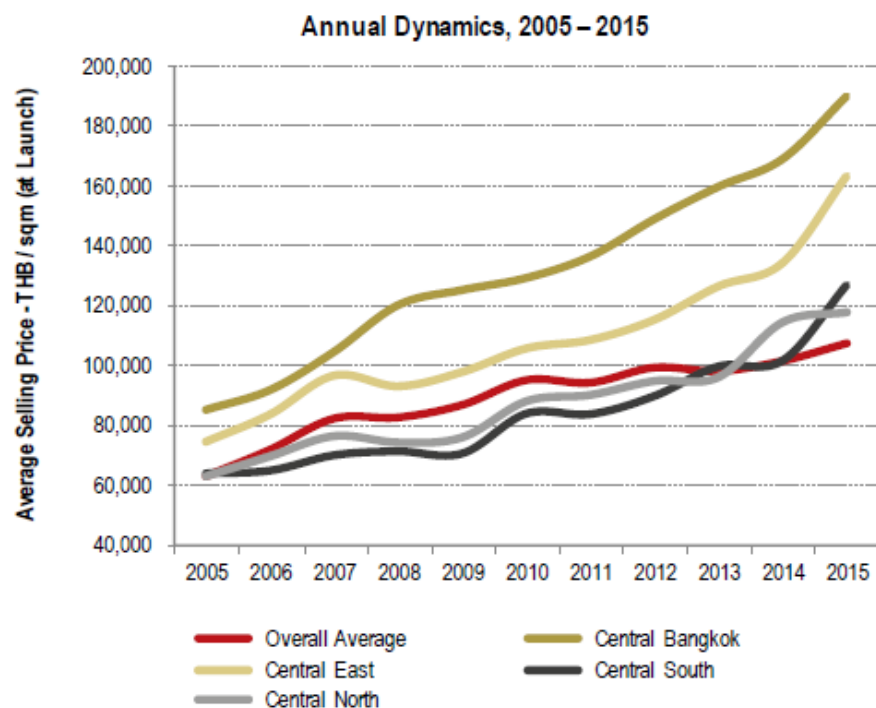


Source: REIC Research Report

สำหรับตลาดห้องชุดพักอาศัย (Residential Condominium) ในกรุงเทพฯ มีห้องชุดเพื่อขาย 377,356 ยูนิต และมีการขายในปี 2558 21,698 ยูนิต โดยมีค่าเฉลี่ยราคาอยู่ที่ 107,250 บาท /ตร.ม. และราคาห้องชุดสูงขึ้นทุกบริเวณ โดยมีราคาสูงสุดในบริเวณโซน CBD ที่ 195,000 บาท/ตร.ม.

Bangkok Market-wide			
	4Q15	4Q14	Y-O-Y Change
Total Net Absorption (# of new units sold)	21,698	18,396	18.0%
Prime	2,644	1,301	103.20%
Total Stock (number of units)	377,356	311,274	21.20%
Prime	51,997	44,860	15.90%
Overall Sold Rate (% completed projects)	96.7%	97.3%	-0.5%
Prime	98.3%	98.6%	-0.20%
Average Off-Plan Selling Price (THB/sqm)	107,250	101,369	5.80%
Prime	163,575	18,396	18.0%

Source: JLL Thailand Research



Source: JLL Thailand Research

อย่างไรก็ตามคอนโดมิเนียมไฟฟ้า ก็ยังเป็นที่ยอมรับจากผู้ซื้อและยังคงเป็นเหตุผลหลักในการตัดสินใจของผู้ซื้อ โครงการที่อยู่ในที่ตั้งใจกลางเมืองซึ่งปัจจุบันมีที่ดินเหลือจำนวนน้อยลงทำให้ราคาที่ดินสูงขึ้น หากมีการพัฒนาโครงการในทำเลที่ดี มีการออกแบบที่ดี ถึงแม้ราคาจะสูงก็ได้รับความนิยมอย่างต่อเนื่อง

นอกจากนี้โครงการบ้านเดี่ยว บ้านทาวน์โฮมใจกลางเมืองที่มีความสะดวกสบายในการเดินทาง และมีฟังก์ชันใช้สอยที่ลงตัวกับชีวิตครอบครัว ของระดับตลาดบน (High-end) เป็นที่ต้องการอย่างมากในปัจจุบัน

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

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

1. ขั้นหลักการ (Conception)

เริ่มแรกทางผู้บริหารบริษัทจะกำหนดหลักการ ลักษณะของโครงการ บริเวณที่ตั้งโครงการ กำหนดกลุ่มลูกค้าที่เป็นเป้าหมาย เช่น ลูกค้าที่อยู่ระดับล่าง ระดับกลาง หรือระดับบน รวมทั้งงบประมาณสำหรับหาซื้อที่ดิน

2. ขั้นกำหนดโครงการ (Formulation)

เป็นขั้นตอนหลังจากที่ได้หลักการแล้ว บริษัทก็จะกำหนดโครงการว่าให้โครงการเป็นรูปแบบใด เช่น ในกรณีของบริษัทอยากให้รูปแบบบ้านออกเป็นแนวลำเดี่ยว บริษัทจะต้องหาที่ดินที่มีเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ขึ้นไป หรือโครงการคอนโดมิเนียม ที่ดินควรมีขนาดใหญ่ 1 ไร่ขึ้นไป เพื่อจัดซื้อที่ดินที่เหมาะสมสำหรับทำโครงการ

3. ขั้นวิเคราะห์และประเมินโครงการ (Analysis and Evaluation)

ภายหลังจากที่บริษัทสามารถหาที่ดินที่สนใจซื้อได้ก็จะทำการวิเคราะห์และประเมินถึงความเป็นไปได้โครงการ เงินลงทุน ผลตอบแทน เพื่อส่งขออนุมัติจัดซื้อที่ดิน

4. ขั้นอนุมัติโครงการ (Approval)

หลังจากศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะต้องนำเข้าขออนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาโครงการเพื่อขออนุมัติจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

5. ขั้นปฏิบัติการ (Implementation)

ภายหลังจากการอนุมัติซื้อที่ดิน และอนุมัติโครงการ ขั้นตอนต่อมาจะเป็นขั้นตอนการติดต่อเจรจาเพื่อซื้อที่ดิน ซึ่งต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 เดือน และติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขอยืมเงินกู้ในการซื้อที่ดินทำโครงการ นอกจากนี้บริษัทจะดำเนินการจัดเตรียมบุคลากรเพื่อประจำแต่ละโครงการ วางแผนโครงการ จัดจ้างผู้ออกแบบ ขออนุญาตหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ออกแบบโครงการและจัดประมูลงานก่อสร้างเพื่อหาผู้รับเหมา อีกทั้งเตรียมงานด้านการตลาดและการขายเพื่อเปิดตัวโครงการ

6. **ขั้นติดตามและรายงานผลการปฏิบัติงาน (Reporting and Feedback)**

ในระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้าง บริษัทก็จะติดตามเพื่อให้ผู้รับเหมาที่ก่อสร้างบ้านหรืออาคารได้ดำเนินการเป็นไปตามแบบของโครงการและให้ได้มาตรฐาน คุณภาพที่ดีเพื่อส่งมอบให้ลูกค้าต่อไป ในระหว่างนี้จะต้องทำการบริหารการชำระเงินของลูกค้าให้ตรงตามกำหนดในสัญญาเมื่ออาคารแล้วเสร็จ จะส่งมอบห้องชุด/บ้านให้ลูกค้า และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า

7. **ขั้นเปลี่ยนเป็นการบริหารตามปกติ (Transition to Normal Administration)**

หลังจากเสร็จสิ้นการขายและงานก่อสร้าง จะเข้าสู่กระบวนการบริหารอาคารหรือบริหารหมู่บ้านต่อไป

8. **ขั้นประเมินผลงาน (Evaluation of Results)**

ภายหลังการการเสร็จสิ้นโครงการ บริษัทก็จะทำการประเมินผลงาน โดยจะดูจากความสำเร็จของทั้งด้านงานขาย การควบคุมการก่อสร้าง การควบคุมต้นทุนโครงการ ตลอดจนความพึงพอใจของลูกค้าต่อโครงการ

การจัดหาวัตถุดิบ

วัตถุดิบสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

วิธีการจัดซื้อที่ดิน บริษัทมีวิธีการจัดซื้อที่สามารถแบ่งออกเป็น 4 วิธี คือ

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

ปัจจุบันบริษัทไม่ได้มีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อย่างไรก็ตามหากในอนาคตบริษัทจะมีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน และนโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันตามที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อ 11.3 และ 11.4 ในเรื่องรายการระหว่างกัน

วิธีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

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

ปัญหาวัตถุดิบ

เท่าที่ผ่านมา บริษัทไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดหาวัตถุดิบ เนื่องจากบริษัทได้คำนึงถึงสาเหตุความผันผวนของระดับราคาวัตถุดิบและตระหนักถึงผลกระทบ บริษัทจึงมีการเตรียมตัวเพื่อป้องกันความเสี่ยงนี้โดยได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการในการดำเนินการก่อสร้างเป็นราคาเหมาจ่าย ซึ่งผู้ประกอบการที่บริษัทได้ว่าจ้างจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อวัตถุดิบ

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- **โครงการที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรร** บริษัททำการออกแบบโครงการ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งกฎ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และทำการขออนุญาตผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายกำหนดทุกโครงการ นอกจากนี้ระหว่างทำการก่อสร้างได้ทำการควบคุมการก่อสร้างให้มีความปลอดภัย คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และปฏิบัติตามข้อบังคับและคำแนะนำต่าง ๆ ของหน่วยงานราชการอย่างเคร่งครัด
- **อาคารสำนักงานให้เช่า** ในด้านการควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด อาทิเช่น อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น การจัดระบบบำบัดน้ำเสียรวมซึ่งใช้ระบบ Biocontact ช่วยเพิ่มออกซิเจนให้กับน้ำทิ้งก่อนสูบน้ำออกอาคาร สูทอร์บายน้ำสาธารณะ และการจัดระบบการบำบัดขยะ โดยระบบต่างๆ จะมีมาตรฐานในการทำงานที่มี ประสิทธิภาพ และมีทีมงานที่มีประสิทธิภาพสูงในการดูแลอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ และในปีที่ผ่านมาได้มีการทำโครงการเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศเพื่อลดการใช้ไฟฟ้าของอาคาร และเพิ่มประสิทธิภาพการบริการระบบปรับอากาศให้ลูกค้า ซึ่งคาดว่าจะช่วยลดพลังงานไฟฟ้าได้เดือนละประมาณ 100,000 หน่วย
- **สำหรับธุรกิจด้านโรงแรม** ได้มีมาตรการในการรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อม อาทิ การรักษาดินไม้ที่มีอยู่ในที่ทำโครงการให้มากที่สุดในช่วงการก่อสร้าง และมีการออกแบบบ้านให้สามารถกักเก็บน้ำฝนเพื่อหมุนเวียนมาใช้ในการรดน้ำต้นไม้เป็นการช่วยประหยัดพลังงานน้ำ มีการเก็บใบไม้ในโครงการเพื่อนำมาทำปุ๋ยสำหรับต้นไม้ รวมทั้งการรณรงค์ให้ลูกค้าที่มาพักร่วมมือกันประหยัดพลังงานไฟฟ้าและน้ำ เป็นต้น

สรุปได้ว่าทุกส่วนประเภทธุรกิจของบริษัทได้มีการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้นการดำเนินธุรกิจของบริษัทใน 3 ปีที่ผ่านมาไม่ได้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายกำหนดหรือไม่อยู่ระหว่างถูกกล่าวหาหรือมีข้อพิพาทจากหน่วยงานทางการว่าประกอบธุรกิจบริษัทก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายกำหนด

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

– ไม่มี –

3. ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้มีการประเมินความเสี่ยงและสรุปความเสี่ยงที่สำคัญได้ดังนี้คือ

1. ความเสี่ยงเรื่องความสำเร็จของโครงการที่ดำเนินการอยู่จะมีผลกระทบต่อฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานของบริษัท

ในปี 2558 บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย 9 โครงการ และโรงแรม 2 โครงการ ประกอบไปด้วยโครงการที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานคร 2 โครงการคือ โครงการคอนโดมิเนียม “ISSI Condo Suksawat” และโครงการคอนโดมิเนียม “Issara Collection Sathorn” ส่วนอีก 7 โครงการตั้งอยู่ในจังหวัดท่องเที่ยวที่สำคัญได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียม ดิ อีสสระ เชียงใหม่ ตั้งอยู่ที่อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ โครงการบ้านสีตวัน ตั้งอยู่ที่ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา โครงการบ้านพักตากอากาศ “ศรีพันวา” เฟส 4 ณ แหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต โครงการบ้านพักตากอากาศ BABA BEACH CLUB PHUKET ซึ่งตั้งอยู่บริเวณหาดนาใต้ จังหวัดพังงา โครงการคอนโดมิเนียมตากอากาศ บ้านทิวทะเล 1(Aqua Marine) บ้านทิวทะเล 2(Blue Sapphire) และโครงการ BLU ซึ่งเป็นคอนโดมิเนียมพักตากอากาศ ติดริมชายหาดชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี โดยมีมูลค่าโครงการประมาณ 1,700 ล้านบาท 800 ล้านบาท 1,000 ล้านบาท 3,000 ล้านบาท 2,000 ล้านบาท 1,900 ล้านบาท และ 1,500 ล้านบาท ตามลำดับ นอกจากนี้ยังมีโรงแรม 2 แห่งคือ โรงแรมศรีพันวา เฟส 2 มูลค่า 1,200 ล้านบาท และโรงแรม BABA BEACH CLUB มูลค่าประมาณ 500 ล้านบาท ความสำเร็จของโครงการเหล่านี้จะมีผลกระทบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในอนาคต อย่างไรก็ตาม ในระหว่างปี 2558 มีโครงการที่ก่อสร้างเสร็จและทยอยส่งมอบให้กับลูกค้าแล้วได้แก่ โครงการคอนโดมิเนียมตากอากาศ บ้านทิวทะเล 1(Aqua Marine) โครงการบ้านทิวทะเล 2(Blue Sapphire) และโครงการคอนโดมิเนียม “ISSI Condo Suksawat” ส่วนโรงแรมศรีพันวา เฟสสอง ก็ได้ก่อสร้างแล้วเสร็จเช่นกันและได้เริ่มรับรองลูกค้าแล้วในช่วงปลายปีที่ผ่านมา ส่วนโครงการที่เหลือคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและส่งมอบให้กับลูกค้าได้ตั้งแต่ปี 2559 เป็นต้นไป

2. ความเสี่ยงจากการได้บริหารพื้นที่ให้เช่าในอาคารสำนักงาน และเช่าโรงแรมมาเพื่อบริหาร

เนื่องจากบริษัทเป็นผู้บริหารทรัพย์สินของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก ซึ่งประกอบด้วยพื้นที่ให้เช่าในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 6,742.64 ตารางเมตร และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 23,945.04 ตารางเมตร ซึ่งบริษัทต้องบริหารให้ได้ตามเป้าหมายของกองทุนฯ อย่างไรก็ตามก็ติดลอร์ดระยะเวลาดังแต่เริ่มบริหารตั้งแต่ปี 2546 เป็นต้นมา บริษัทได้บริหารพื้นที่ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และได้ผลประโยชน์ตามเป้าหมายตลอดมา และเมื่อเดือนสิงหาคม 2556 บริษัทเช่าโรงแรมศรีพันวามาเพื่อบริหาร จากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ซึ่งบริษัทจำหน่ายให้แก่กองทุนดังกล่าว ประกอบด้วยที่ดินจำนวน 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องพัก Pool Villa , Family Suite และ Luxury Villa จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 7 ยูนิต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา โดยมีระยะเวลาเช่า 15 ปี ซึ่งบริษัทจะต้องจ่ายค่าเช่าตามที่กำหนดไว้ ซึ่งบริษัทคาดว่าจะสามารถบริหารโรงแรมตามเป้าหมาย

3. ความเสี่ยงด้านการก่อสร้างโครงการ

การก่อสร้างโครงการมีความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นได้ทั้งจากด้านต้นทุนทุกค่าก่อสร้าง การขาดแคลนแรงงาน คุณภาพฝีมือแรงงาน และระยะเวลาการก่อสร้าง

สำหรับต้นทุนค่าก่อสร้างเป็นต้นทุนที่สำคัญของการทำโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งปัจจุบันมีปัญหาด้านราคาวัสดุที่สูงขึ้น มีการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือซึ่งส่งผลกระทบต่อเนื่องถึงคุณภาพงานที่จะส่งมอบให้แก่ลูกค้า

การประมูลงานก่อสร้าง บริษัทจะทำการคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมาที่เป็นผู้รับเหมารายใหญ่ที่มีผลงานในการก่อสร้างเป็นที่น่าเชื่อถือมาเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ อาทิ บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และใช้วิธีการจัดจ้างแบบเหมาจ่าย ซึ่งช่วยให้บริษัทลดความเสี่ยงด้านการผันผวนของราคาวัสดุ และค่าแรง ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนได้ดีมาโดยตลอด

การคัดเลือกวัสดุที่จะใช้ในโครงการเป็นสิ่งที่สำคัญ บริษัทจะทำการติดต่อกับตัวแทนจำหน่ายหลายบริษัท เพื่อให้แข่งขันกันเสนอราคาวัสดุ ทำให้โครงการได้ราคาวัสดุที่ดี เมื่อประมูลงานก่อสร้างบริษัทจะสามารถควบคุมราคาวัสดุจากการสืบราคาล่วงหน้า ทำให้สามารถควบคุมต้นทุนการก่อสร้างได้ตามงบประมาณที่กำหนดไว้

นอกจากนี้ บริษัทได้มีการพัฒนาการออกแบบโครงการบ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ โดยใช้เทคโนโลยีการก่อสร้างแบบ Modular ร่วมกับบริษัท SCG Heim เพื่อลดความเสี่ยงด้านการขาดแคลนแรงงาน ความเสี่ยงด้านคุณภาพของงานก่อสร้าง และเพิ่มความสามารถในการควบคุมระยะเวลาการก่อสร้าง

4. ความเสี่ยงด้านการซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการ

บริษัท จะไม่ทำการสะสมที่ดินเปล่าไว้ หากยังไม่มีการทำโครงการ เนื่องจากเล็งเห็นว่า การซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการทุกครั้ง บริษัทสามารถจัดซื้อที่ดินในราคาที่เหมาะสมและเงื่อนไขที่ดีจากผู้ขาย เพราะได้รับความเชื่อถือและสามารถใช้ connection ของผู้บริหารของบริษัทในการได้มาซึ่งที่ดินที่เหมาะสมทั้งราคาและเงื่อนไข

อีกทั้งในส่วนที่ดินที่ได้มาจากการร่วมลงทุนก็สามารถได้ราคาที่เป็นราคาตลาดและเงื่อนไขที่พิเศษ ทำให้สามารถทำโครงการด้วยต้นทุนที่แข่งขันกับบริษัทอื่นๆ ได้

5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ลักษณะของทรัพย์สินของบริษัท และ บริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2558

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2558 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ ห้องชุด 4 ยูนิต (พื้นที่ 1,040.01 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ ถ. พระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ	75.90	-	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 78.6 ล้าน บาท
ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 41 ยูนิต (พื้นที่ 2,538.48 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	84	-	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ	บริษัทได้จดจำนองห้องชุดบางส่วนเป็น หลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งใน วงเงิน 78.6 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้าน โครงการ “บ้านสีดวัน. เนื้อที่ 27 ไร่.	อำเภอปากช่อง จังหวัด นครราชสีมา	-	160.82	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 296.54 ล้าน บาท
ที่ดินโครงการ “Issara Residence Rama 9” เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 34 เศษ 8 ส่วน 10 ตารางวา	ตำบลห้วยกะปิ อำเภอห้วย ขวาง กรุงเทพฯ	-	356.71	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ	ปลอดจำนอง

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2558 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้าน โครงการ “BaBa Beach” เนื้อที่ 42 ไร่ 0 งาน 0.1 ตร.วา	อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา	-	509.6	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 886.91 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้าน โครงการบ้านศรีพันวา ภูเก็ต เนื้อที่ 30 ไร่ 0 งาน 1.6 ตรว.	ถ.สายอ่าวมะขาม-แหลมพัน วา หลักกิโลเมตรที่ 3+100 ต. วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต	-	173	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 323 ล้านบาท
ที่ดิน และสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม ศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต เนื้อที่ 3 ไร่ 0 งาน 99.6 ตรว.	ถ.สายอ่าวมะขาม-แหลมพัน วา หลักกิโลเมตรที่ 3+100 ต. วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต	-	447	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 323 ล้านบาท
ห้องชุด คอนโดมิเนียม โครงการ “The Issara Ladprao” เนื้อที่ 4 ไร่ 3 งาน 54 ตรว.	ถ.ลาดพร้าว แขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพฯ	-	108.37	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียมโครงการ “ISSI Suksawadi” เนื้อที่ 3 ไร่ 3 งาน 49 ตรว.	ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะ กอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพ	-	749.65	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ ห้องชุดที่ยังไม่โอน กรรมสิทธิ์โดย บจ.ซี. ไอ.เอ็น. เอสเตท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 834 ล้านบาท

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2558 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
ที่ดินโครงการบ้านอิสสระ บางนา เนื้อที่ 24 ไร่ 3 งาน 74 ตรว.	ถนนบางนา กม.8 ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	-	307.32	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 833.5 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ อิสสระวิลเลจ อ.ชะอำ เนื้อที่ 186.50 ตารางวา.	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	37	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	ปลอดจำนอง
ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 4 ยูนิต (พื้นที่ 432.45 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	19	9	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Issara Collection Sathorn เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน	แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	-	283	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 349 ล้าน บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ The Issara Chiang Mai เนื้อที่ 3 ไร่ 60 ตารางวา	ต.สันทรายน้อย อ.สันทราย จังหวัด เชียงใหม่	-	152	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 719 ล้าน บาท

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2558 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ บ้านทิวทะเล อความาริน อ.ชะอำ เนื้อที่ 13 ไร่ 40 ตรว. ทิว 1	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	317.25	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 150 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ บ้านทิวทะเล บลูแซฟไฟร์ อ.ชะอำ เนื้อที่ 16 ไร่ 2 งาน 87 ตรว. ทิว 2	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	979.01	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 725 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ บลู อ.ชะอำ เนื้อที่ 7 ไร่ 3 งาน 34 ตรว.	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	329.46	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 616 ล้านบาท
ที่ดินโครงการ วิลล่า อชะอำ เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 87 ตรว.	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	33.10	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	ปลอดจำนอง
ที่ดินโรงแรม อ.ชะอำ เนื้อที่ 9 ไร่ 3 งาน 59 ตรว.	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	175.42	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	ปลอดจำนอง

นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายลงทุนในธุรกิจที่เอื้อประโยชน์ต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท หากมีธุรกิจใดที่น่าสนใจและมีผลตอบแทนดี บริษัทก็อาจพิจารณาเข้าลงทุน โดยการเข้าลงทุนดังกล่าวจะต้องคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่เหมาะสม ผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น และผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัทเป็นสำคัญ ในกรณีที่บริษัท ลงทุนในบริษัทย่อยเกินร้อยละ 50 บริษัทจะส่งตัวแทนของบริษัทเข้าร่วมเป็นกรรมการ เพื่อมีส่วนร่วมในการกำหนดนโยบายการบริหารงานของบริษัทย่อยนั้น

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มีข้อพิพาททางกฎหมายที่เป็นสาระสำคัญ -

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทุนจดทะเบียน : 720 ล้านบาท
 หุ้นที่จำหน่าย : หุ้นสามัญ 720 ล้านหุ้น
 มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 1 บาท
 ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
 เลขทะเบียน : 0107545000101 (เดิมเลขที่ 40854500683)
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
 โทรศัพท์ : 0-2308-2020 โทรสาร : 0-2308-2990
 Website : www.charnissara.co.th
 E-mail : songkran@charnissara.co.th

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน : 140 ล้านบาท
 หุ้นที่จำหน่าย : หุ้นสามัญ 1 ล้าน 4 แสนหุ้น
 มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท
 ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
 บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ : ถือหุ้นร้อยละ 80.04
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 โทรศัพท์ : 0-2308-2929 โทรสาร : 0-2308-2204
 Website : www.charnissara.co.th , www.sripanwa.com
 E-mail : songkran@charnissara.co.th

บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด

ทุนจดทะเบียน : 420 ล้านบาท
 หุ้นที่จำหน่าย : หุ้นสามัญ 4 ล้าน 2 แสนหุ้น
 มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท
 ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
 บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ : ถือหุ้นร้อยละ 70.00
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 โทรศัพท์ : 0-2308-2929 โทรสาร : 0-2308-2204

Website : www.charnissara.co.th , www.sripanwa.com

E-mail : songkran@charnissara.co.th

บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด

ทุนจดทะเบียน : 250 ล้านบาท
 หุ้นที่จำหน่าย : หุ้นสามัญ 2 ล้าน 5 แสนหุ้น
 มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท
 ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
 บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ : ถือหุ้นร้อยละ 60
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 โทรศัพท์ : 0-2308-2599 โทรสาร : 0-2308-2588

Website : www.charnissara.co.th

E-mail : songkran@charnissara.co.th

บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด

ทุนจดทะเบียน : 100 ล้านบาท
 หุ้นที่จำหน่าย : หุ้นสามัญ 1 ล้านหุ้น
 มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท
 ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
 บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ : ถือหุ้นร้อยละ 50
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
 โทรศัพท์ : 0-2308-2016-7 โทรสาร : 0-2308-2018

Website : www.charnissara.co.th

E-mail : songkran@charnissara.co.th

บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด

ทุนจดทะเบียน : 80 ล้านบาท
 หุ้นที่จำหน่าย : หุ้นสามัญ 8 แสนหุ้น
 มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท
 ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
 บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ : ถือหุ้นร้อยละ 50
 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/94 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
 เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2308-2016-7 โทรสาร : 0-2308-2018

Website : www.charnissara.co.th

E-mail : songkran@charnissara.co.th

บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	90 ล้านบาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 9 แสนหุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และกิจการโรงแรม
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหุ้นร้อยละ 50
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/94 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2308-2016-7 โทรสาร : 0-2308-2018

Website : www.charnissara.co.th

E-mail : songkran@charnissara.co.th

บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	30 ล้านบาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 3 แสนหุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	บริหารโรงแรม
บจ.ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	:	ถือหุ้นร้อยละ 100
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310

โทรศัพท์ : 0-2308-2929 โทรสาร : 0-2308-2204

Website : www.charnissara.co.th , www.sripanwa.com

E-mail : songkran@charnissara.co.th

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก

ทุนจดทะเบียน	:	1,000 ล้านบาท
หน่วยลงทุนที่จำหน่าย	:	หน่วยลงทุน 100 ล้านหน่วย
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ	:	10 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหุ้นหน่วยลงทุนร้อยละ 33.3

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1
เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 0-2659-8888 โทรสาร : 0-2659-8869

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา

ทุนจดทะเบียน : 2,002 ล้านบาท
หน่วยลงทุนที่จำหน่าย : หน่วยลงทุน 200 ล้านหน่วย
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ : 10 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ : ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 30
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 19 อาคารไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 21 และ 22
ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ
โทรศัพท์ : 0-2949-1500 โทรสาร : 0-2949-1505

บริษัท อีเค กริล จำกัด

ทุนจดทะเบียน : 13 ล้านบาท
หุ้นที่จำหน่าย : หุ้นสามัญ 130,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ : จำหน่ายอาหาร สไตล์ญี่ปุ่น
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ : ถือหุ้นร้อยละ 36.20
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/62-64 ชั้น 1 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรี
ตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ : 0-2718-1922

บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ต ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน : 1,757.95 ล้านบาท
หุ้นที่จำหน่าย : หุ้นสามัญ 17,579,500 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ : ถือหุ้นร้อยละ 16
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ : 0-2308-2020 โทรสาร : 0-2308-2990

นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถ.รัชดาภิเษก
แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ : 0-2359-1200-1 โทรสาร : 0-2359-1259

ผู้สอบบัญชี : บริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด
โดย นางสาวราพร ประภาศิริกุล หรือ นายณรงค์ พันดาวงษ์ หรือ
นางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล
เลขที่ 193/136-137 อาคารเลอรัชดาออฟฟิศคอมเพล็กซ์
ถ.รัชดาภิเษกตัดใหม่ กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์ : 0-2264-0777, 0-2661-9190 โทรสาร : 0-2264-0789-90