

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์ และ พันธกิจ

วิสัยทัศน์

“ ชาญอิสสระ ภูมิใจพัฒนา สร้างสุขที่ยั่งยืน “

พันธกิจ

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

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ในนามชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อบริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทั้งนี้กลุ่มบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี เป็นผู้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าให้เข้า ในนามโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ บนถนนพระราม 4 โครงการอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ประเภทเรสซิเดนเซียลคอนโดมิเนียม อาคารพาร์คคอนโดมิเนียม รีสอร์ทคอนโดมิเนียม อันได้แก่ โครงการชะอำบีชคลับ โครงการจินดารักษ์วิลล่า โครงการบ้านสวนเพชร และโครงการชาญอิสสระซิตีโฮม นอกจากนี้ยังพัฒนาทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว เช่น โครงการชาญอิสสระพาร์คโฮม โครงการบ้านสวนอิสสระ และยังมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเฟสที่ 3 ซึ่งเป็นนิคมแห่งแรกที่บริหารโครงการโดยภาคเอกชนอีกด้วย

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 และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 600 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 720 ล้านบาท บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2558	<p>ในปี 2558 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มขึ้นอีก 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด เป็นการร่วมลงทุนกับ บริษัท จุนฟา เรียวเอสเตท จำกัด จากประเทศจีน ในสัดส่วน 70 : 30 เพื่อซื้อที่ดินบริเวณหาดนาไต้ จังหวัดพังงา จำนวนประมาณ 42 ไร่ นำมาพัฒนาเป็นบ้านพักตากอากาศชั้นเลิศเพื่อขายและให้เช่า แก่ผู้สนใจทั้งชาวไทย และชาวต่างประเทศ อีกทั้งบางส่วนยังพัฒนาเป็นโรงแรมภายใต้ชื่อ “บาบา บีชคลับ ภูเก็ต” ซึ่งเป็นโรงแรมระดับหรูเพื่อรองรับกับนักท่องเที่ยวที่มีระดับทั้งชาวไทยและต่างประเทศ อีกหนึ่งบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ได้แก่ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นการร่วมทุนกับกลุ่มสหพัฒน์ปิบูล 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 เพื่อนำมาเป็นทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินตามปกติ</p>
2559	<p>วันที่ 3 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้จดทะเบียนตั้งบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อเป็นบริษัทบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>วันที่ 25 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุน จากทุนจดทะเบียนเดิม 719,999,598 หุ้น เป็น ทุนจดทะเบียนใหม่ 790,871,315 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับ หุ้นปันผล</p> <p>วันที่ 23 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญในบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จากหุ้นส่วนรายหนึ่งอีกร้อยละ 5.31 มูลค่า 30 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีสัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เพิ่มจากร้อยละ 80.04 เป็นร้อยละ 85.36</p> <p>วันที่ 17 พฤศจิกายน 2559 คณะกรรมการของบริษัทย่อยให้ บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย จำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (โครงการโรงแรมส่วนที่ 2) และบ้านพักตากอากาศ X29 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา</p> <p>นอกจากนี้บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี เป็นจำนวน 300 ล้านบาท เพื่อนำมาเป็นทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินตามปกติ</p>
2560	<p>วันที่ 3 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุน สำหรับหุ้นที่มีได้จำหน่ายและจดทะเบียนเพิ่มทุน เพื่อรองรับหุ้นปันผล หุ้นสำหรับใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant CI-W1) และการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากทุนจดทะเบียนเดิม 791,999,598 หุ้น เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 1,225,851 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท</p>

	<p>และในปี 2560 บริษัทมีออกออกหุ้นกู้ 2 ชุด อายุ 3 ปี มูลค่า 440 ล้านบาท และอายุ 3 ปี 3 เดือน มูลค่า 500 ล้านบาท รวมเป็น 940 ล้านบาท เพื่อเป็นทุนพัฒนาโครงการต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น และชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดบางส่วน</p>
2561	<p>ในปี 2561 บริษัทมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจัดสรรเป็นหุ้นเพื่อการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 73,903,520 หุ้น ชำระราคาเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 และจัดสรรเป็นหุ้นเพื่อการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 102,879,386 หุ้น โดยกำหนดวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นในวันที่ 11-14 และ 17 ธันวาคม 2561 รวมจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน 176,782,906 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.42 บาท/หุ้น รวมเป็นเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 251,031,727 บาท</p> <p>ปี 2561 บริษัทมีออกออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี 3 เดือน มูลค่า 700 ล้านบาท เพื่อเป็นทุนพัฒนาโครงการต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น</p> <p>และเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยได้ขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรมบาบาปีชคลับ ชะอำ-หัวหิน จำนวน 18 ห้องพัก บนที่ดินรวม 2-2-32 ไร่ ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ในราคารวม 530 ล้านบาท ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 4,100 ล้านบาท</p>
2562	<p>ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จำหน่ายเงินหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ จำนวนรวม 30,411,652 หน่วย เป็นสัดส่วน 10.9% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกรวมเป็นเงิน 341,869,988 บาท</p> <p>วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัท อิสสระ จันทนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มูลค่า 500 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีสัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท อิสสระ จันทนา จำกัด เพิ่มจากร้อยละ 70 เป็นร้อยละ 86.30</p> <p>นอกจากนี้บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี เป็นมูลค่า 800 ล้านบาท เพื่อนำมาเป็นทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ และชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดบางส่วน</p> <p>และในช่วงปลายปี 2562 บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เปิดให้บริการปั๊มน้ำมันเชลล์ และพื้นที่คอมเมอร์เชียล เป็นครั้งแรกในพื้นที่ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี</p>

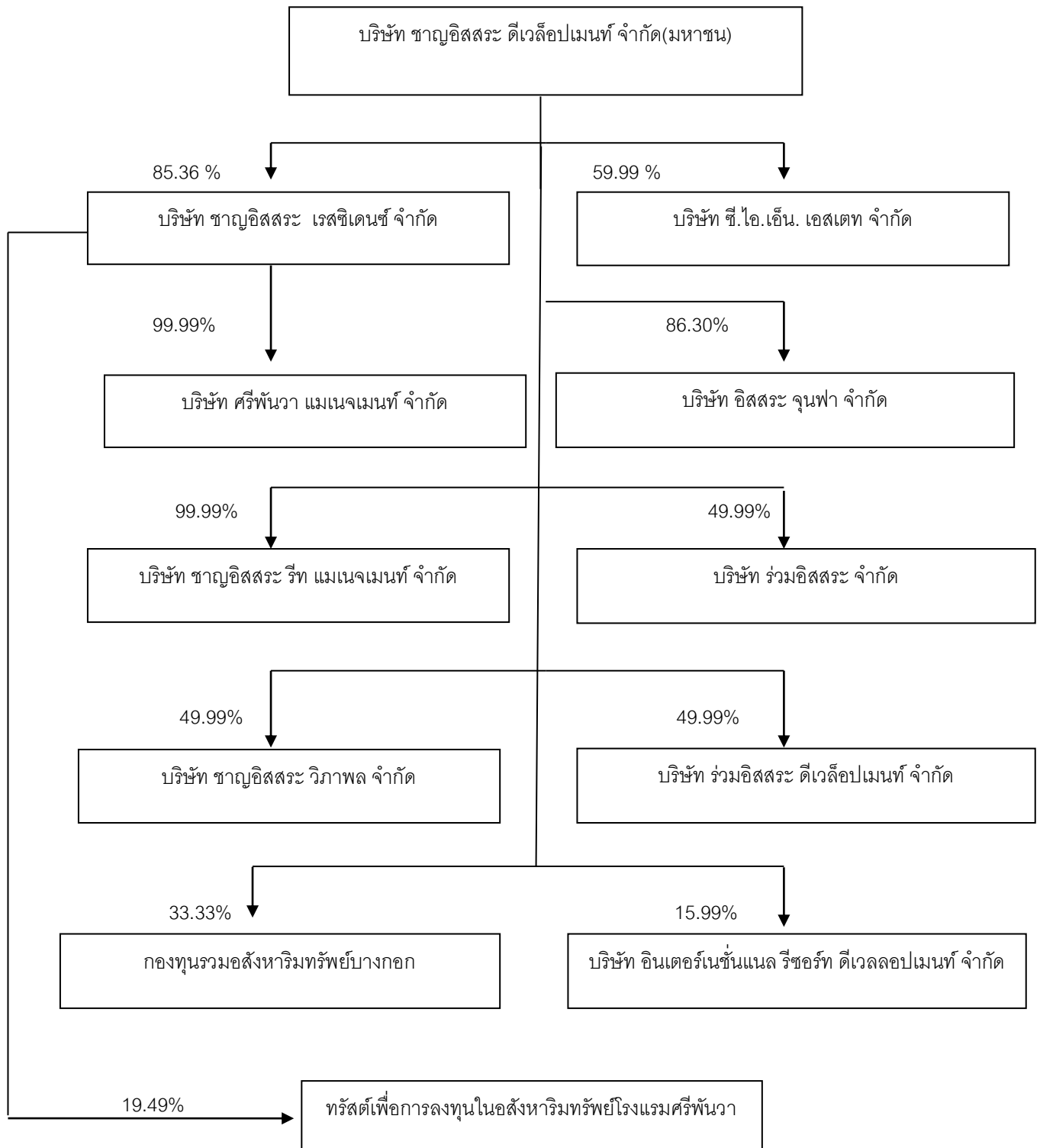
ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ คือ

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

และมีโครงสร้างของกลุ่มบริษัท ดังนี้

โครงสร้างกลุ่มบริษัท



โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทสามารถจำแนกได้ดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

ประเภทรายได้	2562		2561		2560		2559	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	640.27	28.37	2,068.8	64.90	1,476.7	63.7	1,908.4	61.8
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	80.09	3.55	80.09	2.52	80.	3.5	79.7	2.6
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	678.66	30.08	699.33	21.94	571.6	24.7	530.6	17.2
รายได้จากการขายสินค้า	6.47	0.29	-	-	-	-	-	-
กำไรจากการขายโครงการโรงแรมศรีพันวา	-	-	-	-	-	-	429.4	13.9
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	33.64	1.49	43.15	1.35	68.6	3.0	73.8	2.4
รายได้อื่น ๆ	817.22	36.22	296.2	9.29	119.8	5.1	65.5	2.1
รวมรายได้ทั้งสิ้น	2,256.36	100.0	3,187.58	100.0	2,317.4	100.0	3,087.4	100.0

เป้าหมายการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัทเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลาง ทำให้มีความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ เน้นการทำโครงการคุณภาพทั้งในรูปแบบโครงการบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียมพักอาศัย บ้านพักตากอากาศ โรงแรม นอกจากนี้บริษัทมีทรัพย์สินที่เป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน มีหน่วยลงทุนใน ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (Sripinwa Hospitality Real Estate Investment Trust) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ซึ่งทำให้บริษัทมีทั้งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ค่าเช่าทั้งจากโรงแรมและหน่วยลงทุนที่เป็น Recuring Income และบริษัทยังคงมีนโยบายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ แนวสูง ทั้งในกรุงเทพฯ ในเมืองที่เป็นจุดท่องเที่ยวสำคัญ เช่น หัวหิน-ชะอำ ภูเก็ต ในเมืองที่มีการคมนาคมสะดวก มีศักยภาพในด้านเศรษฐกิจ และจะขยายธุรกิจด้านโรงแรม โดยในปี 2561 และ 2562 ได้มีการก่อสร้างส่วน Main Hotel ของ Baba Beach Club หัวหิน ก่อสร้างส่วนเพิ่ม Pool Villa 4 ยูนิต ของ Sripinwa ปี 2562 จะเริ่มก่อสร้าง Convention Hall และห้องพักของ Sripinwa เพิ่มเติม เมื่อแล้วเสร็จจะนำมาซึ่งรายได้ประจำ และจะนำทรัพย์สินเหล่านี้เข้ากองทรัสต์ฯ ต่อไป ซึ่งเป็นรูปแบบและแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ต่อเนื่อง มาตลอด

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรร และห้องชุดในคอนโดมิเนียม โดยปกติจะมีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 65 ของรายได้รวมทั้งหมด และมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งมีรายได้ประมาณร้อยละ 3-5 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประมาณร้อยละ 25 ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่น เช่นรายได้ค่าบริการและสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

2.1 ลักษณะการดำเนินธุรกิจ ผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการในหลายรูปแบบและมีทั้งโครงการที่ก่อสร้างแล้วเสร็จอยู่ระหว่างโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าและโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง มีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- (1) **โครงการ ดิ อิสสระ สาทร** ลักษณะโครงการคือคอนโดมิเนียมความสูง 37 ชั้น 270 ยูนิต มีห้องชุดขนาด 33-188 ตารางเมตร บนทำเลใจกลางเมืองที่เหมาะสมสำหรับการพักอาศัย แวดล้อมด้วยความทันสมัย และ ศิลปวัฒนธรรมอย่างกลมกลืน พร้อมวิวโค้งน้ำเจ้าพระยาและบางกระเจ้า มากด้วยฟังก์ชันใช้สอยที่ตอบสนองไลฟ์สไตล์คนเมือง ดิ อิสสระ สาทร ที่จะทำให้คุณ “ใช้ชีวิตอิสสระ ให้สุดในทุกด้าน” โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการขออนุญาตสิ่งแวดล้อม
- (2) **โครงการ อิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร** คอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น บนถนนสาทร ซึ่งมีจำนวนเพียง 33 ยูนิต ประกอบด้วยห้อง 2-3 ห้องนอน และดูเพล็กซ์ 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอยกว่า 110-249 ตารางเมตร ต่อยูนิต โครงการมีมูลค่าประมาณ 877 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 55 และสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2560 และทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- (3) **โครงการ อิซซี่ คอนโด สุขสวัสดิ์** คอนโดมิเนียมพักอาศัยบนถนนสุขสวัสดิ์ ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาคารมีความสูง 24 ชั้น บนเนื้อที่ 4 ไร่ 3 งาน จำนวน 892 ห้องชุด พื้นที่ใช้

สอยของห้องชุดมีตั้งแต่ 21 ตร.ม. ถึง 55 ตร.ม. ซึ่งปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 99 ของโครงการ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- (4) **โครงการ อิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9** The New Symphony of Freedom ในซอยพระรามเก้า 13 ใกล้ทางด่วนและสถานีรถไฟ MRT สายสีส้ม บ้านออกแบบโดยดีไซน์เนอร์ชั้นนำ เป็นบ้านแบบ 3 ชั้น ล้อมรอบด้วยธรรมชาติ พื้นที่ใช้สอยมากถึง 700 - 834 ตารางเมตร ที่จอดรถสูงสุดถึง 8 คัน พร้อมลิฟท์ และสระว่ายน้ำ ด้วยราคาเริ่มต้นที่ 100 ล้านบาท มีบ้านเพียง 20 หลัง มูลค่าโครงการกว่า 2,400 ล้านบาท ปัจจุบันเริ่มส่งมอบบ้านให้แก่ลูกค้าแล้ว โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- (5) **โครงการ บ้านอิสสระ บางนา** ติดถนนใหญ่ใกล้เมกะบางนาบนเนื้อที่ 24 ไร่ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2-3 ชั้น จำนวน 44 หลัง พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 250 - 697 ตารางเมตร แวดล้อมด้วยธรรมชาติ ราคาเริ่มต้นที่ 28 ล้านบาท มูลค่าโครงการประมาณ 2,300 ล้านบาท ปัจจุบันบ้านตัวอย่างแล้วเสร็จพร้อมให้ชมแล้ว โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- (6) **โครงการบ้านสีตวัน** ตั้งอยู่ที่อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เป็นบ้านพักตากอากาศท่ามกลางธรรมชาติบนเนื้อที่ 27 ไร่ มีบ้านทั้ง 2-3 ห้องนอน และที่ดินเปล่า จำนวนทั้งหมด 52 แปลง มูลค่ากว่า 700 ล้านบาท เป็นโครงการซึ่งดำเนินการโดย บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- (7) **โครงการ ดี อิสสระ เชียงใหม่** ตั้งอยู่ใน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นคอนโดมิเนียมประกอบด้วย อาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร มีห้องทั้งหมด 265 ยูนิต ประกอบด้วย ห้องตั้งแต่ 1-2 ห้องนอน ขนาดตั้งแต่ 35-70 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้นที่ 2.5 ล้านบาท โครงการมีมูลค่า 1,700 ล้านบาท ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและทยอยส่งมอบให้กับลูกค้าได้ในปี 2561 เป็นต้นไป โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- (8) **โครงการ บาบาบีชคลับ ภูเก็ต (Baba Beach Club Phuket)** เป็นโครงการบ้านพักตากอากาศแบบหรู (Luxury Residential) ตั้งอยู่บริเวณ หาดนาใต้ ตำบล โคกกลอย อำเภอ ตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ติดชายหาดที่มีคุณภาพของทราย และน้ำทะเลที่สมบูรณ์หน้ากว้างถึง 200 เมตร โครงการ เฟสที่ 1 ประกอบด้วย บ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน (Five Bedroom Beachfront Villa) จำนวน 6 หลัง และพูลวิลล่า 2 ห้องนอน (Two Bedroom Pool Villa) จำนวน 18 หลัง มูลค่าโครงการในเฟสที่ 1 รวม 1,440 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่า 20% โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- (9) **โครงการศรีพินา** เป็นโครงการบ้านพักตากอากาศแบบหรูหร่า ตั้งอยู่ที่แหลมพินา ตำบล วิจิต อำเภอเมือง จังหวัด ภูเก็ต บนเนื้อที่ 80 ไร่ ประกอบด้วยบ้านพักตากอากาศ 3-6 ห้องนอน (Three-Six Bedroom Residence Villa) เพื่อขาย จำนวน 21 หลัง และ พูลวิลล่า (One-Two Bedroom Pool Villa) เพื่อขายจำนวน 4 หลัง มูลค่าขายรวมกว่า 2,000 ล้านบาท ปัจจุบันขายและโอนกรรมสิทธิ์ ให้ลูกค้าแล้ว ปัจจุบันการก่อสร้าง Pool Villa จำนวน 4 หลัง (X25) มูลค่า 200 ล้านบาท แล้วเสร็จเมื่อปลายปี 2562 โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- (10) **โครงการบ้านทิวทะเล บลู แซฟไฟร์ (Blue Sapphire)** เนื้อที่ทั้งหมด 15 ไร่ ประกอบด้วยอาคารสูง 4 ชั้น 2 อาคาร และอาคารสูง 15 ชั้น 1 อาคาร มีห้องทั้งหมด 421 ยูนิต ซึ่งหลากหลายตั้งแต่ 1-3 ห้องนอน ขนาดตั้งแต่ 35-151 ตารางเมตร ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 80 ของโครงการ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- (11) **โครงการบลู (BLU)** เป็นคอนโดมิเนียมต่อจากโครงการ บ้านทิวทะเล Aqua Marine และ Blue Sapphire ซึ่งได้รับรางวัลคอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดของประเทศไทยสองปีซ้อน บนพื้นที่ 7 ไร่ริมชายหาดซึ่งเป็นอาคารสูง 21 ชั้น มีห้องพักตั้งแต่ 1-2 ห้องนอน พื้นที่ตั้งแต่ 30-60 ตารางเมตร โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- (12) **โครงการ บาบาบีช คลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (BABA BEACH CLUB RESIDENCES HUAHIN)**
 Baba Beach Club Residences Hua Hin โครงการพูลวิลล่าหรูในระดับ Luxury บนพื้นที่ 110 ไร่ มีหน้าหาดยาวกว่า 160 เมตร ตั้งอยู่ภายในโครงการ ทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ชะอำ-หัวหิน มีทั้งหมดจำนวน 11 หลัง ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 279 – 525 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 111 – 197 ตร.วา ถูกออกแบบด้วยสถาปัตยกรรมสไตล์ Neo colonial ที่ผสมผสานระหว่างความเป็นตะวันตกและท้องถิ่นได้อย่างลงตัว ด้วยการเน้นความเป็นส่วนตัว ในแต่ละวิลล่าเน้นโถงกลางบ้านและระเบียงที่สูง พร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัวภายในบ้าน ตอบสนองทุกองศาของชีวิตด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน นอกจากนี้ยังมีทีมดูแลบริหารจัดการ Rental Program โดยทีมโรงแรม Sri panwa ทำให้ Baba Beach Club Residences Phase 1 ปิดการขายภายใน 1 ปีหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ
- จากการตอบรับเป็นอย่างดี Baba Beach Club Residences Hua Hin Phase 1 จึงได้ทำการได้เปิดตัว Phase 2 จำนวน 7 ยูนิต โดยมีพื้นที่ใช้สอยขนาด 167.5 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 66-63 ตร.วา ซึ่งยังคงความเป็น Baba Beach Club Residences Hua Hin ที่ออกแบบเน้นความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยเข้ากับบรรยากาศการพักผ่อนอย่างลงตัว คาดว่าจะแล้วเสร็จไตรมาสที่ 2 ปี 2563

- (13) **โครงการ หัวหิน วัน (Hua Hin One)** ตั้งอยู่ในโครงการ ทิวทะเล เอสเตท ก่อนเข้าสู่ตัวเมืองหัวหิน ติดเด่นกับสถานีจ่ายน้ำมัน Super Shell Station ที่ถูกออกแบบเป็นเอกลักษณ์หนึ่งเดียวในโลก พร้อมด้วยบริการล้างรถ และ EV Charger ที่ทันสมัย , ร้านสะดวกซื้อ Lawson 108 , ร้านอาหารแม็กซิกัน Taco Shell อีกทั้งยังเฟลิดเฟลินไปกับตลาดนัดกลางคืนที่รวบรวมร้านอาหารและช้อปปิ้ง EAT – FUN – CHILL ทุกวันเสาร์ที่ตลาดนัด Hua Hin One Night Market @ Hua Hin One
- (14) **โครงการ ศรีพันวา ไหนาน (Sripanwa Hainan)** เนื้อที่ทั้งหมด 11 ไร่ ตั้งอยู่ที่เมือง Wanning มณฑลไหหนาน ประเทศจีน ซึ่งเป็นการลงทุนของบริษัท Hainan Huachang Tourism Development Co.,Ltd. ภายใต้การบริหารของบริษัทแม่ Junfa Real Estate Co.,Ltd. บริษัทชั้นนำในประเทศ ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างอาคารโรงแรม ซึ่งมีห้องพัก 64 ห้อง ประกอบด้วย ห้องแบบ Pool Suite 40 ห้อง ห้องแบบ Penthouse 24 ห้อง มีร้านอาหาร 2 ร้าน: All-day Dinning, ร้านซีฟู้ดแบบไทย และ Cool Spa 8 ห้อง คาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณปลายปี 2020 และ Sripanwa Management จะเข้าบริหารโรงแรมในนาม Sripanwa Hainan

2. ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

สำหรับธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า “โครงการซาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระรามสี่ และโครงการซาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่” บริษัทบริหารพื้นที่เช่าประมาณ 34,513.29 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ของบริษัท 3,825.61 ตารางเมตร และรับจ้างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก บริหาร 30,687.68 ตารางเมตร อาคารซาญอิสสระทาวเวอร์ 2 มีอัตราการเข้าอยู่ประมาณ 90% ของพื้นที่ทั้งหมด โดยมีลูกค้าหลักซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำ ได้แก่ กลุ่ม Siemens, Sumsung Life Insurance และ บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม เป็นต้น และรวมถึงอาคารซาญอิสสระทาวเวอร์ มีอัตราการเข้าอยู่ประมาณ 95% ของพื้นที่ทั้งหมด โดยมีลูกค้าหลักได้แก่ สำนักงานกฎหมาย เดชอุดม แอนด์ แอสโซซิเอตส์ , Holiday tour & travel Co.,Ltd. และ Furakawa Precision (Thailand) Co.,Ltd. เป็นต้น

3. ธุรกิจการประกอบกิจการโรงแรม

ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2549 บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เริ่มประกอบกิจการโรงแรม ในโครงการศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมประเภท Boutique Hotel ในนามโรงแรมศรีพันวา และได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการประกอบกิจการโรงแรมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยใช้ Pool Villa จำนวน 11 หลัง ซึ่งประกอบไปด้วยห้องนอน จำนวน 18 ห้อง และก่อสร้างเพิ่มในเฟสที่สาม อีก 23 หลัง ซึ่งแล้วเสร็จ ในปี 2552 เปิด

เป็นห้องพักให้กับลูกค้าทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ จนเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติในระดับที่น่าพอใจ ต่อมาในปี 2556 บริษัทได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพินวา 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 พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพินวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเข้าโรงแรมศรีพินวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันได้ ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา เมื่อเดือนธันวาคม 2559 ที่ผ่านมานอกจากนี้ยังดำเนินการก่อสร้างโรงแรม HABITA ซึ่งมีห้องพักแบบ Pool Suite และ Penthouse เพิ่มเติมอีกจำนวนรวม 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศ X29 และขายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวา ในเดือน ธันวาคม 2559 เช่นกัน รวมมูลค่าประมาณ 1,300 ล้านบาท และได้ดำเนินการก่อสร้าง Pool Villa (X25) จำนวน 4 หลัง มูลค่า 200 ล้านบาทซึ่งแล้วเสร็จในปี 2562

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 บริษัทได้ให้บริการโรงแรมเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง คือ โรงแรมบาบาบีชคลับ หัวหิน (BABA BEACH CLUB HUA HIN) เป็นโครงการโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมหาดหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของอาณาจักรทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa และ Pool Suite มูลค่าโครงการ 1,800 ล้านบาท ปัจจุบันเปิดให้บริการโซนด้านหน้าหาดแก่ลูกค้าแล้วในเดือนตุลาคม 2560 ที่ผ่านมานี้ และโครงการโรงแรมบาบาบีชคลับ ภูเก็ต (BABA BEACH CLUB PHUKET HOTEL) ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับ BABA BEACH CLUB PHUKET หาดนาใต้ ตำบล โคกกลอย อำเภอ ตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา โดยได้เปิดให้บริการในส่วนของโรงแรม BABA BEACH CLUB PHUKET ช่วงปลายปี 2560 ซึ่งประกอบด้วย บ้านพักแบบ GABANA Villa และห้องพักแบบ Pool Suit จำนวน 16 ห้องพัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น BEACH CLUB, ร้านอาหาร, และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ สวนธรรมชาติบริเวณหน้าหาดที่สวยงามและมีความเป็นส่วนตัวโดยมีชายหาดหน้ากว้าง 200 เมตรที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์

4. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

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



สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร บริษัทและบริษัทในเครือรับบริหารงานให้กับ คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรรต่างๆ ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้ทำการพัฒนาโครงการ อาทิ อิสสระแอ็ดฟอรัตี้ สุขุมวิท, ดี อิสสระ ลาดพร้าว บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ อิสสระ คอลเลคชั่น สาทร์ และคอนโดมิเนียมตากอากาศในโครงการ ทิวทะเลเอสเตท เป็นต้น และยังได้รับบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เกาะไหงนาน ประเทศจีน เพื่อทำเป็นโรงแรม และบ้านพักตากอากาศ ในส่วนของโรงแรมเมื่อแล้วเสร็จ จะบริหารโรงแรมโดย Sri panwa

บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ชื่อบริษัท Company Names	ทุนที่เรียกชำระ แล้ว (ล้านบาท) Total paid registered Capital (million)	จำนวนหุ้นที่ถือครอง อยู่ Total shares	มูลค่าที่ตรา ไว้ (บาท) Par value (Baht)	สัดส่วนการถือ หุ้น (%) Shareholding Percentage %
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด Charn Issara Residence Co., Ltd.	140.00	1,195,000	100	85.36
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด C.I.N. Estate Co., Ltd.	250.00	1,499,996	100	59.99
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด Charn Issara Vipaphol Co., Ltd.	100.00	499,997	100	49.99
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด Issara United Co., Ltd.	300.00	1,499,996	100	49.99
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด Sri panwa Management Co.,Ltd.	100.0	3,000,000 (CIR บริษัทย่อยถือหุ้น 100%)	10	85.36
บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด Issara Junfa Co., Ltd.	920.00	7,939,997	100	86.30
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด Issara United Development CO., Ltd.	360.00	1,799,996	100	49.99
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด Charn Issara REIT Management Co., Ltd.	10	1,000,000	10	99.99
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด International Resources Development Co.,Ltd.	1,757.95	2,810,695	100	15.99
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก Bangkok Commercial Property Fund	1,000.00	33,300,000	10	33.30



บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา SRI PANWA HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	3,097.72	CIR ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 54,390,157 หน่วยคิดเป็น 19.49%)	11.10	ถือโดย CIR 19.49%
--	----------	--	-------	----------------------

บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

1. **บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรมบนเนื้อที่ 80 ไร่ ในนาม “โครงการศรีพันวา” เฟสที่ 1 และ 2 มูลค่า 1,600 ล้านบาท เฟสที่ 3 และ 4 มูลค่ากว่า 1,500 และ 1,400 ล้านบาทตามลำดับ ที่ตั้งอยู่บนแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต ล้อมรอบด้วยวิวทะเลและเกาะน้อยใหญ่โดยรอบ กลุ่มลูกค้าหลักของโครงการศรีพันวา คือ ชาวต่างชาติและชาวไทยที่นิยมการใช้ชีวิตในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นสถานตากอากาศที่มีชื่อเสียงติดอันดับโลก ปัจจุบันขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าไปแล้วจำนวน 2 หลัง และก่อสร้างในเฟสที่ 3 เป็น Pool Villa จำนวน 4 หลัง (X25) ซึ่งแล้วเสร็จปลายปี 2562 เมื่อปี 2556 บริษัทฯ ได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องพัก Pool Villa , Family Suite และ Luxury Villa จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Pool Suit จำนวน 7 ยูนิต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเข้าโรงแรมศรีพันวา กลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ และในปี 2557 บริษัทฯ ได้ดำเนินการก่อสร้างโรงแรมเฟสใหม่ โดยจะพัฒนาเป็นห้องพักแบบ POOL SUITE เพิ่มเดิมอีกประมาณ 30 ห้อง เพื่อรองรับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาภูเก็ตที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี โดยปัจจุบันก่อสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่ปลายปี 2558 เป็นต้นมา ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา เมื่อเดือน ธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา และบริษัทได้ขายโรงแรมในส่วนที่สอง ซึ่งมีห้องพักแบบ POOL SUITE จำนวน 30 ห้องพร้อมบ้านพักตากอากาศ X29 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา ในเดือน ธันวาคม 2559 เช่นกัน มูลค่ารวมประมาณ 1,300 ล้านบาท
2. **บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันกำลังพัฒนาอยู่ 1 โครงการและเสร็จแล้ว 2 โครงการ คือ โครงการ The Issara Ladprao เป็นคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ บนเนื้อที่เกือบ 5 ไร่ บนถนนลาดพร้าว ระหว่าง ซอยลาดพร้าว 12 และ ลาดพร้าว 14 คอนโดมิเนียม สูง 47 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 561 ยูนิต ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินลาดพร้าวเพียง 300 เมตร มูลค่าโครงการประมาณ 2,800 ล้านบาทนี้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 100% แล้ว และเมื่อต้นปี 2556 ได้มีการเปิดตัวโครงการ **อิทซี คอนโด สุขสวัสดิ์** อีกหนึ่งแบรนด์ของกลุ่มชาญอิสสระ 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 และระบบคีย์การ์ดที่ควบคุมการเข้าออกได้อย่างสมบูรณ์แบบ ได้รับการตอบรับอย่างดี ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 98 และได้ดำเนินการก่อสร้างโดย บริษัท อิตาเลียนไทย ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและทยอยส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้ว ตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2558 นอกจากนี้

ในปี 2561 บริษัทได้เปิดตัว **โครงการบ้านอิสสระ บางนา** ติดถนนใหญ่ใกล้เมกะบางนาบนเนื้อที่ 24 ไร่ บ้านเดี่ยว 2 และ 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 250 ถึง 697 ตร.ม.ที่แวดล้อมด้วยธรรมชาติเขียวขจี ถ่ายทอดจากกลุ่มผู้รับโดยผู้ออกแบบชั้นนำ ด้วยฟังก์ชันใช้สอยที่ครบครัน พร้อมคลับเฮาส์ที่โอเอียง สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ฟิตเนสที่ทันสมัย พร้อมโซน Amphitheater ที่ช่วยสร้างความสัมพันธ์ของแต่ละครอบครัว และลู่วิ่งรอบหมู่บ้าน ส่วนที่ร่วมรื้อนช่วยให้เวลาแห่งการพักผ่อนเปี่ยมล้นด้วยความสุข ราคาเริ่มต้น 28 ล้านบาท ปัจจุบันได้ก่อสร้างบ้านตัวอย่างและทยอยสร้างบ้านของลูกค้า

3. **บริษัท ซาญอิสสระ วิภาพล จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเสร็จแล้ว 5 โครงการ คือ (1) **โครงการบ้านเพลินทะเล** (2) **โครงการบ้านซานทะเล** ทั้งสองโครงการขายและโอนกรรมสิทธิ์ 100% (3) **โครงการ อิสสระ วิลเลจ** เป็นทาวน์โฮมแนวคิดใหม่ ให้คุณได้ใช้ชีวิตใกล้ธรรมชาติโอบล้อมด้วยสวนสวย และสระว่ายน้ำ บรรยากาศสงบเงียบ เป็นส่วนตัว ด้วยจำนวนเพียง 35 ยูนิต รูปแบบอาคารโดดเด่นด้วยการออกแบบพื้นที่ใช้สอยที่ครบครัน และมีความสุขกับสัตว์เลี้ยงแสนรัก “**อิสสระวิลเลจ**” ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม กม. 212 ไม่ไกลจากสี่แยกชะอำ และใกล้ชายหาดเพียง 300 เมตร บนที่ดินขนาด 4 ไร่ แวดล้อมด้วยโรงแรม 5 ดาว เช่น โรงแรมวันดา สปริงฟิลด์แอดซี โรงแรมรีเจนท์ และห่างจากสนามกอล์ฟอัลมิดี เพียง 5 นาที ด้วยมูลค่าโครงการ 160 ล้านบาท พร้อมให้ชาวไทยและชาวต่างชาติมาเป็นเจ้าของแล้ว (4) **โครงการอิสสระ คอลเล็กชั่น สาทร** เป็น คอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น อันหรรษา เพียบพร้อมด้วยคุณสมบัติระดับพรีเมียม บนทำเลทองของถนนสาทร อันแสนสะดวกสบายที่เหนือความคาดหมายของคุณ ผลงานชิ้นเอกอีกหนึ่งโครงการของ ซาญอิสสระกรุ๊ป เจ้าของรางวัลผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกรุงเทพฯ และเมืองตากอากาศ ชั้นแนวหน้า ของประเทศด้วยจำนวนเพียง 33 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยแบบ 2-3 ห้องนอน และแบบดูเพล็กซ์ 3 ห้องนอน **อิสสระ คอลเล็กชั่น สาทร** ยังเหมาะเป็นบ้านสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริงด้วยพื้นที่อันกว้างขวางของห้องครัว ทั้งแบบตะวันตก และครัวไทยในบางยูนิต ระยะห่างจากผ้า และพื้นที่สูงกว่ามาตรฐานรวมทั้งพื้นที่ใช้สอยที่มากกว่า 100 ตารางเมตรของแต่ละยูนิต สร้างความรู้สึกที่เป็นบ้านให้แก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อความเป็นส่วนตัว เต็มเต็มไลฟ์สไตล์อันหรรษา บางยูนิตมีลิฟต์ส่วนตัว และตกแต่งอย่างงดงามด้วยเอกลักษณ์ที่ไม่ซ้ำแบบกัน ปัจจุบันแล้วเสร็จ และมีที่ดินที่เชียงใหม่รอการพัฒนาอีก 1 แปลง 3 ไร่ (5) **โครงการดิ อิสสระ เชียงใหม่** เป็นคอนโดมิเนียมหรู ประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 265 ยูนิต โดยแต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ เพื่อขยายขีดความสุขของทุกคนในครอบครัว โดยสามารถเลือกความสุขในแบบ 1-2 ห้องนอน ขนาด 35 - 70 ตร.ม.ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท พร้อมสรรพด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย ห้องโถงขนาดใหญ่ ห้องสมุด จากุซซี่ สระน้ำว่ายน้ำฟรีฟอรั่ม ห้องออกกำลังกาย ลู่วิ่ง ที่จอดรถยนต์ และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง

4. **บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด** โดยเกิดจากการผสานมือกันระหว่าง บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางมายาวนาน ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันกำลังพัฒนาเสร็จไปแล้ว 3 โครงการตั้งอยู่ที่ กม.209 อำเภอชะอำได้แก่ **โครงการบ้านทิวทะเล อความารีน (Aqua Marine)** เป็นพีชพร้อมคอนโดมิเนียมสไตล์วิลล่ามูลค่ากว่า 2,000 ล้านบาท ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าระดับปีบวถึงเอ บนพื้นที่ 13 ไร่ ติดริมทะเล หน้ากว้าง 57 เมตร ขั้บรถจากตัวเมืองหัวหิน

เพียง 10 นาที อาคารเรียงตัวแบบเล่นระดับวางเรียงรับกับหน้าหาดเพื่อเปิดรับทิวทัศน์ของชายหาดได้อย่างเต็มที่ ประกอบด้วยอาคาร Low Rise 4 ชั้น 4 อาคาร และ 15 ชั้น 1 อาคาร ด้วยห้องพักแบบ 1 – 3 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 44-193 ตารางเมตร รวมจำนวนทั้งสิ้น 270 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 3.1-35 ล้านบาท เอกลักษณะอันโดดเด่นของทุกยูนิต คือโอบล้อมไปด้วยความเขียวขจีแห่งภูมิทัศน์โดยรอบ และเปิดกว้างรับทัศนียภาพของท้องทะเลด้วยพื้นที่ใช้สอยลงตัวครบครันตามแนวคิด Natural Contemporary ออกแบบโดยบริษัท ฮาบีต้า ที่มีชื่อเสียง โครงการบ้านทิวทะเลนี้สร้างเสร็จแล้วในปี 2557 การันตีรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสากล จาก International Property Awards ด้วย 2 คือ Best Condominium และ Best Leisure Development of Thailand สำหรับโครงการนี้ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 ซึ่งปัจจุบันได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 98% โครงการที่ได้แก่ **โครงการบ้านทิวทะเล บลูแซฟไฟร์ (Blue Sapphire)** บนพื้นที่ 15 ไร่ ริมชายหาดประกอบด้วยสามอาคาร เป็นอาคารสูง 4 ชั้น สองอาคาร และอาคารสูง 15 ชั้น 1 ด้วยห้องพักแบบ 1 – 3 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 36 - 159 ตารางเมตร รวมจำนวนทั้งสิ้น 421 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 2.9 – 21 ล้านบาท ซึ่งได้รับการออกแบบอย่างสวยงามในสไตล์ Aqua Contemporary โดย Habita Architect บริษัทสถาปนิกอันเลื่องชื่อ ด้วยแรงบันดาลใจจากสายน้ำ บ้านทิวทะเลจึงแวดล้อมด้วยภูมิทัศน์อันร่มรื่นของสวนและพรรณไม้ที่เขียวชอุ่ม สลับกับสระบัวอันงดงามและสระว่ายน้ำรูปทรงอิสระ พร้อมเปิดมุมมองให้ผู้อาศัยได้ดื่มด่ำกับทัศนียภาพของเกลียวคลื่น สร้างความรู้สึกเป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติแวดล้อมอันสงบงาม แล้วเสร็จในปี 2558 ปัจจุบันมียอดขายและโอนแล้วกว่า 80% และโครงการที่ 3 ได้แก่ **โครงการ BLU** เป็นคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยต่อจากสองโครงการคุณภาพ บ้านทิวทะเล Aqua Marin และ Blue Sapphire คอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดในประเทศไทยซึ่งได้รับรางวัลสองปีซ้อนจาก The International Property Awards ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ริมชายหาดชะอำที่สวยงามและเป็นส่วนตัว โดดเด่นด้วยการออกแบบภูมิทัศน์ภายใต้แนวคิดของชีวิตชายหาดท่ามกลางกลุ่มเกาะปะการัง (Atoll) เชกเชก มัลดีฟส์ เพื่อสร้างบรรยากาศของทะเลเขตร้อนที่เต็มไปด้วยเสน่ห์น่าหลงใหล เพียงก้าวแรกที่เข้ามาใน BLU คุณจะสัมผัสได้ถึงบรรยากาศที่สมบูรณ์แบบทางเข้าด้านหน้าด้วยพรรณไม้น้อยใหญ่ ทอดตัวจากทางเข้าสู่ลิโอบบี้ที่มองเห็นสระในมุมว่ายน้ำสวยกว้าง โอบล้อมตัวอาคารที่พักที่เน้นความร่มรื่นเพื่อวันพักผ่อนอย่างแท้จริง บนพื้นที่ 7 ไร่ ริมชายหาดด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องพักแบบ 1 – 2 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 30 - 60 ตารางเมตร ราคาที่เป็นเจ้าของได้ง่าย เริ่มต้นเพียง 1.89 ล้านบาท ปัจจุบันได้ก่อสร้างเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้วตั้งแต่ปลายปี 2559 สำหรับโครงการที่ 4 ได้แก่ **บาบาบิช วิลล่า หัวหิน** โครงการบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมทะเลหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa ใหม่ล่าสุดที่ได้รับการพัฒนาแบบและก่อสร้างโดย บริษัท ร่วมอิสสระ หนึ่งในบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของไทย **บาบาบิช วิลล่า หัวหิน** มีจุดเด่นทั้งทำเลที่ตั้งและการออกแบบที่แตกต่างจากบ้านพักตากอากาศทั่วไป เน้นความเป็นส่วนตัว และความสะดวกสบายในการพักผ่อนอย่างแท้จริงแก่ผู้อยู่อาศัย รูปแบบบ้าน Neo Colonial style โดดเด่นทั้งรูปลักษณ์หน้าตาและการออกแบบพื้นที่ใช้สอยประกอบกับพื้นที่ส่วนกลางแบบจัดเต็ม อีกทั้งยังมี Rental Program สามารถให้ผลการตอบแทนในการลงทุนได้ บริหารและดูแลโดยโรงแรมศรีพนา ภูเก็ต ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการด้านโรงแรมมากกว่า 10 ปีและเป็นที่ยอมรับ การันตีโดยรางวัลระดับโลกมากมาย **บาบาบิช วิลล่า หัวหิน** มีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้นมีสระว่ายน้ำ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 279 – 525 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 111 – 197 ตร.วา จำนวน 11 หลัง ในราคาเริ่มต้น 42.9

- 80 ล้านบาท โครงการแล้วเสร็จในปี 2561 ขายและโอนกรรมสิทธิ์ 100% จากการตอบรับเป็นอย่างดี Baba Beach Club Residences Hua Hin Phase 1 จึงได้ทำการได้เปิดตัว Phase2 จำนวน 7 ยูนิต โดยมีพื้นที่ใช้สอย ขนาด 167.5 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 66-63 ตร.วา ซึ่งยังคงความเป็น Baba Beach Club Residences Hua Hin ที่ออกแบบเน้นความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยเข้ากับบรรยากาศการพักผ่อนอย่างลงตัว คาดว่าจะแล้วเสร็จไตรมาสที่ 2 ปี 2563
5. **บริษัท ศรีพันธุ์ แมนเจเมนท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจบริหารโรงแรม โดยในปี 2556 ได้จัดตั้งบริษัทขึ้นเพื่อเข้าโรงแรมศรีพันธุ์ทั้งในส่วนที่ 1 และ 2 ซึ่งประกอบด้วยบ้านพักแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง ห้องพักแบบ Pool Suit จำนวน 7 ห้องพัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาคาร Pool Club ห้องอาหาร Cool Spa สระว่ายน้ำ ริมหาด ชายหาดส่วนตัว สนามเทนนิส ลานโยคะ จากทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันธุ์ มาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ บริษัทนี้ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
 6. **บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด** เช่นเดียวกับ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเกิดจากการผสานมือกันระหว่าง บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท สหพัฒน์พิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางมายาวนาน โดยมีวัตถุประสงค์จะร่วมกันประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม โดยนำที่ดินติดชายหาดมาพัฒนาเป็นโรงแรมและวิลล่า ในนาม **บาบา บีช คลับ โฮเทล หัวหิน** ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการแล้วเมื่อไตรมาส 4 ของปี 2560 เมื่อปลายปี 2561 บริษัทได้ขายโรงแรมในส่วน Beach Front Pool Suit 18 keys เข้าทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันธุ์ โดยบริษัท ศรีพันธุ์ แมนเจเมนท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเช่ากลับมาบริหารจัดการโรงแรมต่อไป ปัจจุบันบริษัทกำลังดำเนินการพัฒนาเพื่อสร้างโรงแรมต่อในเฟสที่สอง (Main Hotel) ซึ่งจะมีห้องพักอีกกว่า 47 ห้อง โดยอยู่ระหว่างการก่อสร้างจะแล้วเสร็จในปี 2563
 7. **บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด** เป็นการร่วมลงทุนระหว่างบริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท จุนฟา เรียลเอสเตท จำกัด บริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำจากสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรม ภายใต้ชื่อ **BABA BEACH CLUB PHUKET** ซึ่งตั้งอยู่บริเวณหาดนาใต้ ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ติดชายหาดที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์ หน้ากว้างถึง 200 เมตร โอบล้อมด้วยสวนมะพร้าว และต้นไม้พันธุ์ที่ร่มรื่น โครงการ BABA BEACH CLUB PHUKET จะประกอบด้วย BEACH FRONT VILLA ที่บ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน ติดชายหาดริมทะเล จำนวน 6 หลัง โดยมีส่วนที่จะเปิดให้บริการเป็นโรงแรมซึ่งประกอบด้วย BEACH CLUB, ห้องพักริมชายหาด และห้องพักแบบ POOL VILLA, POOL SUITE ที่โอบล้อมด้วยสวน ธรรมชาติ และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ เริ่มเปิดบริการโรงแรมให้แก่ลูกค้าแล้วตั้งแต่ปลายปี 2560 และก่อสร้าง Beach Front Villa แล้วเสร็จ 6 หลัง และ Pool Villa แล้วเสร็จ 16 หลัง
 8. **บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมนเจเมนท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ ปัจจุบันเป็นผู้บริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันธุ์ มูลค่ากว่า 4,100 ล้านบาท

9. บริษัท อินเทอร์เน็ตเนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันมีที่ดินรอการพัฒนา 923 ไร่ อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ ที่ดินบางส่วนได้ขายไปให้กลุ่มบริษัท คิง พาวเวอร์ ประมาณ 400 ไร่ ซึ่งปัจจุบันได้พัฒนาเป็นสนามโปโล ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย นอกจากนั้นยังพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และสนามกอล์ฟ เป็นต้น

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

• การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของบริษัท

บริษัทสร้างแบรนด์ “ชาญอิสสระ” เพื่อให้ผู้บริโภคและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายรับทราบและจดจำถึงเอกลักษณ์ของแบรนด์ คุณภาพและบริการที่ลูกค้าจะได้รับจากตราสินค้าของชาญอิสสระ ทำให้ปัจจุบันผู้บริโภครับรู้ และมีความจดจำตลอดจนมี “Brand Loyalty” ต่อโครงการต่างๆ ของบริษัท

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัทมีนโยบายที่จะจัดหาที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพในการทำโครงการ ทั้งที่ดินที่อยู่อาศัยตามแหล่งท่องเที่ยว หรือที่ดินใจกลางเมืองที่มีขนาดเหมาะสม และดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ดินเหล่านั้น โดยคำนึงถึงทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม เช่น ใกล้รถไฟฟ้าหรือใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน พร้อมทั้งมีศูนย์การค้าสถานศึกษาและโรงพยาบาล โครงการทุกโครงการจะได้รับการออกแบบอย่างพิถีพิถัน ทั้งด้านความสวยงามลงตัวมีความทันสมัยและฟังก์ชันใช้สอยดี เลือกสรรวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อให้ได้คุณภาพในระดับมาตรฐานที่ดี อีกทั้งดูแลงานบริการหลังการขายต่อเนื่อง ทำให้โครงการได้รับความสนใจจากลูกค้าและทำให้ประสบความสำเร็จด้านการขาย นอกจากนี้บริษัทจะมีการทำการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง และเน้นด้านการตลาดออนไลน์ ซึ่งเป็นช่องทางการเข้าถึงผู้บริโภคในปัจจุบันเป็นการช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของลูกค้า

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

อาคารสำนักงานของบริษัทฯ มีด้วยกัน 2 อาคาร คือ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 และอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งบริษัทได้ลูกค้าที่เป็นบริษัทชั้นนำ เป็นลูกค้าและเป็นผู้เช่า ทำให้เป็นจุดแข็งและสามารถรักษาลูกค้าให้ต่อสัญญาเช่าด้วยการเน้นคุณภาพของการบริการ และปรับปรุงอาคารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มาตรฐานที่ดี และมีทีมงานที่มีประสิทธิภาพ

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุดบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้เน้นถึงคุณภาพของงานบริการและประสิทธิภาพของการรับจ้างบริหารอาคาร โดยที่ผ่านมามีบริษัทจะบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการที่บริษัทฯ และบริษัทฯ ในเครือที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น อย่างไรก็ตามบริษัทสามารถรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือบ้านจัดสรรที่นอกเหนือจากของกลุ่มบริษัทและบริษัทในเครือได้เช่นกัน เมื่อตลาดมี

การขยายตัวของอุปสงค์มากขึ้น โดยเน้นจุดเด่นของบริษัทไปที่ความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหาร ชื่อเสียงในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และความสัมพันธ์ที่มีต่อลูกค้า บริษัทได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก และช่วยบริหารงานขายและการตลาดพื้นที่เช่าให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

“ศรีพันวา” ได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์แห่งหนึ่งของโลก สถานที่ตั้งอยู่บนปลายสุดของแหลมพันวา วิลล่าของที่นี่ยังสามารถมองเห็นวิวทะเลได้รอบด้าน อีกทั้งการออกแบบและตกแต่งที่รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาปรับใช้ในวิลล่าทุกหลังก็ทำให้แขกที่มาพักประทับใจตั้งแต่ก้าวแรกที่มาถึง รวมถึงการบริการที่แตกต่าง พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน

เพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีและทำให้ลูกค้าเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์ สื่อทีวี สื่อออนไลน์ ฯลฯ และมีการจัดทำแผนการส่งเสริมการขายและมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นการช่วยงานขายเพื่อเพิ่มยอดขายและสามารถเข้าถึงกลุ่มลูกค้าในประเทศสำคัญๆ ทั่วโลก

• การจัดจำหน่าย

การจัดจำหน่ายของบริษัทในธุรกิจทุกประเภท มีการใช้ช่องทางการจัดจำหน่าย 2 รูปแบบ คือ การขายโดยตรงของทีมงานขายเน้นจุดประสงค์เพื่อรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าอย่างต่อเนื่อง และการขายโดยผ่าน ตัวแทน เพื่อให้ครอบคลุมกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้มากขึ้น

ลักษณะลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัท

ลูกค้าของบริษัทมีลักษณะเป็นลูกค้ารายใหญ่และรายย่อย ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะธุรกิจ ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพและปริมณฑลของบริษัท เป็นลูกค้าระดับ A+ สำหรับลูกค้าบ้านจัดสรร (ราคาบ้านตั้งแต่ 10 ล้านบาท ขึ้นไป) และลูกค้าระดับ B ขึ้นไปสำหรับลูกค้า คอนโดมิเนียม บริษัทมั่นใจว่าการสร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า ไม่ว่าจะเป็นการขายสินค้าที่มีมาตรฐานให้คุณภาพที่ดี และการให้บริการหลังการขายอย่างต่อเนื่อง จะส่งผลให้ลูกค้าของบริษัทแนะนำสินค้าของบริษัทให้แก่ญาติพี่น้อง หรือเพื่อนฝูงต่อไป

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทเน้นกลุ่มเป้าหมาย 2 ประเภท คือ กลุ่มห้างร้านที่ต้องการประกอบการค้าในอาคารโดยมีพื้นที่ให้ลูกค้าเลือกตั้งแต่ 30 ตารางเมตร เป็นต้นไป และกลุ่มบริษัทต่างๆ รวมทั้งกลุ่มบริษัทที่มีการผลิตรายได้ในย่านนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในเขตปริมณฑลและต้องการอาคารสำนักงานที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ มีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภคและโทรคมนาคมครบครัน ปัจจุบันลูกค้ารายใหญ่ของบริษัท คือ บริษัท ซิเมนส์ จำกัด (Siemens AG) ซึ่งได้เป็นลูกค้าของบริษัทมากกว่า 20 ปี

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือบ้านจัดสรรรวมทั้งบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันบริษัทจะบริหารจัดการโครงการของบริษัทในเครือของบริษัท 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 และความแตกต่างที่เป็นมูลค่าเพิ่มที่ลูกค้าจะได้รับจากโครงการต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้ราคาเหมาะสมกับคุณภาพโครงการ และแข่งขันกับโครงการอื่นๆ ในตลาดได้ นอกจากนี้ บริษัทได้มีการสำรวจ วิจัย และศึกษาแนวโน้มของราคาและอุปสงค์อุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยทีมงานของบริษัทเป็นผู้รวบรวมเก็บข้อมูลและออกรายงานต่อผู้บริหาร ทั้งรายงานภาพรวมธุรกิจ และรายงานตามพื้นที่ที่บริษัทมีโครงการ เพื่อบริษัทจะได้ทราบถึงความต้องการของตลาดและสามารถกำหนดระดับราคาที่เหมาะสมและสามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทมีนโยบายการกำหนดราคาในแต่ละลักษณะธุรกิจให้สามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้ โดยราคาที่กำหนดในธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าได้กำหนดตามระดับราคาในตลาดซึ่งบริษัทได้ข้อมูลจากการสำรวจ และศึกษาจากอัตราค่าเช่าและราคาขายของอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพระดับเดียวกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียง สำหรับลูกค้าเช่าเดิมจะมีการต่อสัญญาเช่าโดยมีการปรับอัตราการเช่าตามต้นทุนที่จะเพิ่มขึ้น และความเหมาะสมจากราคาตลาดของอาคารสำนักงานในระดับเดียวกัน

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าบริษัทได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเท่านั้น แต่นโยบายราคาที่บริษัทได้กำหนดในธุรกิจนี้เป็นระดับราคาที่กำหนดตามระดับในตลาดเพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โครงการมีนโยบายการกำหนดราคาไว้ล่วงหน้าอย่างน้อย 1-2 ปี ซึ่งจะช่วยให้โครงการสามารถวางแผนการขายห้องพักในแต่ละตลาด และแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างถูกต้องตามฤดูกาล หลังจากนั้นจะสามารถเลือกช่องทางการตลาดที่จะเข้าถึงกลุ่มลูกค้าแต่ละรายในช่วง เวลาที่เหมาะสม โดยสามารถปรับเปลี่ยนราคาให้เหมาะสมกับสถานการณ์ได้ในภายหลังเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย

● สภาวะอุตสาหกรรมและการแข่งขัน

การดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภท ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นธุรกิจหลักของบริษัท มีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 65 ของรายได้รวมทั้งหมด ซึ่งในปีนี้นับว่ายังค้ำประกันลูกค้าในระดับ B ขึ้นไป ที่เป็นกลุ่มที่มีกำลังในการซื้อสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ในปี 2562 บริษัทได้เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม ดีอิสสระ สาทร เป็นอาคารสูง 37 ชั้นมีชั้นดาดฟ้า 2 ชั้น จำนวน 270 ยูนิต พร้อมทั้งจัดรถอัตโนมัติ ที่รองรับการจอดรถได้ถึง 100% ส่วนกลยุทธ์ด้านการตลาดและการขาย บริษัทจะมีการปรับกลยุทธ์ในการใช้เครื่องมือออนไลน์มากขึ้น เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ตรงเป้าหมาย และเกิดประสิทธิผลในด้านการตลาด การขาย และลูกค้าสัมพันธ์มากที่สุด

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ประกอบด้วยโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระรามสี่ และโครงการชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ปัจจุบันมีอัตราการเข้าพักประมาณ 90% ของพื้นที่ทั้งหมด ซึ่งตลาดอาคารสำนักงาน ยังคงได้รับความสนใจจากนักลงทุน และผู้ประกอบการเป็นอย่างดี โดยเฉพาะอัตราค่าเช่าเฉลี่ยในกรุงเทพมหานครยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่องในทุกปี อย่างไรก็ตาม จำนวนคู่แข่งในธุรกิจตลาดอาคารสำนักงานบนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ที่มีขนาดใหญ่มีไม่มากนัก เช่น อาคารอิตัลไทย อาคารเอสเอสพี (SSP) อาคารยูเอ็ม (UM) อาคารไอเอฟซีที (IFCT) และอัมรินทร์ทาวเวอร์ (Amarin Tower) จึงยังถือเป็นตลาดที่น่ามีน้ำฟ้า(Blue Ocean) สำหรับธุรกิจนี้ของบริษัท

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ ธุรกิจโรงแรมเป็นอีกธุรกิจที่มีเอกลักษณ์และมีความโดดเด่นของบริษัท โดยมีโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต บริหารโรงแรมโดย บริษัทศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด โรงแรมระดับ 5 ดาว ที่สร้างชื่อเสียงในระดับสากล เป็นจุดหมายปลายทางของนักท่องเที่ยวทั้งชาวไทยและ

ต่างประเทศ และได้มีการขยายกิจการเพิ่มเติม ทั้งในการดำเนินการก่อสร้างโรงแรม Habita ขึ้นในพื้นที่บริเวณเดียวกับโรงแรมศรีพันวา ตลอดจนการเพิ่มเติมนำบริการโรงแรมเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง ได้แก่ โรงแรมบาบาบีชคลับ หัวหิน (BABA BEACH CLUB HUA HIN) เป็นโครงการโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมหาดหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของอาณาจักรทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) และโครงการโรงแรมบาบาบีชคลับ ภูเก็ต (BABA BEACH CLUB PHUKET HOTEL) จังหวัดพังงา ซึ่งทั้งสองแห่งเป็นจังหวัดที่มีชื่อด้านการท่องเที่ยวอันดับต้นๆ ของประเทศ โดยในส่วนของโรงแรมทุกแห่งมีการเตรียมพร้อมสำหรับการแข่งขันและโอกาสทางธุรกิจ โดยมีการปรับปรุงและพัฒนาห้องพักและบริการต่าง ๆ ของโรงแรมอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งเดินทางขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น และมุ่งเน้นการบริการที่ดี สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า และสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าที่เข้าพัก

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ บริษัทได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ บริษัทยังไม่มีคู่แข่งในธุรกิจประเภทนี้เนื่องจากบริษัทให้บริการเฉพาะบริษัทที่เกี่ยวข้องเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีโครงการที่จะให้บริการกับบริษัทอื่น ทั้งนี้บริษัทที่ให้บริการในลักษณะนี้และอาจจะเป็นคู่แข่งในอนาคตของบริษัทส่วนมากเป็นบริษัทที่เป็นที่รู้จักในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมเนจเม้นท์ จำกัด และ บริษัท ซี.บี. ริชาร์ด เอลลิส จำกัด (“C.B. Richard Ellis”)



ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ปี 2562 เป็นปีที่เกิดเหตุการณ์ต่าง ๆ มากมายที่เป็นปัจจัยทั้งภายในและภายนอกที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศ โดยเฉพาะตลาดอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นตลาดสำหรับที่อยู่อาศัย ทั้งในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร ทั้งในเรื่องของภาพรวมเศรษฐกิจภายในและภายนอกที่อยู่ในช่วงชะลอตัว ภาวะเศรษฐกิจโลกซบเซา ความตึงเครียดทางการค้าและเศรษฐกิจจากสงครามการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่ยังคงยืดเยื้อ ค่าเงินบาทที่ยังแข็งค่ามาก กระทั่งขีดความสามารถทางการแข่งขันของส่งออกไทย กำลังซื้อทั้งชาวไทยและต่างชาติเกิดการชะลอตัว รวมถึงหลังจากมาตรการกำกับสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัย (Loan to Value : LTV) มีการประกาศใช้อย่างเป็นทางการในวันที่ 1 เมษายน 2562 ที่มีความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัยของสถาบันการเงิน ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างฉบับใหม่ รวมถึงหนี้สินครัวเรือนสูง ล้วนแล้วแต่เป็นปัจจัยลบที่เข้ามากระทบต่อธุรกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 ทั้งสิ้น

อย่างไรก็ตามยังมีปัจจัยที่ส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์จากทางภาครัฐ จากนโยบายบ้านดีมีดาวน์ช่วยลดภาระการผ่อนดาวน์จำนวน 50,000 บาทที่ช่วยประชาชนที่อยู่ในระบบฐานภาษีอากรของกรมสรรพากรและได้ลงทะเบียนจำนวน 100,000 รายแรก และมาตรการลดค่าจดทะเบียนและค่าโอนสำหรับบ้านราคาไม่เกิน 3 ล้านบาทจึงเป็นปัจจัยบวกต่อตลาดที่อยู่อาศัยในระดับราคานี้ ส่วนธุรกิจโรงแรมในปี 2562 ได้รับผลกระทบจากการลดลงของนักท่องเที่ยวจีน ประกอบกับค่าเงินบาทแข็ง ทำให้นักท่องเที่ยวเปลี่ยนไปประเทศอื่นแทน

ภาวะตลาดอาคารชุดพักอาศัยและบ้านจัดสรร

ตลาดอาคารชุดพักอาศัยและบ้านจัดสรร ปี 2562 พบว่าจำนวนโครงการของที่พักอาศัยลดลง เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยมีจำนวนโครงการ 412 และ 557 ตามลำดับหรือจำนวนโครงการลดลง 26% (ตามภาพที่ 1) ซึ่งสอดคล้องกับจำนวนหน่วยของอยู่พักอาศัยที่ลดลงเหลือ 99,118 หน่วยในปี 2562 จาก 145,972 หน่วยในปี 2561 หรือลดลง 32.10% (ตามภาพที่ 2) และมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยในปี 2562 เท่ากับ 556,117 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีมูลค่า 657,764 ล้านบาท หรือลดลง 18.28% (ตามภาพที่ 3)



ภาพที่ 1 สัดส่วนจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ปี 2562 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

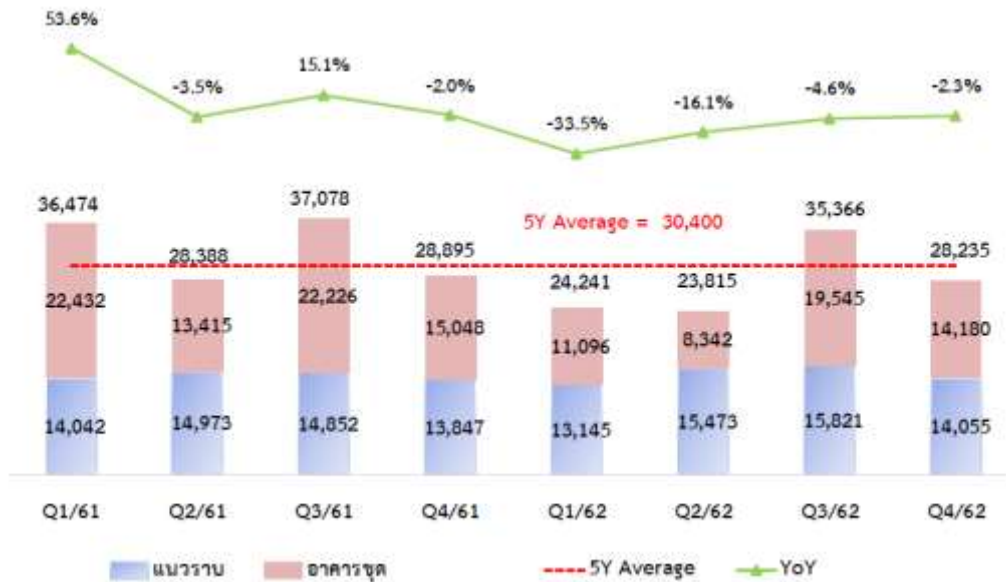


ภาพที่ 2 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ปี 2562 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

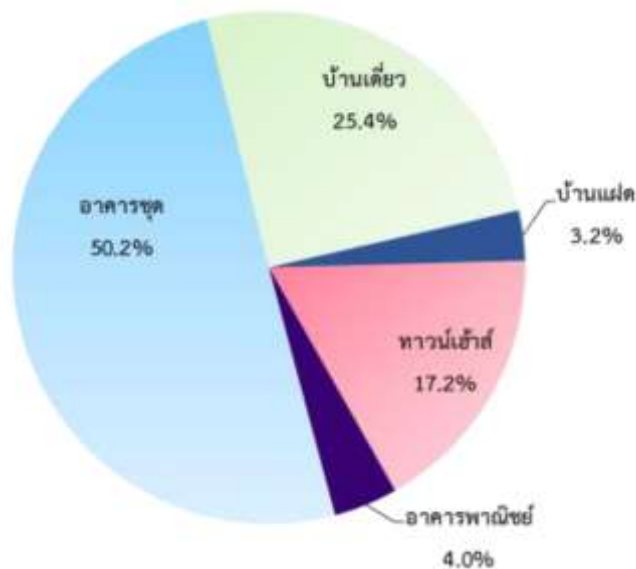


ภาพที่ 3 สัดส่วนมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดขายใหม่ ปี 2562 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

ในส่วนของที่อยู่อาศัยที่สร้างเสร็จและจดทะเบียนใหม่ ปี 2562 มีจำนวนที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ 111,657 หน่วย ลดลง 14.7% เมื่อเทียบกับปี 2561 โดยที่อยู่อาศัยแนวราบเพิ่มขึ้น 1.4% แต่อาคารชุดลดลง 27.3% (ตามภาพที่ 4) ทั้งนี้หากเปรียบเทียบสัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียนใหม่ ปี 2562 แยกตามประเภทที่อยู่อาศัย แบ่งเป็นอาคารชุด 50.2% แนวราบ 49.8% ซึ่งแนวราบจำแนกออกเป็น บ้านเดี่ยว 25.4%, ทาวน์เฮาส์ 17.2%, อาคารพาณิชย์ 4.0% และ บ้านแฝด 3.2% (ตามภาพที่ 5)



ภาพที่ 4 ที่อยู่อาศัยเสร็จจดทะเบียน ปี 2562 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

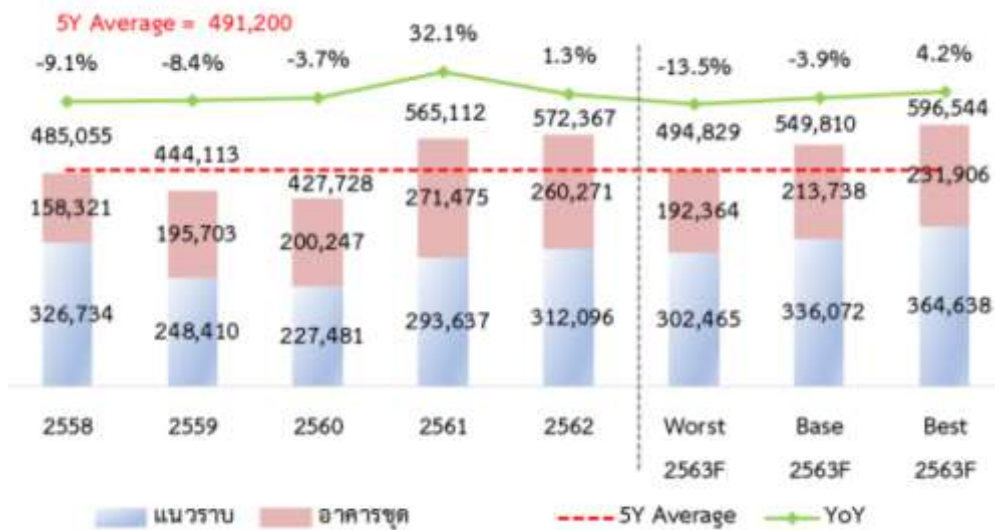


ภาพที่ 5 สัดส่วนจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยเสร็จจดทะเบียน ปี 2562 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2562 มีจำนวน 198,033 หน่วย (ตามภาพที่ 6) มูลค่ารวม 572,367 ล้านบาท แบ่งออกเป็น อาคารชุดมูลค่า 260,271 ล้านบาท คิดเป็น 45.47% และ แนวราบมูลค่า 312,096.4 ล้านบาทคิดเป็น 54.53% (ตามภาพที่ 7)



ภาพที่ 6 จำนวนหน่วยการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2562 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)



ภาพที่ 7 จำนวนมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัย ปี 2562 (ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์)

ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

ในปี 2562 ตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ ยังคงเป็นตลาดที่น่าสนใจของนักลงทุนและนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ สอดคล้องกับรายงานของแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี ได้ให้ข้อมูลว่า ทั้งในพื้นที่ CBD และ Non CBD จะมีปริมาณพื้นที่สำนักงานใหม่เพิ่มขึ้นอย่างมาก โดยจะมีพื้นที่อาคารสำนักงานใหม่ที่เข้าสู่ตลาดรวมกว่า 220,000 ตร.ม. ในปี 2562

และหากมองภาพรวมมรณาคตของตลาดพื้นที่อาคารสำนักงานแล้ว ยังมีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีก 1,047,700 ตร.ม. ที่จะสร้างเสร็จในปี 2020-2023

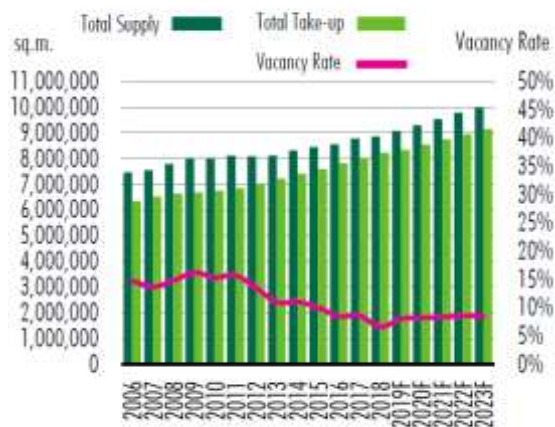


พื้นที่อาคารสำนักงานใน Q3 ของปี 2562 มีพื้นที่เพิ่มขึ้น 50,000 ตร.ม. หรือคิดเป็น 0.5% เมื่อเปรียบเทียบกับ Q3 ของปี 2561 หรือคิดเป็นพื้นที่คือ เพิ่มขึ้นจาก 8.98 ล้านตร.ม. เป็น 8.93 ล้านตร.ม. ในขณะที่ความต้องการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน เพิ่มขึ้นจาก 8.21 ล้านตร.ม. เป็น 8.34 ล้านตร.ม. หรือเพิ่มขึ้น 1.58 % ส่วนในด้านอัตราการเช่าอยู่สูงถึง 93.0 % และอัตราค่าเช่าโดยเฉลี่ยของพื้นที่ (CBD Grade A) เพิ่มขึ้นอยู่ในระดับ 1,057 บาท/ตร.ม. จะเห็นได้ว่าการขยับตัวของค่าเช่าชะลอตัว

Q3 2019 Overall Market	
Demand	8.34 million sq.m.
Supply	8.98 million sq.m.
Grade A CBD Rent	THB 1,057 per sq.m.
Overall Occupancy	93.0%
Space Under Construction	1,047,700 sq.m.

Source: CBRE Research, Q3 2019

Figure 1: Office Supply, Demand and Vacancy



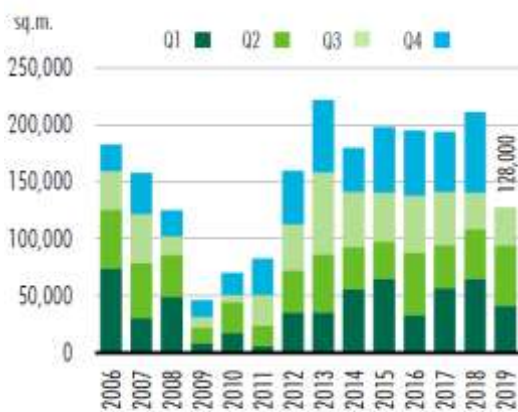
Source: CBRE Research, Q3 2019

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	8.98 million	4.48 million	1.46 million	0.66 million
Total Take-up	8.34 million	4.16 million	1.36 million	0.62 million
Total Vacancy	0.63 million	0.32 million	0.09 million	0.04 million
% Vacant	7.0%	7.0%	6.5%	5.4%

Source: CBRE Research, Q3 2019

Figure 3: Net Take-up



Source: CBRE Research, Q3 2019



Note: Based on 100-300 sq. m. transactions

Source: CBRE Research, Q3 2019

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

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

1. ขั้นหลักการ (Conception)

เริ่มแรกทางผู้บริหารบริษัทจะกำหนดหลักการ หรือลักษณะของโครงการ โดยการเน้นรูปแบบที่ออกมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าที่บริษัทต้องการขาย เช่น ลูกค้าที่อยู่ระดับล่าง ระดับกลาง หรือระดับบน เป็นต้น

2. ขั้นกำหนดโครงการ (Formulation)

เป็นขั้นตอนหลังจากที่ได้หลักการแล้ว บริษัทก็จะกำหนดโครงการว่าให้โครงการเป็นรูปแบบใด เช่น ในกรณีที่บริษัทอยากให้รูปแบบบ้านออกเป็นแนwb้านเดี่ยว บริษัทจะต้องหาที่ดินที่มีเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ขึ้นไป หรือโครงการคอนโดมิเนียม ที่ดินควรมีขนาดใหญ่ 1 ไร่ขึ้นไป

3. ขั้นวิเคราะห์และประเมินโครงการ (Analysis and Evaluation)

ภายหลังจากที่บริษัทสามารถกำหนดโครงการได้ ทางผู้บริหารก็จะทำการวิเคราะห์และประเมินถึงความเป็นไปได้โครงการ เงินลงทุน ผลตอบแทน ก่อนที่จะดำเนินการอนุมัติ

4. ขั้นอนุมัติโครงการ (Approval)

หลังจากศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะต้องนำเข้าขออนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาโครงการเพื่อขออนุมัติจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

5. ขั้นปฏิบัติการ (Implementation)

ภายหลังจากการอนุมัติโครงการ ขั้นตอนต่อไปก็จะเป็นขั้นตอนการติดต่อเจรจาเพื่อซื้อที่ดิน ซึ่งคงต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 เดือน และติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขอยืมเงินกู้ในการซื้อที่ดินทำโครงการ นอกจากนี้ บริษัทจะดำเนินการจัดเตรียมบุคคลากรเพื่อประจำแต่ละโครงการ วางแผนโครงการ จัดจ้างผู้ออกแบบ ขออนุญาตหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ออกแบบโครงการและจัดประมาณงานก่อสร้างเพื่อหาผู้รับเหมา 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 โดยจะดูจากความสำเร็จของทั้ง ด้านงานขาย การควบคุมการก่อสร้าง การควบคุมต้นทุนโครงการ ตลอดจนความพึงพอใจของลูกค้าต่อโครงการ

การจัดหาวัตถุดิบ

วัตถุดิบสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

วิธีการจัดซื้อที่ดิน บริษัทมีวิธีการจัดซื้อที่สามารถแบ่งออกเป็น 4 วิธี คือ

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

ปัจจุบันบริษัทไม่ได้มีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทจะมีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน และนโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันตามที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อ 11.3 และ 11.4 ในเรื่องรายการระหว่างกัน

วิธีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

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

ปัญหาวัตถุดิบ

เท่าที่ผ่านมา บริษัทไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดหาวัตถุดิบ เนื่องจากบริษัทได้คำนึงถึงสาเหตุความผันผวนของระดับราคาวัตถุดิบและตระหนักถึงผลกระทบ บริษัทจึงมีการเตรียมตัวเพื่อป้องกันความเสี่ยงนี้โดยได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการในการดำเนินการก่อสร้างเป็นราคาเหมาจ่าย ซึ่งผู้ประกอบการที่บริษัทได้ว่าจ้างจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อวัตถุดิบ

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- โครงการที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรร บริษัททำการออกแบบโครงการ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งกฎ ระเบียบต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง และทำการขออนุญาตผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายกำหนดทุกโครงการ นอกจากนี้ระหว่างทำการก่อสร้างได้ทำการควบคุมการก่อสร้าง

ให้มีความปลอดภัย คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และปฏิบัติตามข้อบังคับและคำแนะนำต่าง ๆ ของหน่วยงานราชการอย่างเคร่งครัด

- **อาคารสำนักงานให้เช่า** ในด้านการควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด อาทิเช่น อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น การจัดระบบบำบัดน้ำเสียรวม ซึ่งใช้ระบบ Biocontact ช่วยเพิ่มออกซิเจนให้กับน้ำทิ้งก่อนสูบออกอาคาร สูทอระบายน้ำสาธารณะและการจัดระบบการจัดเก็บขยะ โดยระบบต่างๆ จะมีมาตรฐานในการทำงานที่มีประสิทธิภาพและมีทีมงานที่มีประสิทธิภาพสูงในการดูแลอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ
- **สำหรับธุรกิจด้านโรงแรม** ได้มีมาตรการในการรักษาสิ่งแวดล้อม อาทิ การรักษาต้นไม้ที่มีอยู่ในทำโครงการให้มากที่สุดในช่วงการก่อสร้าง และมีการออกแบบบ้านให้สามารถกักเก็บน้ำฝนเพื่อหมุนเวียนมาใช้ในการรดน้ำต้นไม้เป็นการช่วยประหยัดพลังงานน้ำ มีการเก็บใบไม้ในโครงการเพื่อนำมาทำปุ๋ยสำหรับต้นไม้ รวมทั้งการรณรงค์ให้ลูกค้าที่มาพักร่วมมือกันประหยัดพลังงานไฟฟ้าและน้ำ เป็นต้น

สรุปได้ว่าทุกส่วนประเภทรุกิจของบริษัทได้มีการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้น การดำเนินธุรกิจของบริษัทใน 3 ปีที่ผ่านมาไม่ได้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายกำหนด หรือไม่อยู่ระหว่างถูกกล่าวหา หรือมีข้อพิพาทจากหน่วยงานทางการว่าประกอบธุรกิจบริษัทก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายกำหนด

2.4 งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ได้แก่ อสังหาริมทรัพย์ในโครงการต่างๆ ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง ซึ่งจะทยอยส่งมอบให้กับลูกค้าภายในระยะเวลาที่ทำสัญญาไว้กับลูกค้าในแต่ละโครงการ

3. ปัจจัยความเสี่ยง

คณะกรรมการ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ฝ่ายบริหาร ผู้ตรวจสอบภายใน และบุคคลากรที่เกี่ยวข้องของบริษัท ให้ความสำคัญกับการบริหารความเสี่ยง จึงกำหนดให้มีการประเมินปัจจัยความเสี่ยงและควบคุมป้องกันความเสี่ยง เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะมีการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และสนับสนุนแนวทางในการกำกับดูแลกิจการที่ดี และบูรณาการแนวทางในการบริหารความเสี่ยงในแต่ละระดับร่วมกับทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้อง ปัจจัยความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้แก่

1. ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความสำเร็จให้กับโครงการนั้นๆ ซึ่งตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐทั้งในกรุงเทพมหานครและในภูมิภาคหัวเมืองที่ใกล้เคียง รวมถึงการก่อสร้างรถไฟฟ้า ขยายถนนต่างๆ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและที่อยู่

อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงการเก็งกำไรจากการซื้อขายที่ดินที่ส่งผลให้ราคาที่ดินมีราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นสูงโดยเฉพาะบริเวณที่มีการก่อสร้างรถไฟฟ้ารวมทั้งสวนต่อขยาย ย่านธุรกิจ เมืองท่องเที่ยวและจังหวัดที่มีการก่อตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ

ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นกลายเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญบริษัทได้ดำเนินการควบคุม บริษัทได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยมีแผนการสำรวจและสร้างพันธมิตรที่ดีกับเครือข่ายคุณภาพที่มีศักยภาพในการจัดหาที่ดินทำเลดีๆ ที่ได้ราคาที่เหมาะสมยุติธรรม และบริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาโครงการ ซึ่งทำหน้าที่เป็นกลไกสำคัญช่วยในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการและให้ความเห็น ก่อนตัดสินใจก่อนการลงทุนซื้อที่ดิน เพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสถานการณ์

อีกทั้งบริษัทไม่มีนโยบายสะสมที่ดินในปริมาณที่มากเกินไปจนเกิดความจำเป็นเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านการบริหารสภาพคล่องและความเสี่ยงทางการเงิน บริษัทมีทีมงานและกลไกการทำงานที่สามารถดูแลความเหมาะสมในการจัดหาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท

2. ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการ

การบริหารการก่อสร้างเป็นงานที่สำคัญมากในการพัฒนาโครงการต่างๆ เพราะมีความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นได้ในระหว่างการทำงานทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ โดยประเด็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างมีหลายประเด็นเช่น ประเด็นการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้าง ที่เปลี่ยนแปลงไปตามราคาของวัตถุดิบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานของภาวะการเปลี่ยนแปลงในระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ประเด็นการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือและต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น ประเด็นการจัดหาคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพและมีคุณภาพ มีความชำนาญในการบริหารการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณและตามแผนงาน

บริษัทได้พยายามบริหารจัดการและควบคุมปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดผลกระทบดังกล่าว โดยการประมูลงานก่อสร้างและคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมารายใหญ่ที่มีชื่อเสียง มีฝีมือเป็นที่ยอมรับในตลาดฯ และมีผลงานในการก่อสร้างเป็นที่น่าเชื่อถือมาเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ และใช้วิธีการจัดจ้างแบบเหมาจ่ายทั้งโครงการ ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงด้านการผันผวนของราคาวัสดุ ต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทจะทำการติดต่อกับตัวแทนจำหน่ายหลายๆ บริษัท เพื่อให้แข่งขันกันเสนอราคาวัสดุ ทำให้โครงการได้ราคาวัสดุที่ดี และทำให้สามารถบริหารควบคุมต้นทุนโครงการได้ก่อนดำเนินการสร้างและก่อนการกำหนดราคาขายให้แก่ลูกค้า

บริษัทมีผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารควบคุมโครงการมาช่วยดูแลควบคุมผู้รับเหมาที่รับงานก่อสร้าง ประสานงานควบคุม และรายงานผลความคืบหน้าแผนการก่อสร้างเป็นรายอาทิตย์ ทำให้ฝ่ายบริหารได้ทราบผลงานการก่อสร้าง ปัญหาและอุปสรรค เพื่อสามารถให้ความช่วยเหลือร่วมกันในการแก้ไขและวางแผนให้การก่อสร้างเป็นไปตามแผน และเป้าหมายความสำเร็จ เสร็จทันส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า

3. ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ด้วยภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก การเมืองของไทย ราคาสินค้าภาคเกษตรที่ตกต่ำ ปัญหารายได้และหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น มาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เพิ่มมากขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภคส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจที่จะลงทุนและหรือซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการมีความระมัดระวังและชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพื่อคู่สถานการณ์ และเร่งระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่

บริษัทเป็นผู้มีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 30 ปี และพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยวและคอนโด โรงแรมระดับ 5 ดาว และ อาคารสำนักงาน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ High-end และบริษัทมีนโยบายการขายโครงการ โดยให้ลูกค้าชำระเงินดาวน์ไม่ต่ำกว่า 20-30% จึงทำให้ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่ ได้รับผลกระทบน้อยกว่ามาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ได้เริ่มประกาศใช้สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้

บริษัทได้จ้าง Agency และ ทีมงานขายที่มีชื่อเสียงในการขาย และมีการศึกษาพฤติกรรมและความต้องการของผู้บริโภค เพื่อวางแผนกลยุทธ์ในการขายและทำตลาดอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สนองตอบต่อความต้องการของผู้บริโภคให้มากที่สุด และสร้างความแตกต่างและจุดขายที่ชัดเจน รวมถึงตรวจสอบคุณภาพการบริการหลังการขายและดูแลลูกค้าให้เกิดความพึงพอใจสูงสุด ทั้งนี้ บริษัทมีแผนขยายการขายไปยังกลุ่มลูกค้าต่างประเทศที่สนใจซื้อหรือลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เพื่อช่วยบริษัทให้สามารถขายได้ตามเป้าหมายของบริษัทฯ

4. ความเสี่ยงของการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมและการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีพันธมิตรธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารทางการเงิน และเปรียบเทียบข้อเสนอดีที่สุด โดยบริษัทได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากธนาคารเป็นอย่างดีเสมอมา โดยได้รับการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อโครงการด้วยเงื่อนไขทางการเงินที่ดี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เหมาะสม โดยธนาคารจัดกลุ่มให้บริษัทเป็นผู้ประกอบการคุณภาพ มีความน่าเชื่อถือ มีความสามารถในการพัฒนาโครงการที่สามารถบริหารโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งทุกๆ โครงการของบริษัทในปัจจุบันได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารครบทุกโครงการแล้ว

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัทได้เพิ่มช่องทางการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพิ่มขึ้น โดยการระดมเงินทุนจากตลาดตราสารหนี้ ด้วยวิธีการออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ และไม่มีหลักประกัน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ระยะยาว ทุกๆ ครั้งที่บริษัทออกเสนอขายหุ้นกู้จะได้รับการตอบรับจากผู้ลงทุนเป็นอย่างดี และมีผู้ลงทุนที่เคยลงทุนในหุ้นกู้กับบริษัทแล้ว คอยติดต่อสอบถามเพื่อรอลงทุนในหุ้นกู้ของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีทางเลือกเพิ่มขึ้นในการระดมทุนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารสภาพคล่องในการขยายโครงการในอนาคตและเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยในอนาคตได้เป็นอย่างดี

4.ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ลักษณะของทรัพย์สินของบริษัท และ บริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2562

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 1 ห้องชุด 4 ยูนิต (พื้นที่ 1,040.01 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ ถ. พระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ	117.80	-	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้อง ชุดสำนักงาน ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 41 ยูนิต (พื้นที่ 2,538.48 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	122.90	-	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพักอาศัย ใน โครงการ เคนซิงตัน เฟลส เขาใหญ่ ห้อง ชุด 1 ยูนิต (พื้นที่ 151.41)	ตำบลวังกระแจะ อำเภอปาก ช่อง จังหวัดนครราชสีมา	10.90	-	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้าน โครงการ “บ้านสีดวัน. เนื้อที่ 10ไร่ 1 งาน 59 ตร.ว.	อำเภอปากช่อง จังหวัด นครราชสีมา	-	164.31	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบ้าน โครงการ “Issara Residence Rama 9” เนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน 45.8 ตร.ว.	ตำบลห้วยกะปิ อำเภอห้วย ขวาง กรุงเทพฯ	-	844.69	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 660.90 ล้าน บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียมโครงการ “The Issara Sathorn” เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 60 ตร.วา	แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ	-	473.05	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 900.06 ล้าน บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้าน โครงการ “BaBa Beach” เนื้อที่ 42 ไร่ 0 งาน 0.1 ตร.วา	อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา	-	689.72	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยบริษัท อิสสระ จูเน ฟา จำกัด	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 887 ล้าน บาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้าน โครงการบ้านศรีพันวา ภูเก็ต เนื้อที่ 30 ไร่ 0 งาน 1.6 ตร.วา	ถ.สายอ่าวมะขาม-แหลมพัน วา หลักกิโลเมตรที่ 3+100 ต. วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต	-	149.00	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 142 ล้าน บาท
ที่ดินว่างเปล่าภายในโครงการ ศรีพันวา เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน	ถ.อ่าวมะขาม-แหลมพันวา	-	38.83	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
15.4 ตร.วา ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง แปลง ที่ B16 ในโครงการ ศรีพันวา	(ทล.4129) ตำบลวิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต ถ.อ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ตำบลวิชิต อำเภอ เมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต	52.95	-	โดย บจ.ชาญอิสสระ เรตซิเดนซ์ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ชาญอิสสระ เรตซิเดนซ์	สินเชื่อแก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 20 ล้านบาท ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้อง ชุดพักอาศัย ใน โครงการ “The Issara Ladprao จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 563.07 ตร.ม.	ถ.ลาดพร้าว แขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพฯ	56.30	-	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชย์กรรม คอนโดมิเนียมโครงการ “ISSI Suksawat จำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่ 280.29 ตร.ม.	ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะ กอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ	23.00	-	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชย์กรรมและห้อง ชุดพักอาศัย คอนโดมิเนียม โครงการ “ISSI Suksawat จำนวน 5 ยูนิต เนื้อที่ 169.4 ตร.ม.	ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะ กอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ	-	9.29	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	ปลอดจำนอง

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการบ้านอิสสระบางนา เนื้อที่ 24 ไร่ 3 งาน 80 ตรว.	ถนนบางนา กม.8 ต.บางแก้ว อ.บางพลี จ.สมุทรปราการ	-	838.04	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 1,042 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ อิสสระวิลเลจ อ.ชะอำ เนื้อที่ 36.51 ตรว.	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	3.96	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้อง ชุดสำนักงาน ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 4 ยูนิต (พื้นที่ 432.45 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	24.30	-	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ Issara Collection Sathorn เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน	แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	-	173.09	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	ปลอดจำนอง

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ The Issara Chiang Mai เนื้อที่ 6 ไร่ 2 งาน 69 ตร.วา	ด.สันทรายน้อย อ.สันทราย จังหวัด เชียงใหม่	-	484.18	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ชาญอิสสระ วิภาพล	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 222 ล้านบาท
ห้องชุดพาณิชย์กรรม โครงการ บ้านทิวดะเล (ทิว2) จำนวน 96 ยูนิต พื้นที่ 3,892.06 ตร.ม.	ด.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	220.50	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 85.81 ล้านบาท
ห้องชุดพาณิชย์กรรม โครงการ บลู อ.ชะอำ จำนวน 226 ยูนิต พื้นที่ 10,438.65 ตร.ม.	ด.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	524	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 651 ล้านบาท
ที่ดิน อ.ชะอำ เนื้อที่ 20 ไร่ 2 งาน 77 ตร.วา	ด.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	155.67	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างโครงการ วิลล่า อ.ชะอำ เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน 45 ตร.วา	ด.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	60.35	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 88 ล้านบาท

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2562 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดิน อ.ชะอำ เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 94 ตร.วา	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	21.71	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	ปลอดจำนอง
ที่ดิน อ.ชะอำ เนื้อที่ 7 ไร่ 2 งาน 60 ตร.วา	ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี	-	78.83	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ 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	:	1,485,317,667 บาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 1,066,593,433 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	1 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่าอาคารชุด
เลขทะเบียน	:	0107545000101
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ : 0-2308-2020 โทรสาร : 0-2308-2990 Website : www.charnissara.com

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	140,000,000 บาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 1,400,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหุ้นร้อยละ 85.36
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2929 โทรสาร : 0-2308-2204 Website : www.charnissara.com , www.sripanwa.com

บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	250,000,000 บาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหุ้นร้อยละ 59.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2599 โทรสาร : 0-2308-2588 Website : www.charnissara.com



บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	100,000,000 บาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหุ้นร้อยละ 49.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2016-7 โทรสาร : 0-2308-2018 Website : www.chamissara.com

บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	300,000,000 บาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหุ้นร้อยละ 49.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/196 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2888 โทรสาร : 0-2308-2577 Website : www.chamissara.com

บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	360,000,000 บาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 3,600,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและประกอบกิจการโรงแรม
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหุ้นร้อยละ 49.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/196 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2888 โทรสาร : 0-2308-2577 Website : www.chamissara.com



บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	100,000,000 บาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	10 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	บริหารโรงแรม
บจ.ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	:	ถือหุ้นร้อยละ 99.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2929 โทรสาร : 0-2308-2204 Website : www.charnissara.com , www.sripanwa.com

บริษัท อิสสระ จูเนฟ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	920,000,000 บาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 9,200,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและประกอบกิจการโรงแรม
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหุ้นร้อยละ 86.30
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2929 โทรสาร : 0-2308-2204 Website : www.charnissara.com , www.sripanwa.com

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	10,000,000 บาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	10 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	บริษัทจัดการกองทรัสต์
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหุ้นร้อยละ 99.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ : 0-2308-2022 โทรสาร : 0-2308-2033 Website : www.charnissara.com

บริษัท อินเทอร์เน็ตในชนนแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	:	1,757,950,000 บาท
หุ้นที่จำหน่าย	:	หุ้นสามัญ 17,579,500 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	:	100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหุ้นร้อยละ 15.99
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ : 0-2308-2020 โทรสาร : 0-2308-2990

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก

ทุนจดทะเบียน	:	1,000,000,000 บาท
หน่วยลงทุนที่จำหน่าย	:	หน่วยลงทุน 100,000,000 หน่วย
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ	:	10 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
บมจ.ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	:	ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.30
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์ ชั้น 9,24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330 โทรศัพท์ : 0-2659-8888 โทรสาร : 0-2659-8869

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา

ทุนจดทะเบียน	:	3,097,722,025.60 บาท
หน่วยลงทุนที่จำหน่าย	:	หน่วยลงทุน 279,064,000 หน่วย
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ	:	11.1004 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	:	กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
บจ.ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์	:	ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 19.49
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ : 0-2308-2022 โทรสาร : 0-2308-2033 Website : www.cireit.com



นายทะเบียนหลักทรัพย์ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถ.รัชดาภิเษก
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 0-2099-9999 โทรสาร : 0-2099-9991

ผู้สอบบัญชี : บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
โดย นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ทะเบียนเลขที่ 6797 หรือ นายชวาลา
เทียนประเสริฐ ทะเบียนเลขที่ 4301 หรือนางสาวนิสากร ทรงมณี
ทะเบียนเลขที่ 5035 หรือ นายนันทวัฒน์ สำราญหันธ์ ทะเบียนเลขที่
7731
เลขที่ 11/1 อาคารเอไอเอ สาทรทาวเวอร์ ชั้น 22-274 ถ.สาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 0-2034-000 โทรสาร : 0-2034-0100