



CI

CHARN
ISSARA

56-1
ONE REPORT

แบบแสดงข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี 2564



สารบัญ

จุดเด่นในรอบปี 2564	002
สารจากประธานกรรมการ	004
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	005
รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	006
รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	007
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	026
1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	026
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	051
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	054
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)	055
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	066
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	068
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	079
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ	074
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	088
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	094
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	101
ส่วนที่ 4 การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	179

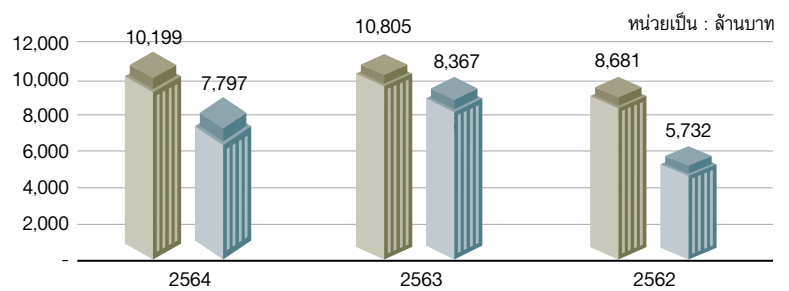
เอกสารแนบ	180
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบ สูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุม การทำบัญชีและเลขานุการบริษัท	180
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	181
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน	182
เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน	183
เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ	185

จุดเด่นในรอบปี 2564

สรุปฐานะการเงิน (พันบาท)	2564	2563	2562
เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด	335,709	568,471	569,567
สินทรัพย์รวม	10,199,456	10,805,081	8,680,801
หนี้สินรวม	7,797,320	8,367,177	5,731,793
ส่วนของผู้ถือหุ้น	2,402,136	2,437,904	2,949,008
ผลการดำเนินงาน (พันบาท)			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,451,590	649,428	640,273
รายได้ค่าเช่าและบริการ	68,721	77,575	80,092
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	336,819	455,322	678,665
รายได้จากการขายสินค้า	60,429	60,449	6,476
รายได้รวม	2,299,095	1,429,016	2,256,364
กำไรขั้นต้น	372,409	179,920	158,791
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(99,346)	(386,985)	188,316
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ- ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	(44,608)	(328,225)	270,594
อัตราส่วนต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)			
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	1.38	1.47	1.87
กำไร-ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท ต่อหุ้น	(0.04)	(0.31)	0.25
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	(0.95)	(3.97)	2.29
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(2.94)	18.46)	14.43
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	19.42	14.48	11.30
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ขาดทุน) (ร้อยละ)	(4.32)	(27.08)	8.35
อัตราส่วนกำไร(ขาดทุน)สุทธิต่อส่วนที่เป็นของบริษัท (ร้อยละ)	(1.94)	(22.97)	11.99
หนี้สินต่อทุน (เท่า)	3.25	3.43	1.94

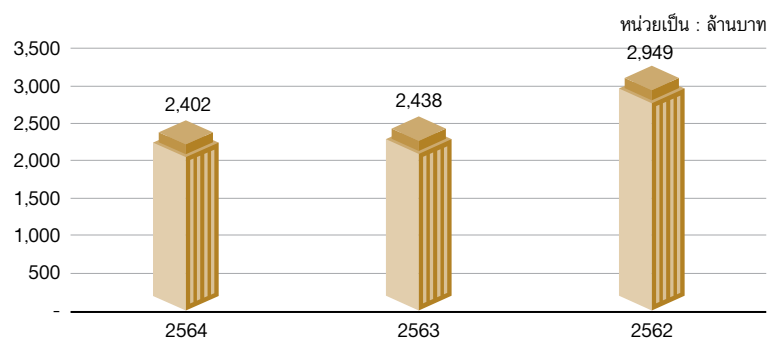
สินทรัพย์รวม/หนี้สินรวม

สินทรัพย์รวม
หนี้สินรวม



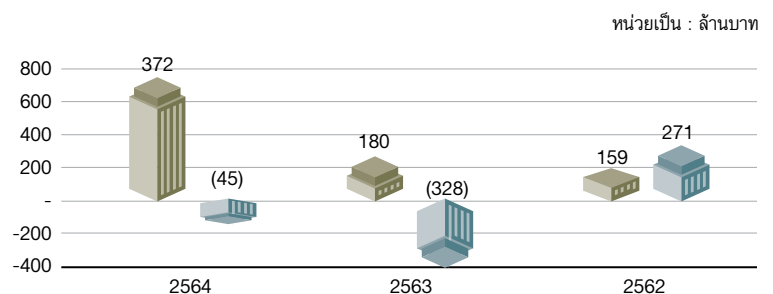
ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น



กำไรขั้นต้น/กำไรสุทธิ

กำไรขั้นต้น
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น





สารจาก ประธานกรรมการ

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ปีที่ผ่านมาเป็นปีที่โลกและประเทศไทยยังได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงต่อเนื่องจากสถานการณ์การระบาดของไวรัสโคโรนา 2019 (Covid-19) รายได้จากการท่องเที่ยวของประเทศไทยปีนี้ลดลงจากปี 2563 ถึง 21% และลดจากปี 2562 ถึง 50% ความไม่แน่นอนของสถานการณ์โรคระบาดครั้งนี้ยังคงมีอยู่ ส่งผลให้เศรษฐกิจชะลอตัวเกิดการชะงักงันของห่วงโซการผลิต แม้ว่า GDP จะปรับตัวดีขึ้นเป็นร้อยละ 1.6 จากที่ติดลบในปี 2563 เพราะภาคการส่งออกและภาคอุปโภคบริโภคดีขึ้น ส่วนอัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 1.2 และปี 2565 มีแนวโน้มจะสูงขึ้นจากราคาพลังงานและราคาสินค้าและบริการที่สูงขึ้น

การท่องเที่ยวที่เป็นรายได้หลักของประเทศ ยังไม่กลับสู่ภาวะปกติ เพราะเรายังมีมาตรการจำกัดการเดินทางเข้าประเทศอยู่ ประกอบกับปัจจุบันจำนวนและเส้นทางการบินโดยเครื่องบินลดลงอย่างมากจากวิกฤตการณ์ที่เกิดขึ้น และนักท่องเที่ยวจีนยังถูกควบคุมเข้มงวดในการออกท่องเที่ยวต่างประเทศ ดังนั้นธุรกิจโรงแรมจึงได้รับผลกระทบอย่างหนัก โอกาสที่จะฟื้นตัวในปี 2565 อาจมีได้ในช่วงปลายปี หากสถานการณ์โรคระบาดดีขึ้น แต่มีอีกปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวอีกคือความขัดแย้งระดับชาติระหว่างประเทศมหาอำนาจ ที่จะให้ตอกย้ำความอ่อนแอทางเศรษฐกิจมากยิ่งขึ้นอีก

ผลประกอบการปีนี้ของบริษัทในส่วนของโรงแรมได้รับผลกระทบอย่างรุนแรง ยังดีที่ในส่วนที่เราจากกองทรัสต์ฯ ศรีพันวาได้รับการพิจารณาจากทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดในสัญญาเช่าที่สามารถช่วยเหลือ ลดหย่อนและผ่อนผันการชำระค่าเช่าบางส่วน ซึ่งได้มีการบันทึกผลการงดเว้นค่าเช่าในงบการเงินของปี 2564 นี้ หากดูผลประกอบการรวมทุกประเภทธุรกิจ เรามีรายได้รวม 2,299 ล้านบาท โดยเป็นรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ 1,451 ล้านบาท เป็นรายได้จากโรงแรม 337 ล้านบาท รายได้ค่าเช่า 69 ล้านบาท รายได้จากกิจการน้ำมัน 60 ล้านบาท ที่เหลือเป็นรายได้อื่นๆ และมีผลขาดทุนสุทธิ 44 ล้านบาท มีทรัพย์สิน ที่รอโอนกรรมสิทธิ์ (Backlog)

ณ 31 ธันวาคม 2564 มูลค่า 2,000 ล้านบาท เมื่อปลายปี 2564 โรงแรมบาบา บีชคลับ เฟส 2 ที่ชะอำ ที่เราเรียกว่า Habita Seaview ซึ่งมีห้องพัก 47 ห้อง มีห้องจัดเลี้ยงขนาดเล็ก กลาง ใหญ่ สำหรับจัดสัมมนา งานแต่งงาน และอีเวนต์ต่างๆ แล้วเสร็จพร้อมเปิดบริการ ส่วนโรงแรม Sripanwa ส่วนต่อขยายที่เราเรียกว่า Yaya & Convention ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้าง คาดว่าแล้วเสร็จประมาณไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 และโครงการที่เปิดตัวใหม่ ทั้ง The Issara Sathorn และ Sasara Hua Hin มียอดขายแล้วเกือบ 50% ทั้งสองโครงการ โครงการที่ได้รับความนิยมมากในปี 2564 อีก 2 โครงการคือ บ้านเดี่ยวกลางเมือง Issara Residence Rama 9 ที่มี 20 ยูนิต เท่านั้น ขณะนี้มีให้ลูกค้าเข้าเลือกซื้อได้เพียง 2 ยูนิต คาดว่าปี 2565 นี้ จะขายหมด 100% และโครงการบ้านอิสระบางนา ก็เป็นอีกโครงการที่ได้รับการตอบรับที่ดีในปีที่ผ่านมา

แม้ว่าสถานการณ์ต่างๆ ของประเทศและของโลกยังไม่ดีขึ้นทั้งจากสถานการณ์โรคระบาด อัตราดอกเบี้ยมีแนวโน้มสูงขึ้น หนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจสูงขึ้น ความสามารถในการชำระหนี้ลดลง ภาวะการท่องเที่ยวไม่เป็นปกติ ความขัดแย้งระหว่างประเทศที่นำไปสู่สงคราม แต่เราต้องปรับตัวเพื่อความอยู่รอด และต้องรักษาภาพคล่องของบริษัทไว้ให้ได้ ในปี 2565 เราจึงยังมีนโยบายในการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ของบริษัท เร่งรัดและเพิ่มกลยุทธ์ในการขายให้ได้ยอดขายตามเป้าของบริษัท ควบคุมคุณภาพการก่อสร้างทั้งด้านเวลาและคุณภาพงาน อีกทั้งยังให้ความสำคัญต่อการพัฒนาบุคลากรอย่างต่อเนื่อง

ณ โอกาสนี้ขอขอบพระคุณ ท่านผู้ถือหุ้น กรรมการบริษัท คณะผู้บริหาร และทีมงานของเราทุกคน รวมทั้งคู่ค้า พันธมิตรต่างๆ ที่ร่วมมือกันผ่านวิกฤตมาด้วยกันตลอดระยะเวลาสองปี และเราจะร่วมมือร่วมใจกันฝ่าฟันอุปสรรคทั้งหลาย เพื่อความสำเร็จและความอยู่รอดในอนาคตของเรา



ศรียรา อิสสระ

ประธานกรรมการ

รายงาน

คณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ในช่วงปี 2564 ที่ประเทศไทย ยังได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 ที่แพร่ระบาด อยู่เกือบตลอดทั้งปี การปฏิบัติงานของ คณะกรรมการตรวจสอบ ก็ต้องมีการปรับเปลี่ยนเพื่อให้เกิดความเหมาะสม และสอดคล้องกับสถานการณ์ เช่น การประชุมที่มีทั้งรูปแบบปกติ และผ่านระบบออนไลน์ แต่ทั้งนี้เรายังยึดมั่นในเรื่องของประสิทธิภาพในการกำกับดูแลให้เกิดความชัดเจน โปร่งใส และตรวจสอบได้

ในปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย การเงิน การบัญชี และการบริหารองค์กร ประกอบด้วย นายพิสุทธิ เดชะโกศยะ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์ และนายพินิจ พัวพันธ์ เป็นกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามขอบเขตที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ ปัจจุบันเป็นประจำทุกปี

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทมีจุดมุ่งหมายให้เกิดความชัดเจนในการบริหารงานด้วยความซื่อสัตย์ และคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการบริหารและผู้บริหารอื่นจะมีต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท ตลอดจนดำเนินการเพื่อให้มั่นใจว่าคณะกรรมการบริหารและฝ่ายจัดการได้บริหารกิจการตามนโยบายของบริษัทอย่างถูกต้อง ครบถ้วนและมีมาตรฐาน ในปี 2564 ที่หลายธุรกิจได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ COVID-19 และด้วยธุรกิจของกลุ่มซาญอิสสระก็ได้รับผลกระทบเช่นกัน ทางคณะกรรมการตรวจสอบจึงมุ่งเน้นบทบาทในการเป็น Strategic and Monitoring Audit Committee เพื่อสอบทานการกำกับดูแล การกำหนดกลยุทธ์ และการติดตามผลการปฏิบัติงานให้บรรลุเป้าหมายที่กำหนด รวมถึงเรื่องการกำกับดูแลการบริหารความเสี่ยง โดยบริษัทมีตัวแทนของคณะกรรมการตรวจสอบที่เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงขององค์กร บริษัทหมู่ที่จะผลักดันให้เกิดการบูรณาการทั้งการกำกับดูแล การบริหารความเสี่ยง การกำกับการปฏิบัติงานและการควบคุมภายใน (Integrated Governance Risk Compliance and Control - Integrated GRC)

ปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 5 ครั้ง โดยมีกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบองค์ประชุม ทุกครั้ง มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อพิจารณาขอบเขตแนวทาง และแผนการสอบบัญชีประจำปีของผู้สอบบัญชี รวมถึงการสอบถามและติดตามผลการตรวจสอบบัญชี และประเด็นที่ให้ความสนใจ นอกจากนี้ได้มีการหารือร่วมกับผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้องเพื่อปรึกษาหารือ และรับทราบผล การปฏิบัติงานทุกครั้ง ทั้งนี้ทุกสิ้นปีคณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมและประเมินตนเอง ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดี สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2564 ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยทำการสอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ รายการพิเศษ และได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการ จนเป็นที่มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบในงบการเงิน เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าวที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้ว ซึ่งเป็นรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงการได้รับข้อมูล การตรวจสอบข้อมูลที่มีสาระสำคัญในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ (Key Audit Matters) รวมทั้งพฤติกรรมอันควรสงสัยตามมาตรา 89/25 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และ

ตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งในปี 2564 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ที่มีความเป็นอิสระและสามารถตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า ไม่ได้มีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญและไม่พบพฤติกรรมอันควรสงสัยส่งผลให้งบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท เชื่อถือได้และโปร่งใสสอดคล้องตามมาตรฐาน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่าการะบวนการจัดทำรายงานทางการเงินและการเงินของบริษัทที่มีการควบคุมที่เพียงพอให้มั่นใจได้ว่ารายงานทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ

2. การสอบทานระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยง เพื่อประเมินความเพียงพอเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน รวมทั้งแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในตามแผนงานตรวจสอบที่ได้รับอนุญาต ไม่พบจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่ามีบริษัทที่มีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสิทธิผล รวมทั้งสนับสนุนให้มีการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบภายในด้านบุคลากรและการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง

3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 1 ท่าน ได้เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของคณะกรรมการตรวจสอบในการสอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกระบวนการบริหารความเสี่ยง โดยเข้าร่วมการประชุมเพื่อร่วมสอบทานนโยบายกำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมและสถานการณ์โดยพิจารณาจากปัจจัยภายใน ภายนอกและโอกาสที่จะเกิดผลกระทบตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้รับผิดชอบ และทำหน้าที่พิจารณาโครงสร้าง นโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความเสี่ยง การทบทวนความเสี่ยงและติดตามการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยมีหน่วยงานบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่จัดทำรายงานความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่ามีบริษัทที่มีระบบการควบคุมภายในและการดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เหมาะสมเพียงพอ

4. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและสถานการณ์ปัจจุบัน และมีการกำกับดูแลงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งครอบคลุมถึงภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน ตรวจสอบรวมถึงการจัดองค์กร และอัตรากำลัง โดยการสอบทานและอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีที่ยึดทำขึ้นตามผลการประเมินความเสี่ยง การกำหนดแผนการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบ และการพัฒนาความรู้ ทักษะและความชำนาญของบุคลากรตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่ามีบริษัทที่มีการกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม และมีประสิทธิผล รวมทั้งมีการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบภายในด้านบุคลากรและการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง

5. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการสอบทานกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ และ ก.ล.ต. ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดการผูกพันที่บริษัทมีต่อบุคคลภายนอก

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่ามีบริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ครบถ้วน และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

6. สอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกับ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอเกี่ยวกับระเบียบ และวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการได้มาจำหน่ายไป รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายงานของกรรมการที่เกี่ยวข้องตลอดจนการสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนด และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่ารายการดังกล่าวที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปีเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ

7. ความเป็นอิสระของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวมทั้งคณะ รวมทั้งการประเมินตนเองตามแนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้การสอบทานมีความสมบูรณ์และครบถ้วน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการอย่างเป็นอิสระตลอดระยะเวลาการปฏิบัติงาน และมีการปฏิบัติตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสรุปผลอยู่ในเกณฑ์ดี

ในรอบปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ ความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

8. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอค่าตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2564 ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเสนอขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ พูซ โธมัทส โซยยัคที่ปรึกษา จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2564 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจ ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีทักษะความรู้ความสามารถมีประสบการณ์ในการตรวจสอบธุรกิจ และให้ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนอกเหนือจากการสอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยสรุปในภาพรวมแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานของบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย โดยได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างสูงต่อการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่รัดกุมเหมาะสม มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอโปร่งใส และเชื่อถือได้รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



นายพิสุทธ์ เดชะไคศยะ
ประธานกรรมการตรวจสอบ

รายงาน

คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน เพื่อพิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหารให้เป็นไปตามความเหมาะสม และในปี 2558 ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการสรรหา เพื่อทำหน้าที่พิจารณาหลักเกณฑ์ และกระบวนการในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยให้ร่วมเข้าเป็นคณะเดียวกันกับคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ประกอบด้วยกรรมการทั้งหมด 3 ท่าน ซึ่งเป็นกรรมการอิสระ ดังนี้

1. นายประเวศวุฒิ ไรวา	ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นายพิสุทธิ์ เดชะโกสยะ	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นายวิฑิต รัชตตะนันท์	กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน ได้พิจารณาและนำเสนอคำตอบแทนที่เหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ อาทิ คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และผู้บริหารตั้งแต่กรรมการผู้จัดการขึ้นไป โดยได้ศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมในเรื่องที่เกี่ยวข้องอย่างรอบคอบ สมเหตุสมผล และยังส่งเสริมให้แสดงความคิดเห็นของกรรมการแต่ละท่านอย่างเป็นอิสระ ตามหน้าที่ความรับผิดชอบที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

ในปี 2564 คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนจัดให้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง เพื่อพิจารณากำหนดคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยใช้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว และความสำเร็จในการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ยังจัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ซึ่งในการพิจารณานี้ได้คำนึงถึงความรับผิดชอบของกรรมการ ขนาดของธุรกิจ สภาพความเป็นจริงในทางเศรษฐกิจ การดำเนินงานที่สะท้อนและเชื่อมโยงกับผลประโยชน์ของบรรดาผู้ถือหุ้น รวมทั้งพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทฯ ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ได้เปิดเผยคำตอบแทนกรรมการ ไว้ในรายงานประจำปีฉบับนี้

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทุกท่านได้ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุม โดยพิจารณาคำตอบแทนของผู้เกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม และได้ทำการพิจารณากฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนให้มีความเหมาะสมตามบทบาทหน้าที่ เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัท พิจารณาให้ความเห็นชอบ ซึ่งได้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีองค์ประกอบเหมาะสม มีคุณสมบัติสอดคล้องตามข้อกำหนด สามารถนำพากิจการของบริษัทสู่ความสำเร็จตรงตามเป้าหมายที่กำหนดไว้เป็นอย่างดี

นายประเวศวุฒิ ไรวา

ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



รายงาน คณะกรรมการ บริหารความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

การบริหารความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจเป็นกิจกรรมที่สำคัญและจำเป็นจะต้องดำเนินการ บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงว่ามีผลต่อการดำเนินธุรกิจ จึงได้กำหนดเป็นนโยบายให้บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้มีการประเมินความเสี่ยงที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจ โดยได้แต่งตั้ง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งประกอบด้วย กรรมการอิสระ ผู้บริหาร และที่ปรึกษาอิสระ ซึ่งทุกท่านเป็นผู้มีความรู้ ความสามารถ และประสบการณ์ในธุรกิจขององค์กร โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย และให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตามแผนงานของบริษัท และปฏิบัติหน้าที่ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการของบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

1. นายสงกรานต์ อีสสระ	ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการ
3. นายพินิจ พัวพันธ์	กรรมการ / กรรมการอิสระ
4. นางชนิษฐา สรรพอาษา	กรรมการ

โดยมีหน้าที่พิจารณานุมัติแผนการบริหารความเสี่ยง ติดตามการดำเนินงานการประเมินความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการจัดทำมาตรการป้องกันและแก้ไขความเสี่ยงดังกล่าว ในปี 2564 ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 2 ครั้ง โดยมีการพิจารณารับทราบและติดตามการประเมินความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความเสี่ยงที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกี่ยวกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด-19 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทในเครือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว

ท้ายนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุกท่านได้ให้ความสำคัญและมุ่งมั่นที่จะดำเนินการให้มีการกำกับดูแลและการบริหารที่เพียงพอ เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในขอบเขตที่กำหนดและดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นายสงกรานต์ อีสสระ

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

บ้านทิวทะเล บลู เซฟไฟร์



โครงการ หัวหิน วัน



บลู ไดมอนด์



ดี อิสสระ สภากร

[คณะกรรมการ และผู้บริหารของบริษัท]



นางศรีวรา อัสสระ

ประธานกรรมการ

อายุ 68 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท Master of Business Administrator (MBA), มหาวิทยาลัย อินเดียนา สหรัฐอเมริกา
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 75 / 2551, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Role of the Chairman Program (RCP) 36/2558, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน

2550-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2531-ปัจจุบัน	คณะกรรมการบริหาร ผู้จัดการ	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด มูลนิธิป๋มสาย นักเขียน นักแปล ผู้จัดปฏิบัติธรรม
2527-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา และผู้จัดการ	บริษัท แจ็คแอนด์จิลล์ จำกัด
2529-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	บริษัท จินดารักษ์ จำกัด
2526-2529	Assistant Vice President	ธนาคารซีทีแบงก์
2521-2526	Senior Oil Economist	บริษัท เซลล์แห่งประเทศไทย



นายสงกรานต์ อัสสระ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ,
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

อายุ 68 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ 313,634,494 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) 29.405

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร, University of Bloomington, U.S.A.
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย / ปี 2551
- ประกาศนียบัตรหลักสูตรผู้บริหารระดับสูง, สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท.10)

ประวัติการทำงาน

ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท ชะอำร่วมทุน จำกัด บริษัท นารายณ์ร่วมพัฒน จำกัด บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
2544-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด
2545-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2546-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด
2549-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด
2554-ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด



นางลินดา ประเสริฐสม

กรรมการ

อายุ 67 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ 58,657 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) 0.006

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท รัฐศาสตร์, มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) 75 / 2551, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- สัมมนา CGR Workshop : Enhancing Good Corporate Governance based on CGR Scorecard, ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย / กันยายน 2557
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) 211/2558, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan (HRP) 13/2560, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน

2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อีสสระ จันทนา จำกัด
2551-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ รีซอร์ส ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2549-ปัจจุบัน	กรรมการ,	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตท จำกัด
2545-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซาญออีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	
	สายงานโครงการร่วมทุน	
2532-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาทางการเงิน	บริษัท ซี.ไอ.พี.ร็อพเพอส์ จำกัด
	และการบัญชี	
2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	นิติบุคคลอาคารชุดซาญออีสสระทาวเวอร์



นายประเวศวุฒิ ไรวา

กรรมการอิสระ,
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

อายุ 70 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี ในสาขา Political Science, Indiana University, U.S.A.
- MMM (Modern Marketing Management), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- MMP (Modern Managers Program), จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย / ปี 2548
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย 135/ ปี 2553
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงของประเทศ “ภูมิพลังแผ่นดิน” รุ่นที่ 2, จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูงด้านการค้าและการพาณิชย์ รุ่นที่ 8

ประวัติการทำงาน

ปัจจุบัน	รองประธานกรรมการ / กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน)
	กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ พี โกลเบิล จำกัด
	กรรมการ	บริษัท ฟู้ดเฮาส์ เคเทอริง เซอร์วิส จำกัด (ลาออกมีผลวันที่ 23 กันยายน 2563)
	กรรมการ	S&P Restaurants Limited (UK)
	กรรมการ	Patara Fine Thai Cuisine PTE Ltd. (UK)
	กรรมการ	Suda Limited (UK)
	กรรมการ	MSP Property Limited (UK)
	กรรมการ	Patara (Geneva) SA (Switzerland)
	กรรมการ	Patara Restaurant Vienna Gmbh. (Austria)
	กรรมการ	Patara International Restaurant Management (Beijing) Co., Ltd. (China)
	กรรมการ	Shanghai Yueshi Restaurant Management Co., Ltd. (China)
	กรรมการ	S&P International Foods (Cambodia) Co., Ltd. (Cambodia)
2536-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการสรรหา/พิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562-ปัจจุบัน	President	Indiana University Alumni Association, Thailand Chapter
2536-2548	กรรมการบริหาร	บริษัท เอส อาร์ เอสเตท จำกัด
	กรรมการบริหาร	บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน)
	กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท เอชดี ดิสทริบิวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด
	กรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท เอส แอนด์ พี ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลล์ จำกัด
	รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน) ฝ่ายการตลาด
2535	กรรมการ	สมาคมค้าผลิตภัณฑ์ข้าวสาลี
2534-2536	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายการตลาด	บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด
2533	วิทยากรกิตติมศักดิ์	Mini M.B.A. Programme, Kasetsart University
2516	ผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน	S.R. Tapioca International Co., Ltd.
รางวัลที่ได้รับ	รางวัลผู้บริหารสูงสุดดีเด่นประจำปี 2554 (SET Awards)	



นางธีรารณ ศรีเจริญวงศ์

กรรมการ, กรรมการบริหารความเสี่ยง และรองกรรมการผู้จัดการ

อายุ 57 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ 44,550 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) 0.004

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัย เกษตรศาสตร์
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย / ปี 2551
- หลักสูตร Anti-Corruption for Executive Program (ACEP) 11/2014, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- CGR Workshop : Enhancing Good Corporate Governance based on CGR Scorecard, ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย / กันยายน 2557
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Certification Program (DCP) 211/2558, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร How to Develop a Risk Management Plan (HRP) 13/2560, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Risk Management Program for Corporate Leaders (RCL) 17/2562, สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย

ประวัติการทำงาน

ปัจจุบัน	กรรมการ, รองกรรมการผู้จัดการ และรักษาการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาและบริหารโครงการ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2549-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด
2554-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด
2545-2557	กรรมการ และ/ ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2533-2545	ผู้จัดการฝ่ายพัฒนาโครงการ	บริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2531-2533	เจ้าหน้าที่ฝ่ายต่างประเทศ	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)



นายวรสิทธิ์ อัสสระ

กรรมการ

อายุ 41 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ 5,107,909 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) 0.574

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- โรงเรียนกรุงเทพคริสเตียน
- ประกาศนียบัตร, Port Regis School, England
- ประกาศนียบัตร, Bradfield College, England
- ประกาศนียบัตร, Saddle Brook preparatory School, U.S.A.
- ประกาศนียบัตร, Santa Fe College, U.S.A.
- ประกาศนียบัตร, DCT School of Hotels and Business management, Switzerland
- ปริญญาบัตร, Associate of Arts degree in Business Management, Santa Fe College, Gainesville, FL, U.S.A.
- ปริญญาบัตร, Degree International Hotels and Business Management, DCT International Hotel & Business Management School
- ปริญญากิตติมศักดิ์, Honorary Master of International Business Degree in Hospitality and Tourism Management Cesar Ritz Colleges, Switzerland

ประวัติการทำงาน

2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ, กรรมการผู้จัดการ	บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2548-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ และ/ ผู้พัฒนาโครงการ	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2554-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2557-2563	กรรมการ	บริษัท ฮิตะ กริล จำกัด
2548	อบรมในการเป็นผู้บริหาร	Villa Feltrinelli, Italy
2544-2545	ร่วมก่อตั้งสถานที่ฝึกงานจัดการ ให้แนวความคิดการปฏิบัติงานต่างๆ, ฝึกหัดงานครัว และบริการ, ผู้ประสานงานกิจกรรมเฉพาะด้านอาหาร	Hotel School
2544-2545	แคชเชียร์, ลูกค้าสัมพันธ์, ดูแล การจองห้องพักและที่เกี่ยวข้อง, ส่งเสริมกิจกรรมของสถานบันเทิงของโรงแรม	Lush lounge and nightclub, Bainesville, Florida
2543	สจ๊วต, แคชเชียร์, เจ้าหน้าที่รับรอง	Baan Thai restaurant, Gainesville, Florida
2539	เจ้าหน้าที่ฝึกหัดฝ่าย Public Relation	Ramada Hotel, Bangkok Thailand



นายพิสุทธ์ เดชะโกสยะ

กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ,
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

อายุ 66 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ 8,167 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) 0.001

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- นิติศาสตรมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัย เซาเธิร์น เมธอดิสต์ ยูนิเวอร์ซิตี สหรัฐอเมริกา (Southern Methodist University, USA)
- ประกาศนียบัตร สาขากฎหมายเปรียบเทียบ มูลนิธิกฎหมายแห่งเซาท์เวสต์เทิร์น
- นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- หลักสูตรการกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูงของรัฐวิสาหกิจและองค์กรมหาชน รุ่นที่ 10 สถาบันพระปกเกล้า

ประวัติการทำงาน

2533-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามฟรีเมียร์ จำกัด
2554-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท สำนักกฎหมายสากล ลาวฟรีเมียร์ จำกัด
27 มี.ค 2555-ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ก.ค 2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สฟวร์สัน แอนด์ เพอร์ฟิวส์ จำกัด
29 ต.ค 2562-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาคณะกรรมการ การแก้ปัญหาความยากจน และลดความเหลื่อมล้ำ	วุฒิสภา ประจำปี 2563
1 ต.ค 2560-ธ.ค 2562	กรรมการอิสระ	บริษัท อินฟอร์เมชั่น เทคโนโลยี กรุ๊ป จำกัด
มิ.ย 2562-ปัจจุบัน	ผู้เชี่ยวชาญประจำตัวสมาชิกวุฒิสภา ของนายวีระศักดิ์ ไคว์สุรัตน์	
21 ม.ค 2561-เม.ย 2562	ประธานคณะทำงานด้านกฎหมาย	กระทรวงท่องเที่ยวและกีฬา
31 พ.ค. 2559-ธ.ค 2560	รองประธานคณะกรรมการการพัฒนาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต (น.บ.) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	
26 ม.ค 2555-30 ธ.ค 2556	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านกฎหมาย	บริษัท ทำอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)
27 ก.ค. 2552-30 ธ.ค. 2552	ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์	
1 เม.ย. 2552-ก.ค 2552	อนุกรรมการการประเมินผลการพัฒนากฎหมายของส่วนราชการ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2552	
	อนุกรรมการ กำหนดแนวทางการจัดตั้งศูนย์ประสานการบริการนักกฎหมายได้การกำกับดูแลของ สำนักงานกฤษฎีกา	
24 ก.ค. 2551-16 มิ.ย 2553	ที่ปรึกษาคณะกรรมการ บริษัท ไปรษณีย์ไทย จำกัด (Thailand Post Co., Ltd.)	
4 พ.ย. 2551-26 ก.พ. 2552	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิในคณะกรรมการส่งเสริมวิสาหกิจ ขนาดกลางและขนาดย่อม (Office of Small and Medium Enterprises Promotion - SOMEP)	
	สังกัดกระทรวงอุตสาหกรรม	
14 ก.ค. 2551-30 ม.ค. 2552	ที่ปรึกษาคณะกรรมการ สำนักงานส่งเสริมอุตสาหกรรม ซอฟต์แวร์แห่งชาติ (องค์การมหาชน) (Software Industry Promotion Agency Organization)	
	สังกัดกระทรวงไอซีที	
พ.ศ. 2527-พ.ศ. 2533	ทนายความอาวุโส - บริษัท เบเคอร์ แอนด์ แม็กแคนซี่ จำกัด กรุงเทพมหานคร	



นายวิฑิต รัชตตะนันท์

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

อายุ 67 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ 1,930,500 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) 0.181

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาเอก ศีลศาสตร, Harvard University, U.S.A.
- M.A. University of Essex U.K.,
- B. Sc (Econ) London School of Economics, U.K.

ประวัติการทำงาน

ปัจจุบัน	ผู้อำนวยการ	โรงเรียนปัญญาประทีป อ. ปากช่อง จ. นครราชสีมา
ปัจจุบัน	ที่ปรึกษา	โรงเรียนทอสี
2545-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2547	ผู้อำนวยการ	สำนักพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน และการกระจายรายได้
2542-2546	ผู้ช่วยเลขาธิการฯ	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
2544-2545	ผู้อำนวยการ	สำนักนโยบายเศรษฐกิจระหว่างประเทศ
2544-2545	ผู้อำนวยการ	สำนักสังคมมหภาค
2540-2546	กรรมการ	สถาบันไทย-เยอรมัน กระทรวงอุตสาหกรรม
2543-2547	กรรมการบริหาร	องค์การสุรา กรมสรรพสามิต กระทรวงการคลัง
2539-2542	ผู้อำนวยการ	สำนักงานคณะกรรมการร่วมภาครัฐบาล และเอกชนเพื่อแก้ไขปัญหาทางเศรษฐกิจ สำนักงาน คณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช)
2536-2539	ผู้อำนวยการ	กองประสานความร่วมมือภาคีรัฐบาลและเอกชน สศช



นายพินิจ พัวพันธ์

กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ, กรรมการบริหารความเสี่ยง

อายุ 54 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ 1,336,500 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) 0.125

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- หลักสูตร IT Governance and Cyber Resilience Program (ITG 13) (2563) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตร Oxford Programme on Negotiation Programme in Bangkok, Executive Education and Enrichment Institute (2561)
- หลักสูตร Corporate Governance in Digital Era (มูลนิธิสถาบันวิจัยนโยบายเศรษฐกิจการคลัง (2561)
- หลักสูตรพลังงานสำหรับผู้บริหาร สถาบันพลังงานเพื่ออุตสาหกรรม สภาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (EEP 3) (2560)
- หลักสูตรการกำกับดูแลกิจการสำหรับกรรมการและผู้บริหารระดับสูง ของรัฐวิสาหกิจและองค์กรมหาชน สถาบันพัฒนากรรมการและผู้บริหารระดับสูงภาครัฐ สถาบันพระปกเกล้า (PDI 15) (2559)
- หลักสูตร Corporate Governance for Capital Market Intermediaries (CGI) (2558), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD)
- หลักสูตรการบริหารจัดการด้านความมั่นคงขั้นสูง รุ่นที่ 5 สมาคมวิทยาลัยป้องกันราชอาณาจักร ในพระบรมราชูปถัมภ์ (มส. 5) (2557)
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน (วตท. 11) / ปี 2544
- หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย / ปี 2547
- หลักสูตร Audit Committee Program (ACP), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย / ปี 2547
- หลักสูตร Advance Management Program, Harvard Business School (AMP 170) (2549)
- ปริญญาโท เศรษฐศาสตร์, The London School of Economic and Political Science (2533)
- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์และรัฐศาสตร์, Tufts University (2532)

ประวัติการทำงาน

2545-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการบริหารความเสี่ยง
ตุลาคม 2564-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัทเบย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด
มีนาคม 2564-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัทเงินสดทันใจ จำกัด
มีนาคม 2564-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัทหลักทรัพย์ กรุงเทพ ซิมโก้ จำกัด
กุมภาพันธ์ 2564-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็กซ์สปริง แคปปิตอล จำกัด (มหาชน)
2561-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวลา นาได้ เรสซิเดนเชส (วิลล่า) จำกัด
2559-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เอ็มจี 1962 แวร์เฮาส์แอนดิสทริบิวชั่น จำกัด
ธันวาคม 2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ศรีสวัสดิ์ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)
2557-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท มะลิกรูป 1962 จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวลา ชะอำ เรสซิเดนเชส จำกัด
2546-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เทลอน โฮลดิ้ง จำกัด
2545-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อุตสาหกรรมนมไทย จำกัด
15 ตุลาคม 2562-20 กันยายน 2564	กรรมการ	การรถไฟแห่งประเทศไทย
31 สิงหาคม 2563-20 กันยายน 2564	กรรมการ	บริษัท รถไฟฟ้า ร.ฟ.ท. จำกัด
15 กุมภาพันธ์-20 พฤษภาคม 2564	กรรมการ	ธนาคารพัฒนาวิสาหกิจขนาดกลางและขนาดย่อมแห่งประเทศไทย (ธพว.)
20 ธันวาคม 2560-29 กุมภาพันธ์ 2563	กรรมการ	บริษัท การบินไทย จำกัด (มหาชน)
13 มิถุนายน 2560-10 พฤศจิกายน 2563	กรรมการ	บริษัท เงินทุน ศรีสวัสดิ์ จำกัด (มหาชน)



นายฉวีวัฒน์ อัสสระ

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานสร้างสรรค์สื่อและเทคโนโลยีสารสนเทศ

อายุ 39 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ 19,584,454 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) 1.836

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี ด้าน Product Design, Saint Martin
- Mechanical Engineering, Imperial College
- Arts Foundation, Wimbledon University
- Bryans ton School

ประวัติการทำงาน

ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	สายงานสร้างสรรค์สื่อและเทคโนโลยีสารสนเทศ	
ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
2545-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อิสสระ จูนฟา จำกัด
2550-2557	Creative Director	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)


นายนิบิต หงษ์พานิช

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานสนับสนุนการปฏิบัติการ

อายุ 47 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท การจัดการ, มหาวิทยาลัยรังสิต
- กฎหมายแรงงานสำหรับผู้บริหารงานบุคคล, สมาคมการจัดการงานบุคคลแห่งประเทศไทย
- การบริหารและพัฒนาศักยภาพพนักงาน, สมาคมการจัดการงานบุคคลแห่งประเทศไทย
- การบริหารค่าจ้าง, สมาคมการจัดการธุรกิจแห่งประเทศไทย

ประวัติการทำงาน

ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานสนับสนุนการปฏิบัติการ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2557-2562	ผู้อำนวยการ ฝ่ายบริหารทรัพยากรบุคคลและธุรการ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2550-2557	รองผู้อำนวยการ ฝ่ายทรัพยากรบุคคลธุรกิจสัมพันธ์ รองผู้อำนวยการ ฝ่ายสรรหาและคัดเลือกบุคลากร	ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)
2547-2550	ผู้ช่วยผู้จัดการ ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	บริษัท หลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)
2546-2547	ผู้จัดการ แผนกสรรหาว่าจ้าง ผู้จัดการ แผนกแรงงานสัมพันธ์	บริษัท ซีอาร์ซี พาวเวอร์รีเทล จำกัด
2540-2544	เจ้าหน้าที่บุคคล	บริษัท เอก-ชัย ดิสทริบิวชั่น ซิสเทม จำกัด
2539-2540	เจ้าหน้าที่สรรหา และคัดเลือกบุคลากร	บริษัท เทเลคอมเอเชีย คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



นางสาวปราณี วรโชคพีรัช

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานบัญชีและการเงิน

อายุ 44 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต, มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- นักบริหารกลยุทธ์ทางการเงิน, ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- นักบริหารยุทธศาสตร์ธุรกิจเชิงบวก, สถาบันยุทธศาสตร์ธุรกิจเชิงบวก

ประวัติการทำงาน

ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานบัญชีและการเงิน	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2555-2562	ผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
2550-2554	เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส	บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด
2548-2550	ผู้จัดการแผนกบัญชีและการเงิน	บริษัท เกรทมอร์นิ่ง จำกัด
2546-2548	เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส	บริษัท ไอโฟน คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2544-2546	เจ้าหน้าที่บัญชี	บริษัท สำนักงานบัญชี ทีเอส จำกัด



นายกฤต หงส์จรรยา

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานขายและการตลาด

อายุ 50 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาเอก นิเทศศาสตร์และนวัตกรรมการจัดการ, สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการการเงินและการธนาคาร มหาวิทยาลัยรามคำแหง
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาวิชาการจัดการอุตสาหกรรม, มหาวิทยาลัยเทคโนโลยีมหานคร
- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการตลาด, มหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒ
- ประกาศนียบัตรนักจัดซื้อมืออาชีพขั้นสูง, สถาบัน Chartered Institute of Purchase and Supply
- ประกาศนียบัตรนักการตลาดมืออาชีพ, สหพันธ์การตลาดแห่งประเทศไทย

ประวัติการทำงาน

ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานขายและการตลาด	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2561-2563	รองผู้อำนวยการ ฝ่ายการตลาดคอนโดมิเนียม	บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพฯ จำกัด (บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค)
2552-2560	ผู้อำนวยการ ฝ่ายขายและการตลาด	บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2544-2552	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท พาราวันเซอร์ จำกัด จำกัด



นางสาว อรพรรณ เอื้ออำนวยรัตน์

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

อายุ 39 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ ภาควิชาบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประวัติการทำงาน

2562-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน	บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2560-2561	ผู้จัดการแผนกบัญชี	บริษัท ดู เดย์ ดรีม จำกัด (มหาชน)
2557-2559	เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส	บริษัท ซีทีเอส จำกัด (มหาชน)
2553-2556	เจ้าหน้าที่วิเคราะห์การเงินอาวุโส	บริษัท เสริมสุข จำกัด (มหาชน)
2549-2552	ผู้ช่วยผู้ตรวจสอบบัญชีอาวุโส	บริษัท เคพีเอ็มจี ภูมิไชย สอบบัญชี จำกัด



ว่าที่ร.ต.บรากร บุญบำรุง

เลขานุการบริษัท

อายุ 38 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท, เทคโนโลยีบริหาร สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี, สารสนเทศทั่วไป มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร เลขานุการบริษัท (Company Secretary), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย รุ่นที่ 101/2562

ประวัติการทำงาน

2562-ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2560-2561	ผู้จัดการฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2560	ผู้จัดการฝ่ายทรัพย์สินของทรัพย์สิน เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
2554-2559	ผู้ช่วยผู้จัดการฝ่ายกำกับ การปฏิบัติงานกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ธนาคารซีทีแบงก์ (ประเทศไทย)
2552-2553	เจ้าหน้าที่ฝ่ายทรัพยากรบุคคลอาวุโส	โรงแรมเอเวอร์กรีน ลอเรล (กรุงเทพฯ)
2549-2551	เจ้าหน้าที่ฝ่ายทรัพยากรบุคคล	โรงแรมแกรนด์ ทาวเวอร์ อินน์ (ทองหล่อ)

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ในนามชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อ บริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 40 ปี เป็นผู้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าให้เข้า ในนามโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ บนถนนพระราม 4 โครงการอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ประเภทเรสซิเดนเชียลคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์คอนโดมิเนียม รีสอร์ท คอนโดมิเนียม อันได้แก่ โครงการ ชะอำบีชคลับ โครงการจินดารักษ์วิลล่า โครงการบ้านสวนเพชร และโครงการชาญอิสสระซิตีโฮม

นอกจากนี้ยังพัฒนาทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว เช่น โครงการชาญอิสสระพาร์คโฮม โครงการบ้านสวนอิสสระ และยังมีโครงการ นิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเฟสที่ 3 ซึ่งเป็นนิคมแห่งแรกที่บริหารโครงการโดยภาคเอกชนอีกด้วย

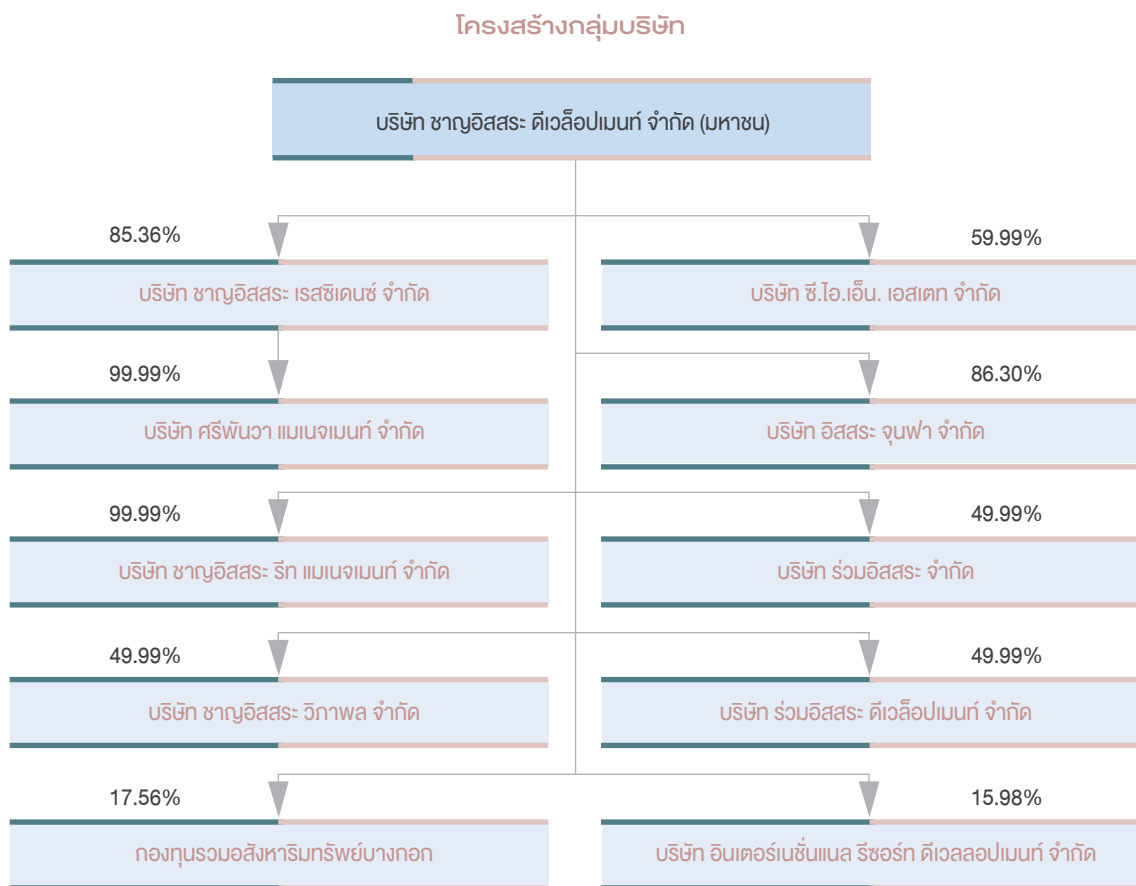
บริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2533 โดยบริษัทได้มีผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศ คือ บริษัท มารูเบนิ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจแบบ Conglomerate เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ก่อนที่บริษัทจะเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2537 และ 800 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2543 ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัท ได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชน และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 600 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 720 ล้านบาท ในปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,386,574,624 บาท โดยเป็นทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,066,595,865 บาท

ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจ 4 ลักษณะ คือ

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

และมีโครงสร้างของกลุ่มบริษัท ดังนี้



1.1.1 วิสัยทัศน์ และพันธกิจ

วิสัยทัศน์ และ พันธกิจ

วิสัยทัศน์

“ชานยูนิสสระ ภูมิใจพัฒนา สร้างสุขที่ยั่งยืน”

พันธกิจ

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

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2560	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 และในปี 2560 บริษัทมีออกออกหุ้นกู้ 2 ชุด อายุ 3 ปี มูลค่า 440 ล้านบาท และอายุ 3 ปี 3 เดือนมูลค่า 500 ล้านบาท รวมเป็น 940 ล้านบาท เพื่อเป็นทุนพัฒนาโครงการต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น และชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดบางส่วน
2561	ในปี 2561 บริษัทมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจัดสรรเป็นหุ้นเพื่อการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 73,903,520 หุ้น ชำระราคาเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 และจัดสรรเป็นหุ้นเพื่อการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 102,879,386 หุ้น โดยกำหนดวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นในวันที่ 11-14 และ 17 ธันวาคม 2561 รวมจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน 176,782,906 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.42 บาท/หุ้น รวมเป็นเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 251,031,727 บาท และเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยได้ขายกรรมสิทธิ์ที่ดิน และอาคารโรงแรมบาบาบิซคลับ ซะอำ-หัวหิน จำนวน 18 ห้องพักบนที่ดินรวม 2-2-32 ไร่ ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา ในราคารวม 530 ล้านบาท ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 4,100 ล้านบาท
2562	ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จำหน่ายเงินหน่วยลงทุนในกองทรัสต์ จำนวนรวม 30,411,652 หน่วย เป็นสัดส่วน 10.9% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกรวมเป็นเงิน 341,869,988 บาท วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน บริษัท อีสสระ จันทบุรี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยมูลค่า 500 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีสัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท อีสสระ จันทบุรี จำกัด เพิ่มจากร้อยละ 70 เป็นร้อยละ 86.30 นอกจากนี้บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี เป็นมูลค่า 800 ล้านบาท เพื่อนำมาลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ และชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดบางส่วน และในช่วงปลายปี 2562 บริษัท ร่วมอีสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เปิดให้บริการปั้มน้ำมันเชลล์ และพื้นที่คอมเมอร์เชียล เป็นครั้งแรกในพื้นที่ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี
2563	ปี 2563 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก จำนวน 15,738,100 หน่วย เป็นสัดส่วน 15.74% ของหน่วยลงทุนทั้งหมดของกองทุน ให้กับบุคคลภายนอกรวมเป็นเงิน 209,997,557 บาท และบริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี เป็นมูลค่า 289 ล้านบาทเพื่อชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนด
2564	ในเดือนมกราคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 2 ปี 11 เดือน มูลค่า 950 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2 รุ่น รวม 1,200 ล้านบาท เดือนมิถุนายน บริษัท ร่วมอีสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 120 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม และในเดือนกรกฎาคม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครบเต็มจำนวนตามสัดส่วนจำนวน 60 ล้านบาท และในเดือนเดียวกันบริษัท ร่วมอีสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยมีกำหนดเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวสามครั้ง และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ในเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งแรกและครั้งที่สองตามสัดส่วนเป็นจำนวนรวม 60 ล้านบาท สำหรับค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่สามจะชำระในปี 2565 ในเดือนสิงหาคม บริษัท ศรีพนา แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา (กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในระลอกที่ 2 และ ระลอกที่ 3 ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพนา สำหรับงวดเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือน มิถุนายน 2564 เป็นผลให้บริษัทมีกำไรจากการงดเว้นค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวน 266.7 ล้านบาท และในเดือนพฤศจิกายน บริษัท ร่วมอีสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เปิดให้บริการโรงแรม บาบาบิซคลับ หัวหิน (Habita Seaview) ส่วนต่อขยายจากโซน Beach Front มีจำนวนห้องพัก 47 ห้องพัก จำนวน 4 room type และมี Convention hall ขนาด 400 ตร.ม.

1.1.3 การใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์

- (1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้
การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้ โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้า ของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการ ดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตาม วัตถุประสงค์
ในปี 2564 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนด ไถ่ถอนปี พ.ศ.2567” มูลค่ารวม 950 ล้านบาท เพื่อ			บริษัทได้ใช้เงินตรงตามวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามกำหนดระยะเวลา
1. ชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	274 ล้านบาท	ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564	
2. เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบ กำหนดในระหว่างปี	676 ล้านบาท	ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 และเดือนสิงหาคม 2564	

- (2) กฎหมายที่ใช้บังคับ

การตีความหรือบังคับใช้ตามกฎหมายไทย

1.1.4 ข้อมูลพื้นที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ -ไม่มี-

1.1.5 ชื่อ สถานที่ตั้งสำนักงานใหญ่ ประเภทธุรกิจ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ : 0-2308-2020
โทรสาร : 0-2308-2990
Website : www.charnissara.com

ทุนจดทะเบียน : 1,386,574,624 บาท
หุ้นที่จำหน่าย : หุ้นสามัญ 1,066,595,865 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 1 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่าอาคารชุด
เลขทะเบียน : 0107545000101

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทสามารถจำแนกได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทรายได้	2564		2563		2562		2561	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,451.59	63.14	649.43	45.46	640.27	28.37	2,068.8	64.90
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	68.72	2.99	77.58	5.43	80.09	3.55	80.09	80.09
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	336.82	14.65	455.32	31.86	678.66	30.08	699.33	699.33
รายได้จากการขายสินค้า	60.43	2.63	60.45	4.23	6.47	0.29	-	-
กำไรจากการขายโครงการโรงแรมศรีพินา	-	-	-	-	-	-	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	23.28	1.01	28.34	1.98	33.64	1.49	43.15	1.35
รายได้อื่นๆ	358.25	15.58	157.90	11.04	817.22	36.22	296.2	9.29
รวมรายได้ทั้งสิ้น	2,299.09	100.0	1,429.02	100.0	2,256.36	100.0	3,187.58	100.0

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรร และห้องชุดในคอนโดมิเนียม โดยปกติจะมีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 65 ของรายได้รวมทั้งหมด และมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาวนิสรสวรรค์เวอร์ และอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาวนิสรสวรรค์เวอร์ 2 ซึ่งมีรายได้ประมาณร้อยละ 3-5 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประมาณร้อยละ 25 ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่น เช่นรายได้ค่าบริการและค่าธรรมเนียมจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ ผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและรอจำหน่ายบางส่วน และอยู่ระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- 1) **ดิ อิสสระ สาทร (The Issara Sathorn) ลักซ์ซัวรี** คอนโดมิเนียม สูง 37 ชั้น 270 ยูนิต ใกล้ศูนย์กลางของธุรกิจแวดล้อมด้วยธรรมชาติและวิวโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาและบางกระเจ้า เต็มไปด้วยกลิ่นไอของวัฒนธรรมที่กลมกลืนกับความทันสมัย ช่วยทำให้เป็นย่านที่เหมาะสมกับการพักอาศัยใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเทาในอนาคต และมากมายด้วยพื้นที่ส่วนกลาง ทั้ง The Lounge ล็อบบี้ที่หรูหรา

The Park สวนสำหรับการพักผ่อนของครอบครัว The Haven ที่ชั้น 30 ที่มีองค์ประกอบของสระว่ายน้ำ พร้อมวิวที่บำบัดกับ The Therapy และยิมลอฟท์ที่ The Sky Gym จัดกิจกรรมปาร์ตี้กับห้องจัดเลี้ยงใน The Space หรือ เพลิดเพลินกับสวนที่ The Garden ดิ อิสสระ สาทร เป็นคำตอบที่ลงตัวสำหรับคุณ “ใช้ชีวิตอิสสระ ให้สุดในทุกด้าน” โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาวนิสรสวรรค์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง

- 2) **อิสสระ คอลเล็กชั่น สาทร** ผืนเป็นจริงใจกลางมหานครแห่งนี้ “อิสสระ คอลเล็กชั่น สาทร” คอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น อันหรูหราที่เป็นส่วนตัวและเปรียบพร้อมด้วยคุณสมบัติระดับพรีเมียม บนทำเลทองของถนนสาทร อันแสนสะดวกสบายที่เหนือความคาดหมายของคุณ เป็นอีกหนึ่งโครงการของชาวนิสรสวรรค์ กรุ๊ป เจ้าของรางวัลผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกรุงเทพฯและเมืองตากอากาศ ชั้นแนวหน้าของประเทศไทยเพียงจำนวนเพียง 33 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยแบบ 2 ห้องนอน, 3 ห้องนอน และแบบดูเพล็กซ์

อิสสระ คอลเล็กชั่น สาทร กับการออกแบบที่คำนึงถึงการพักอาศัยของครอบครัวเป็นสำคัญพร้อมพื้นที่อันกว้างขวางของห้องนั่งเล่น, ห้องครัวทั้งแบบตะวันตกและครัวไทย ความสูงของฝ้าที่สูงกว่ามาตรฐาน รวมทั้งพื้นที่ใช้สอยกว่า 110-249.89 ตารางเมตร ในแต่ละยูนิต สร้างความรู้สึกที่เหมือนบ้านให้แก่ผู้อยู่อาศัย พร้อมทั้งมีลิฟต์ส่วนตัวในบางยูนิต เพื่อความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ตกแต่งอย่างงดงามด้วยเอกลักษณ์ที่ไม่ซ้ำใคร

นอกจากนี้ในปี 2560 ISSARA COLLECTION SATHORN ยังได้รับรางวัล Best Low-Rise Condo Architectural Design (Bangkok) และ Best Low-Rise High End Condo Development (Bangkok) ในงาน Thailand Property Awards จากเว็บไซต์ property Guru ซึ่งเป็นเว็บไซต์อสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเอเชีย โครงการนี้ดำเนินการในนามบริษัท ชาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ปัจจุบันมีสำหรับขายเพียง 1 ยูนิต

- 3) **อิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9 (Issara Residence Rama 9)** บ้านเดี่ยวระดับทอปเปอร์ลักซ์ชวรีใจกลางเมือง บนถนนพระราม 9 เนื้อที่ 9 ไร่ 3 งาน มีเพียง 20 หลัง พร้อม Clubhouse ที่มีอุปกรณ์ฟิตเนสทันสมัย สระว่ายน้ำที่ทอดยาว 25 เมตร ห้องอบไอน้ำแยกชาย-หญิง และ Private Linear Garden กับความเป็นส่วนตัวในสังคมมีระดับ และความปลอดภัยสูงสุดในการอยู่อาศัย เป็นภาพสะท้อนความสำเร็จของชีวิตที่มอบให้กับครอบครัว “อนันต์กาลแห่งความสุขใจ กลางเมือง” โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 4) **โครงการ บ้านอิสสระ บางนา (Baan Issara Bangna)** บ้าน คือ ความภูมิใจที่ส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น บ้านอิสสระ บางนา บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชวรี บนเนื้อที่ 24 ไร่ ที่ถ่ายทอดความอยู่สบายอย่างลงตัว จากการออกแบบของ A49 พร้อมด้วยคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่ โอบล้อมด้วย Fitness ที่ทันสมัย Amphitheater ที่ร่วมกันใช้เพื่อเสริมสร้างบรรยากาศของครอบครัว และสวนสวนกลางขนาดใหญ่เพื่อการพักผ่อนออกกำลังกาย ใกล้กับศูนย์การค้า สถานศึกษาชั้นนำ โรงพยาบาล ทางขึ้น-ลงทางด่วน ที่เชื่อมต่อทุกที่ให้ใกล้ยิ่งขึ้น 44 ครอบครัวเท่านั้นที่จะได้ครอบครองความสุขเช่นนี้ โครงการนี้ดำเนินการในนามบริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย การก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน ทอยอินทรมลนิธิให้ลูกค้าแล้วและกำลังก่อสร้างส่วนที่เหลือ
- 5) **โครงการ บ้านสีตวัน ปากช่อง (Baan Sitawan Pakchong)** สูดรับโอโซนจากธรรมชาติบนพื้นที่ราบสูงเหนือระดับน้ำทะเล 400 เมตร กับบ้านที่ใช้นวัตกรรมก่อสร้างระบบ “Modular System” ที่ทำให้บ้านสะอาด แข็งแรง และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ มีเนื้อที่ 27 ไร่ มีทั้งบ้านพร้อมอยู่และที่ดินเปล่า มาสัมผัสอากาศบริสุทธิ์เพื่อเติมพลังให้กับชีวิตที่บ้านสีตวัน โครงการนี้ดำเนินการในนามบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
- 6) **โครงการ ดิ อิสสระ เชียงใหม่** พบการใช้ชีวิตเหนือระดับท่ามกลางธรรมชาติ เพลิดเพลินไปกับกิจกรรมวันพักผ่อนหลากหลายที่สามารถเลือกได้ตามความต้องการสำหรับทุกคนในครอบครัว เพราะที่นี่คือ **ดิ อิสสระ เชียงใหม่** คอนโดมิเนียมบนพื้นที่กว่า 3 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 265 ยูนิต พร้อมเข้าอยู่ โดย

แต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด พร้อมเติมอิมไปกับการพักผ่อนอย่างที่สุด เพลิดเพลินไปกับบรรยากาศแห่งความรื่นรมย์และสะดวกสบายด้วยการตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกอันครบครัน โดยสามารถเลือกความสุขในแบบ 1-2 ห้องนอน ขนาด 35-70 ตร.ม. พร้อมค้นหาแรงบันดาลใจให้ทุกเช้าวันใหม่ที่สระว่ายน้ำและพูลส่วนตัว หรือจะคลายร้อนในนาฏศิลป์พิศและเฟิร์มร่างกายได้เต็มที่ในห้องออกกำลังกายโอโงะ พร้อมพื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดี ให้คุณใช้ชีวิตใกล้ชิดธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ ที่ “ดิ อิสสระ เชียงใหม่” บนทำเลศักยภาพที่เชื่อมต่อทุกชีวิตเข้ากับศูนย์กลางธุรกิจและท่องเที่ยวได้อย่างลงตัว พร้อมความเป็นส่วนตัวอย่างสูงสุด บนสเปซแห่งความภาคภูมิใจของผู้ที่ได้เป็นเจ้าของ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 7) **โครงการ บาบ่า บีช คลับ นาใต้ (Baba Beach Club Natai)** “บาบ่า บีช คลับ นาใต้” โครงการบ้านพักตากอากาศและโรงแรมสุดหรู สไตล์บีชคลับ ตั้งอยู่บนชายหาดนาใต้ จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเพียง 20 นาที สามารถมองเห็นทัศนียภาพอันงดงามแบบพาโนรามาของท้องทะเลอันดามัน พร้อมวิวพระอาทิตย์ตกดิน ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศ บีชฟรอนท์เรสซิเดนซ์ วิลล่า 5 ห้องนอน จำนวน 6 หลัง, พูลวิลล่า 2 ห้องนอน จำนวน 18 หลัง และโรงแรมสไตล์บีชคลับ ซึ่งประกอบไปด้วย Gabana Villa 8 หลัง, Pool Suite 4 ห้อง และ Baba Suite 4 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และกิจกรรมครบครัน ฟิตเนส สปา ร้านอาหาร สระว่ายน้ำริมชายหาด บีชคลับ และสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียงอีกมากมาย มีจุดมุ่งหมายเพื่อผสมผสานความเป็นตัวเองในฐานะโรงแรม และบีชคลับ สำหรับคนรักดนตรี ได้รับการออกแบบ และตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Chino Portuguese ของจังหวัดภูเก็ต กับกลิ่นอันสวยงามในสไตล์ Shanghai Tang จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ Chino Portuguese Tang ที่น่าสนใจ
- “บาบ่า บีช คลับ นาใต้” บริหารจัดการและพัฒนาโดยทีมงานผู้อยู่เบื้องหลังโรงแรมสุดหรูแบบพูลวิลล่า “ศรีพันวา” ที่ได้รับการยกย่องจากนานาชาติ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ จუნฟา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
- 8) **โครงการศรีพันวา เรสซิเดนซ์ (Sri panwa) “ศรีพันวา”** โครงการบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมสุดหรู แบบพูลวิลล่า ตั้งอยู่บนหาดส่วนตัว ปลายสุดของแหลมพันวา ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเกาะภูเก็ต บนเนื้อที่ 85 ไร่ วิลล่าของศรีพันวาแฝงตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ และบรรยากาศที่เป็นส่วนตัว ศรีพันวาได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือก ให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก วิลล่าออกแบบในสไตล์ทรอปิคอล

ร่วมสมัย ตั้งอยู่เหนือระดับน้ำทะเลสูงประมาณ 40-60 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก และกิจกรรมสันทนาการมากมาย สปา ลานโยคะ ฟิตเนส สนามเทนนิส สระว่ายน้ำบนบริเวณชายหาด ปี 2563 มีพูลวิลล่าโซนใหม่ที่กำลังสร้างแล้วเสร็จ พร้อมขายและเปิดให้ลูกค้าจองเข้าพัก โดยใช้สื่อน้ำเงินและที่แตกต่างจากวิลล่าเดิมของศรีพันวาที่เป็นสีส้มมีจำนวน 4 หลัง และปัจจุบันศรีพันวาที่กำลังดำเนินการก่อสร้างอาคาร Convention ความจุ 400 คน และห้องพักแบบ Pool Suite เพิ่มอีก 24 ห้อง คาดว่าจะแล้วเสร็จปี 2565

- 9) **โครงการ บ้านทิวทะเล บลู แซฟไฟร์ (Baan Thew Talay Blue Sapphire)** ด้วยความสำเร็จอย่างงดงามของบ้านทิวทะเล ความสำเร็จ (เฟส1) ซึ่งได้รับ 2 รางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสากล คือ Best Condominium และ Best Leisure Development of Thailand บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด จึงได้เปิดตัว “Baan Thew Talay Blue Sapphire” (เฟส 2) หนึ่งในโครงการแลนด์มาร์คคุณภาพ คอนโดมิเนียมติดทะเล สไตล์ Aquatic Contemporary ติดชายหาดส่วนตัว ผสานแรงบันดาลใจการออกแบบจากท้องทะเลสีฟ้าคราม และหาดทรายสี ขาวนวลสวยงาม มอบบรรยากาศอบอุ่นให้คุณผ่อนคลายกายและใจ พร้อมเปิดรับความพิเศษสุดในทุกยูนิท ด้วยระเบียงส่วนตัวให้คุณได้สัมผัสบรรยากาศอันงดงามของแผ่นฟ้ากว้างจรดผืนน้ำทะเล และการตกแต่งภายในห้องที่มีคอนเซ็ปท์จากทะเลสีครามและเม็ดทรายบนชายหาดเสมือนได้พักผ่อนริมชายหาดตลอดเวลาเพื่อเติมเต็มชีวิตให้สมบูรณ์และใกล้ชิดธรรมชาติ แวดล้อมด้วยภูมิทัศน์อันร่มรื่นของสวนและพรรณไม้ที่เขียวชอุ่ม สลับกับสระบัวอันงดงาม อีกทั้งบริเวณโครงการยังรายล้อมด้วยไปสวธรรมชาติที่คอยให้ร่มเงาและความสดชื่น นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับทุกคนในครอบครัว มาพร้อมกับสระว่ายน้ำรูปทรงอิสระยาวกว่า 100 เมตร และบีชคลับริมทะเล ฟิตเนส ห้องอบไอน้ำ โซนบารบีคิว โซนสำหรับเด็ก และห้องสมุด ความลงตัวทั้งหมดนี้เกิดขึ้นที่นี้ กับสถานที่แห่งการพักผ่อนของทุกคนในครอบครัว บนพื้นที่ 15 ไร่ ริมชายหาด ด้วยอาคารสูง 4 ชั้น สองอาคาร และอาคารสูง 15 ชั้น ด้วยห้องพักแบบ 1, 2 และ 3 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 36-158 ตารางเมตร พร้อมเข้าอยู่แล้ววันนี้ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 10) **โครงการ บลู ไดมอนด์ (BLU DIAMOND)** คอนโดมิเนียมส่วนหนึ่งของทิวทะเล เวิลด์ ที่ได้รับรางวัล Highly Recommended for Best Condo Development (Cha Am Hua Hin) ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ริมชายหาดชะอำที่สวยงามและเป็นคอนโดมิเนียมแนวสูง ระหว่างแนวชะอำ - หัวหิน ทิวทะเล สไตล์ Stylish Beachfront / Resort Chic ตอบสนองทุกความต้องการ ที่จะเติมเต็มวันพักผ่อนของคุณให้สมบูรณ์

แบบยิ่งขึ้น ด้วยการออกแบบที่ได้แรงบันดาลใจจากเกลียวคลื่นและปะการัง รวมเข้ากับการตกแต่งโทนสีฟ้า-ขาว ตามแบบท้องทะเล สระว่ายน้ำรูปทรงอิสระที่ได้รับแรงบันดาลใจจาก Atoll Oasis ผสมกับท้องทะเลสีคราม และวิวทะเลชะอำจากมุมสูงแล้ว พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ Lobbyต้อนรับ ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ฟิตเนสที่มีอุปกรณ์ทันสมัย ให้คุณได้สนุกสนานกับการออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำส่วนตัว ที่บำรุงทั้งสุขภาพกายและใจ พร้อมทั้งสระว่ายน้ำแบบ Sunken lounge ที่ทำให้รู้สึกว่าการว่ายน้ำในท้องทะเลสีคราม ฯลฯ บนพื้นที่ 7 ไร่ ด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องพักแบบ 1-2 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 30-60 ตารางเมตร ราคาที่เป็นเจ้าของได้ง่าย พร้อมเข้าอยู่แล้ววันนี้ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 11) **โครงการ บาบาบีช คลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (BABA BEACH CLUB RESIDENCES HUAHIN)** โครงการพูลวิลล่าระดับ Luxury ตั้งอยู่ในโครงการ ทิวทะเล เวิลด์ (Thew Talay World) ชะอำ-หัวหิน บนพื้นที่ 110 ไร่ มีหน้าหาดยาวกว่า 160 เมตร มีทั้งหมดจำนวน 11 หลัง ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 279 - 525 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 111-197 ตารางวา ถูกออกแบบด้วยสถาปัตยกรรมสไตล์ Neo Colonial ที่ผสมผสานระหว่างความเป็นตะวันตกและท้องถิ่นได้อย่างลงตัว ด้วยการเน้นความเป็นส่วนตัว ในแต่ละวิลล่าเน้นโถงกลางบ้านและระเบียงที่สูง พร้อมทั้งสระว่ายน้ำส่วนตัว ตอบสนองทุกองศาของชีวิตด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน นอกจากนี้ยังได้รับการดูแลบริหารจัดการ Rental Program โดยทีมโรงแรม Sri panwa ทำให้ Baba Beach Club Residences Phase 1 ปิดการขายภายใน 1 ปีหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

จากการตอบรับเป็นอย่างดี Baba Beach Club Residences Hua Hin Phase 1 จึงได้ทำการเปิดตัว Phase2 จำนวน 7 หลัง โดยมีพื้นที่ใช้สอยขนาด 167.5 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 66-63 ตารางวา ซึ่งยังคงเอกลักษณ์ความเป็น Baba Beach Club Residences Hua Hin ที่ออกแบบโดยเน้นความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยให้เข้ากับบรรยากาศการพักผ่อนอย่างลงตัว

- 12) **โครงการ บาบา บีช คลับ หัวหิน (Baba Beach Club Hua Hin)** “บาบา บีช คลับ หัวหิน” โรงแรมและเรสซิเดนซ์สไตล์บีชคลับสุดเอ็กซ์คลูซีฟในคอนเซ็ปต์ Music Lovers Hotel ริมทะเลชะอำ-หัวหิน บริหารโดย ศรีพันวา โดดเด่นด้วยสระว่ายน้ำติดชายหาด และ บีช คลับ สุดเอ็กซ์คลูซีฟ เน้นให้แขกได้พักผ่อนริมทะเลไปพร้อมกับเสียงเพลง ได้รับการออกแบบและตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Neo-colonialของหัวหินและความโมเดิร์น จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ที่น่าสนใจ ตั้งอยู่บน

พื้นที่ 12 ไร่ ในทิวทะเลเวสต์ มีหน้าหาดทอดยาวกว่า 160 เมตร ห่างจากกรุงเทพฯ 2 ชั่วโมงและใกล้แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ที่นี้เปิดให้บริการห้องพักวิวทะเลแบบพาโนรามาพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 18 ห้อง และลักซ์ซูว์พูลวิลล่า 18 หลัง บาบา บีช คลับ หัวหิน ถูกโอบล้อมด้วยทัศนียภาพอันงดงามของชายฝั่งทะเลอ่าวไทย ให้การบริการระดับ 5 ดาว และสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ ฟิตเนสระดับพรีเมียม, คูสปา, สระว่ายน้ำ, ห้องอาหารและบาร์ริมทะเล, บ้านโซค ร้านอาหาร & คาเฟ่ บ้านสี่ดาวริมทะเล และสถานที่จัดงานอีเวนต์ติดหาด โดยมีบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

เมื่อปลายปี 2564 ได้เปิดให้บริการเป็นโรงแรมโซนใหม่สูง 12 ชั้น มีห้องพักจำนวน 47 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน รวมถึงห้อง Convention ขนาดใหญ่ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 13) **โครงการ หัวหิน วัน (Hua Hin One)** ทิวทะเล เวสต์ ได้เนรมิตที่ดินกว่า 6 ไร่ ให้กลายเป็นจุดแวะเช็คอิน ถ่ายรูป และอิมเมอร์สตัวเองเข้าสู่ตัวเมืองหัวหิน โดดเด่นกับสถานีจ่ายน้ำมัน Super Shell Station ที่ถูกออกแบบเป็นเอกลักษณ์หนึ่งเดียวในโลก พร้อมด้วยบริการล้างรถ (ตัดออก), ร้านสะดวกซื้อ Lawson 108, ร้านอาหารเม็กซิกัน Taco Shell นอกจากนั้นยังสามารถแวะจิบกาแฟและไอศกรีมสโตนไทม์เมด ที่ I-Tim Station คาเฟ่บนชวชนรถไฟที่ตกแต่งสไตล์ Art Deco มาพร้อมกับมุมถ่ายรูปให้คุณได้แชร์ลงโซเชียลมีเดีย นอกจากนั้นสำหรับเด็กๆ ยังสามารถวิ่งเล่นกลางแจ้งบนพื้นที่ Giant Play Around และเพลิดเพลินไปกับของเล่นเสริมพัฒนาการเด็กที่ให้ความสนุกได้อย่างเต็มอิ่มตลอดวัน ส่วนผู้ที่รักสัตว์เลี้ยงสามารถพาน้องหมามาพักผ่อนหย่อนใจบนพื้นที่สีเขียว Doggy Dog Park ให้น้องหมาได้วิ่งเล่นได้อย่างสบายใจ

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

- 14) **โครงการ ศรีพันวา ไหล่นาน (Sri panwa Nanyan Bay, Hainan)** เนื้อที่ทั้งหมด 11 ไร่ ตั้งอยู่ที่เมือง Wanning มณฑลไหหลำ ประเทศจีน ซึ่งเป็นการลงทุนของบริษัท Hainan Huachang Tourism Development Co., Ltd. ภายใต้การบริหารของบริษัทแม่ Junfa Real Estate Co., Ltd. บริษัทชั้นนำของมณฑลไหหลำ ประเทศจีน ซึ่งมีห้องพัก 64 ห้อง ประกอบด้วย ห้องแบบ Pool Suite 40 ห้อง ห้องแบบ Penthouse 24 ห้อง มีร้านอาหาร 2 ร้าน: All-day Dining, ร้านซีฟู้ดแบบไทย และ Cool Spa ปัจจุบันอยู่ระหว่างการเตรียมพร้อมเพื่อกลับมาเริ่มงานก่อสร้างอาคารโรงแรมที่หยุดก่อสร้างเนื่องจากการระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโควิด-19 ตลอดทั้งปี 2020 ซึ่งคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จประมาณกลางปี 2022 และ Sri panwa Management จะเข้าบริหารโรงแรมในนาม Sri panwa Nanyan Bay, Hainan เมื่อก่อสร้างแล้วเสร็จต่อไป

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

2. ธุรกิจยาว ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า

อาคาร Charn Issara Tower ที่พระราม 4 และ Charn Issara Tower II ที่เพชรบุรีตัดใหม่ เป็นอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าที่มีความสะดวกในการเดินทาง เป็นศูนย์กลางของแหล่งธุรกิจ มีขนาดห้องชุดตั้งแต่ 25 ตารางเมตร - 1,700 ตารางเมตร เพื่อรองรับร้านค้าและธุรกิจชั้นนำต่างๆ

3. ธุรกิจการประกอบกิจการโรงแรม

ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2549 บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เริ่มประกอบกิจการโรงแรม ในโครงการศรีพันวา จังหวัดภูเก็ต เป็นโรงแรมประเภท Boutique Hotel ในนามโรงแรมศรีพันวา และได้รับใบอนุญาตให้ดำเนินการประกอบกิจการโรงแรมเป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยใช้ Pool Villa จำนวน 11 หลัง ซึ่งประกอบไปด้วยห้องนอนจำนวน 18 ห้อง และก่อสร้างเพิ่มในเฟสที่สาม อีก 23 หลัง ซึ่งแล้วเสร็จ ในปี 2552 เปิดเป็นห้องพักให้กับลูกค้าทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ จนเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติในระดับที่น่าพอใจ ต่อมาในปี 2556 บริษัทได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง คือห้องพัก Pool Villa, Family Suite และ Luxury Pool Villa จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 7 ยูนิต พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยบริษัทถือหุ้นยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเช่าโรงแรมศรีพันวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา เมื่อเดือนธันวาคม 2559 ที่ผ่านมานอกจากนี้ยังดำเนินการก่อสร้างโรงแรม HABITA ซึ่งมีห้องพักแบบ Pool Suite และ Penthouse เพิ่มเติมอีกจำนวนรวม 30 ห้อง และบ้านพักตากอากาศ X29 และขายเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา ในเดือน ธันวาคม 2559 เช่นกัน รวมมูลค่าประมาณ 1,300 ล้านบาท และได้ดำเนินการก่อสร้าง Pool Villa จำนวน 4 หลัง มูลค่า 200 ล้านบาท ซึ่งแล้วเสร็จในปี 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 และโครงการโรงแรมบาบาบีชคลับ นาใต้ ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับ BABA BEACH CLUB NATAI หาดนาใต้ ตำบล โคกกลอย อำเภอ ตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา โดยได้เปิดให้บริการในส่วนของโรงแรม BABA BEACH CLUB NATAI ช่วงปลายปี 2560 ซึ่งประกอบด้วยบ้านพักแบบ GABANA Villa และห้องพักแบบ Pool Suit จำนวน 16 ห้องพัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น BEACH CLUB, ร้านอาหาร, และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ สวนธรรมชาติ บริเวณหน้าหาด ที่สวยงามและมีความเป็นส่วนตัวโดยมี

ชายหาดหน้ากว้าง 200 เมตรที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์

โดยปัจจุบัน ที่ศรีพันวา ภูเก็ต กำลังดำเนินการก่อสร้างอาคาร convention ความจุ 400 คน และห้องพัก แบบ Pool Suite โซนใหม่อีก 24 ห้อง ที่จะแล้วเสร็จต้นปี 2565 สำหรับ Baba Beach Club Hua Hin Phase 2 เป็นอาคารสูง 12 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 47 ห้อง พร้อมห้อง Convention ขนาดใหญ่ สำหรับจัดสัมมนา งานแต่งงาน และอีเวนต์ต่างๆ ก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดบริการโรงแรมตั้งแต่ พฤศจิกายน 2564

รวมทั้งรับบริหารโครงการโรงแรมที่ไหหนาน ประเทศจีน ซึ่งเป็นการลงทุนของบริษัท Hainan Huachang Tourism Development Co., Ltd. ภายใต้การบริหารของบริษัทแม่ Junfa Real Estate Co., Ltd. บริษัทชั้นนำของมณฑลยูนนาน ประเทศจีน ซึ่งมีห้องพัก 64 ห้อง ประกอบด้วย ห้องแบบ Pool Suite 40 ห้อง ห้องแบบ Penthouse 24 ห้อง มีร้านอาหาร 2 ร้าน : All-day Dinning, ร้านซีฟู้ดแบบไทย และ Cool Spa

4. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอกเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดในอาคารซาญอิสสระ ทาวเวอร์ และ อาคารซาญอิสสระทาวเวอร์ 2 รวมพื้นที่ทั้งหมด 30,687.68 ตารางเมตร ตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมา นอกจากนี้ บริษัทได้รับจ้างบริหารงานด้านการเงินและการบัญชี รวมทั้งการจัดการโครงการของบริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร บริษัทและบริษัทในเครือรับบริหารงานให้กับคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรรต่างๆ ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้ทำการพัฒนาโครงการ อาทิ อิสสระแอทฟอร์ตี้ทู สุขุมวิท, ดิ อิสสระลาดพร้าว บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ อิสสระ คอลเลกชั่นสาทร และคอนโดมิเนียมตากอากาศในโครงการ ทิวทะเล เอสเตท และบ้านจัดสรร ทั้ง อิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9 และ บ้านอิสสระ บางนา เป็นต้น

บริษัทที่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ชื่อบริษัท	ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือครองอยู่	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	140.00	1,195,000	100	85.36
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	250.00	1,499,996	100	59.99
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	100.00	2,099,996	100	49.99
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	420.00	2,099,996	100	49.99
บริษัท ศรีพันธุ์ แมนเนจเม้นท์ จำกัด	100.0	3,000,000 (CIR บริษัทย่อยถือหุ้น 100%)	10	85.36
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด	920.00	7,939,997	100	86.30
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	560.00	2,799,996	100	49.99
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมนเนจเม้นท์ จำกัด	10	1,000,000	10	99.99
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	1,757.95	2,810,695	100	15.99
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก	1,000.00	17,561,900	10	17.56
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันธุ์	3,097.72	0.00	11.10	0.00 (ถือโดย CIR 19.49%)

บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

1. **บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรมบนเนื้อที่ 80 ไร่ ในนาม “โครงการศรีพันธุ์” เฟสที่ 1 และ 2 มูลค่า 1,600 ล้านบาท เฟสที่ 2 และ 3 มูลค่ากว่า 1,500 และ 1,400 ล้านบาท ตามลำดับ ที่ตั้งอยู่บนแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต ล้อมรอบด้วยวิวทะเลและเกาะน้อยใหญ่โดยรอบ กลุ่มลูกค้าหลักของโครงการศรีพันธุ์ คือ ชาวต่างชาติและชาวไทยที่นิยมการใช้ชีวิตในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นสถานตากอากาศที่มีชื่อเสียงติดอันดับโลก ปัจจุบันขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าไปแล้วจำนวน 2 หลัง และก่อสร้างในเฟสที่ 3 เป็น Pool Villa จำนวน 4 หลัง (X25) ซึ่งแล้วเสร็จ เมื่อปี 2556 บริษัทฯ ได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพันธุ์ 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 ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันธุ์ ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันธุ์ (SPWPF) โดยบริษัทถือหุ้นลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเช่าโรงแรมศรีพันธุ์กลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ และในปี 2557 บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างโรงแรมเฟสใหม่ โดยจะพัฒนาเป็นห้องพักแบบ POOL SUITE เพิ่มเติมอีกประมาณ 30 ห้อง เพื่อรองรับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาภูเก็ตที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี โดยปัจจุบันก่อสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่ปลายปี 2558 เป็นต้นมา ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันธุ์ ได้แปลงสภาพเป็นกอง

ทรัสต์ ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันธุ์ เมื่อเดือน ธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา และบริษัทได้ขายโรงแรมในส่วนที่สอง ซึ่งมีห้องพักแบบ POOL SUITE จำนวน 30 ห้องพร้อมบ้านพักตากอากาศ X29 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันธุ์ ในเดือน ธันวาคม 2559 เช่นกัน มูลค่ารวมประมาณ 1,300 ล้านบาท

ปัจจุบันกำลังก่อสร้าง โรงแรมเฟส 4 ซึ่งประกอบด้วย Convention Hall และห้องพักแบบ Pool Suite อีก 24 ห้อง คาดว่าจะแล้วเสร็จกลางปี 2565

2. **บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันกำลังพัฒนาอยู่ 1 โครงการ และเสร็จแล้ว 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 ล้าน ปีนีขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด 100% แล้ว และเมื่อต้นปี 2556 ได้มีการเปิดตัวโครงการอิซซี่ คอนโด สุขสวัสดิ์ อีกหนึ่งแบรนด์ในระดับ Middle Target ของกลุ่มชาญอิสสระ บนถนนสุขสวัสดิ์ ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาคารมีความสูง 24 ชั้น บนเนื้อที่ 4 ไร่ พื้นที่ใช้สอยของห้องชุดมีตั้งแต่ 21 ตร.ม. ถึง 55 ตร.ม. ในระดับราคาต่ำกว่าบาท แต่มากด้วยคุณภาพของพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ล็อบบี้ขนาดใหญ่ สระว่ายน้ำหรู พร้อมสวนลอยฟ้า และ Sky Garden ที่ทำให้ได้สัมผัสอากาศที่สดชื่นบนชั้นสูงสุดของอาคาร พร้อมระบบ

รักษาความปลอดภัยที่เหนือระดับ และระบบศัลยกรรมที่ควบคุมการเข้าออกได้อย่างสมบูรณ์แบบ ได้รับการตอบรับอย่างดี ปัจจุบันขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100% ในปี 2561 บริษัทได้เปิดตัว โครงการบ้านอิสระ บางนา ติดถนนใหญ่ ใกล้เมกะบางนาบนเนื้อที่ 24 ไร่บ้านเดี่ยว 2 และ 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 380 ถึง 697 ตร.ม. ที่แวดล้อมด้วยธรรมชาติเขียวขจี ถ่ายทอดจากฐานสูงโดยผู้ออกแบบชั้นนำ ด้วยฟังก์ชันใช้สอยที่ครบครัน พร้อมคลับเฮาส์ที่โอเอียง สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ฟิตเนสที่ทันสมัย พร้อมโซน Amphitheater ที่ช่วยสร้างความสัมพันธ์ของแต่ละครอบครัว และลู่วิ่งรอบหมู่บ้าน สวนที่ร่มรื่น ช่วยให้เวลาแห่งการพักผ่อนเปี่ยมล้นด้วยความสุข ราคาเริ่มต้น 50 ล้านบาท ปัจจุบันได้ก่อสร้างบ้านตัวอย่างและทยอยสร้างบ้านของลูกค้า

3. บริษัท ชาญอิสระ วัฒนา จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเสร็จแล้ว 5 โครงการ คือ

- (1) โครงการบ้านเพลินทะเล
- (2) โครงการบ้านซานทะเล
- (3) โครงการ อิสสระ วิลเลจ เป็นทาวน์โฮมแนวคิดใหม่ ให้คุณได้ใช้ชีวิตใกล้ธรรมชาติโอบล้อมด้วยสวนสวย และสระว่ายน้ำ บรรยากาศสงบเงียบ เป็นส่วนตัว ด้วยจำนวนเพียง 35 ยูนิต ปัจจุบันทั้ง 3 โครงการขายและโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100%
- (4) โครงการอิสระ คอลเล็คชั่น สาทร คอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น อันหรูหรา เพียบพร้อมด้วยคุณสมบัติระดับพรีเมียม บนทำเลทองของถนนสาทร อันแสนสะดวกสบายที่เหนือความคาดหมายของคุณ ผลงานชิ้นเอกอีกหนึ่งโครงการของ ชาญอิสระกรุ๊ป ด้วยจำนวนเพียง 33 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยแบบ 2-3 ห้องนอน และแบบดูเพล็กซ์ 3 ห้องนอน อิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร ยังเหมาะเป็นที่พักอาศัยสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริงด้วยพื้นที่อันกว้างขวางของห้องครัว ทั้งแบบตะวันตก พื้นที่ใช้สอยที่มากกว่า 100 ตารางเมตรของแต่ละยูนิต สร้างความรู้สึกที่เป็นบ้านให้แก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อความเป็นส่วนตัว เต็มเต็มไลฟ์สไตล์คนเมือง บางยูนิตมีลิฟต์ส่วนตัว และตกแต่งอย่างงดงามด้วยเอกลักษณ์ที่ไม่ซ้ำแบบกัน ปัจจุบันแล้วเสร็จ และมีสำหรับขายเพียง 1 ยูนิต เท่านั้น
- (5) โครงการดิ อิสสระ เชียงใหม่ คอนโดมิเนียมสไตล์รีสอร์ทบนพื้นที่กว่า 3 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 265 ยูนิต พร้อมเข้าอยู่ โดยแต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด พร้อมเติมอิมกับการพักผ่อนอย่างที่สุด เพลิดเพลินไปกับบรรยากาศแห่งความรื่นรมย์และสะดวกสบายด้วยการตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกอันครบครัน โดยสามารถเลือกความสูงในแบบ 1-2 ห้องนอน ขนาด 35-70 ตร.ม. พร้อมค้นหาแรงบันดาลใจในทุกเช้าวันใหม่ที่สระว่ายน้ำน้ำลึก

พูลส่วนตัว หรือจะคลายร้อนในจากุซซี่ ฟิตและเฟิร์มร่างกายได้เต็มที่ในห้องออกกำลังกายโอเอียง พร้อมพื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดี ให้คุณใช้ชีวิตใกล้ธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ บนทำเลศักยภาพที่เชื่อมต่อทุกชีวิตเข้ากับศูนย์กลางธุรกิจและท่องเที่ยวได้อย่างลงตัว

4. บริษัท ร่วมอิสระ จำกัด โดยเกิดจากการผสานมือกันระหว่าง บริษัท ชาญอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ 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) เป็นพีชพร้อมท์คอนโดมิเนียมสไตล์วิลล่า มูลค่ากว่า 2,000 ล้านบาท ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าระดับปีบวถึงเอ บนพื้นที่ 13 ไร่ ติดริมทะเล หนังกว้าง 57 เมตร ชั้บรถจากตัวเมืองหัวหินเพียง 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 ฮาปีต้า ที่มีชื่อเสียง โครงการบ้านทิวทะเลนี้เสร็จแล้วในปี 2557 การันตีรางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสากล จาก International Property Awards ด้วย 2 คือ Best Condominium และ Best Leisure Development of Thailand สำหรับโครงการนี้ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 ซึ่งปัจจุบันได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว 100% โครงการที่ 2 ได้แก่ โครงการบ้าน ทิวทะเล 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 พร้อมเปิดมุมมองให้ผู้อยู่อาศัยได้ดื่มด่ำกับทัศนียภาพของเกลียวคลื่น สร้างความรู้สึกเป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติแวดล้อมอันสงบงาม แล้วเสร็จในปี 2558 ปัจจุบันมียอดขายและโอนแล้วกว่า 90% และโครงการที่ 3 ได้แก่ โครงการ BLU

เป็นคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยต่อจากสองโครงการคุณภาพ บ้านทิวทะเล Aqua Marin และ Blue Sapphire คอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดในประเทศไทยซึ่งได้รับรางวัลสองปีซ้อนจาก The International Property Awards ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ริมชายหาดชะอำที่สวยงามและเป็นส่วนตัว โดดเด่นด้วยการออกแบบภูมิทัศน์ภายใต้แนวคิดของชีวิตชายหาดท่ามกลางกลุ่มเกาะปะการัง (Atoll) เจกเซ่น มัลดีฟส์ เพื่อสร้างบรรยากาศของทะเลเขตร้อนที่เต็มไปด้วยเสน่ห์น่าหลงใหล เพียงก้าวแรกที่เข้ามาใน BLU คุณจะสัมผัสกับความ เรียบหรูมีสไตล์ของสถาปัตยกรรมทางเข้าด้านหน้าด้วยพรรณไม้เนื้อใหญ่ทอดตัวจากทางเข้าสู่ล็อบบี้ที่มองเห็นสระในมุมว่ายน้ำสวยกว้าง 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 บาบapie วิลล่า หัวหิน โครงการบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมทะเล หัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa บาบapie วิลล่า หัวหิน มีจุดเด่นทั้งทำเลที่ตั้งและการออกแบบที่แตกต่างจากบ้านพักตากอากาศทั่วไป เน้นความเป็นส่วนตัว และความสะดวกสบายในการพักผ่อนอย่างแท้จริงแก่ผู้อยู่อาศัย รูปแบบบ้าน Neo Colonial style โดดเด่นทั้งรูปลักษณ์ หน้าตาและการออกแบบพื้นที่ใช้สอยประกอบกับพื้นที่ส่วนกลางแบบจัดเต็ม อีกทั้งยังมี Rental Program สามารถให้ผลการตอบแทนในการลงทุนได้ บริหารและดูแลโดยโรงแรมศรีพินา ภูเก็ต ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการด้านโรงแรมมากกว่า 10 ปีและเป็นที่ยอมรับ การันตีโดยรางวัลระดับโลกมากมาย บาบapie วิลล่า หัวหิน มีลักษณะเป็นบ้านเดี่ยว 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 Residence Hua Hin Phase 1 จึงได้ทำการเปิดตัว Phase 2 จำนวน 7 ยูนิต โดยมีพื้นที่ใช้สอยขนาด 167.5 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 63-66 ตร.วา ซึ่งยังคงความเป็น Baba Beach Club Residence Hua Hin ที่ออกแบบเน้นความเป็นส่วนตัวของผู้พักอาศัยเข้ากับบรรยากาศการพักผ่อนอย่างลงตัว การก่อสร้างแล้วเสร็จ ปี 2564

5. **บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจบริหารโรงแรม โดยในปี 2556 ได้จัดตั้งบริษัทขึ้นเพื่อเช่าโรงแรมศรีพินาทั้งในส่วนที่ 1 และ 2 ซึ่งประกอบด้วยบ้านพักแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง ห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 7 ห้อง

พัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาคาร Pool Club ห้องอาหาร Cool Spa สระว่ายน้ำริมหาด ชายหาดส่วนตัว สนามเทนนิส ลานโยคะ จากทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา มาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ บริษัทนี้ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย และเมื่อปลายปี 2561 ได้เพิ่มการบริหารโรงแรม Baba Beach Club Hua Hin ซึ่งมีห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 18 ห้อง และเริ่มโรงแรม Baba Beach Club นาได้ เมื่อปลายปี 2563 โรงแรม Baba Beach Club Hua Hin ส่วนต่อขยายจำนวน 47 ห้อง พร้อมห้องจัดเลี้ยง สโมสร และ อีเว้นท์ แล้วเสร็จ บริษัทได้รับบริหารโรงแรม

6. **บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด** ซึ่งเกิดจากการผสมมือกันระหว่าง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางมายาวนาน โดยมีวัตถุประสงค์จะร่วมกันประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม โดยนำที่ดินติดชายหาดมาพัฒนาเป็นโรงแรมและวิลล่าในนาม บาบapie คลับ โฮเทล หัวหิน ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการแล้วเมื่อไตรมาส 4 ของปี 2560 เมื่อปลายปี 2561 บริษัทได้ขายโรงแรมในส่วน Beach Front Pool Suite 18 keys เข้าทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา โดยบริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเช่ากลับมาบริหารจัดการโรงแรมต่อไป ปัจจุบันบริษัทกำลังดำเนินการพัฒนาเพื่อสร้างโรงแรมบาบapieคลับเฟสที่สอง ซึ่งจะมีห้องพักอีกกว่า 47 ห้อง โดยการก่อสร้างแล้วเสร็จปี 2564
7. **บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด** เป็นการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท จันทา เรียลเอสเตท จำกัด บริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำจากสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรม ภายใต้ชื่อ BABA BEACH CLUB NATAI ซึ่งตั้งอยู่บริเวณหาดนาได้ ตำบลโคกกลอย อำเภอดงตาล จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ติดชายหาดที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์ หน้ากว้างถึง 200 เมตร โอบล้อมด้วยสวนมะพร้าว และต้นไม้พันธุ์ที่ร่มรื่น โครงการ BABA BEACH CLUB NATAI จะประกอบด้วย BEACH FRONT VILLA ที่เป็นบ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน ติดชายหาดริมทะเล จำนวน 6 หลัง โดยมีส่วนที่จะเปิดให้บริการเป็นโรงแรมซึ่งประกอบด้วย BEACH CLUB, ห้องพักริมชายหาด และห้องพักแบบ POOL VILLA, POOL SUITE ที่โอบล้อมด้วยสวน ธรรมชาติ และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ปัจจุบันก่อสร้างส่วนโรงแรมแล้วเสร็จ เริ่มเปิดบริการให้แก่ลูกค้าแล้วช่วงปลายปี 2560 และก่อสร้าง Beach Front Villa แล้วเสร็จ 6 หลัง และ Pool Villa แล้วเสร็จ 16 หลัง เมื่อ ปี 2562

8. บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมนเจเมนต์ จำกัด ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ ปัจจุบันเป็นผู้บริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา มูลค่ากว่า 4,100 ล้านบาท ทรัพย์สินที่ลงทุนประกอบไปด้วย โรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต และโรงแรม Baba Beach Club หัวหิน
9. บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันมีที่ดินรอการพัฒนา 923 ไร่ อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ ที่ดินบางส่วนได้ขายไปให้กลุ่มบริษัท คิงพาวเวอร์ ประมาณ 400 ไร่ ซึ่งปัจจุบันได้พัฒนาเป็นสนามโปโล ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย นอกจากนั้นยัง พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และสนามกอล์ฟ เป็นต้น

(2) การตลาดและการแข่งขัน

• การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของบริษัท

- สร้างแบรนด์ “ชาญอิสสระ” เน้นย้ำความมีคุณภาพ ความคุ้มค่า ใน ทุกระดับสินค้าของชาญอิสสระ เพื่อให้ผู้บริโภคและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายรับทราบและจดจำเอกลักษณ์ของแบรนด์ เพื่อให้เกิด “Brand Loyalty” นำสู่การบอกต่อและซื้อซ้ำ
- การตลาดเน้นด้าน Online อย่างต่อเนื่อง จากที่เคยประสบความสำเร็จในการสร้างแบรนด์ “Sripinwa” ผ่านสื่อ Online จนทำให้มีชื่อเสียงระดับโลก ในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย บริษัทจะมีการพัฒนาการขายแบบ Online เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในยุคนี้ ให้ได้รับข้อมูลเพื่อการตัดสินใจอย่างเต็มที่ และสะดวกในการจองซื้อผ่านระบบ Online
- ทำโปรโมชั่นอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกระตุ้นการรับรู้ข่าวสาร และกระตุ้นการตัดสินใจของผู้บริโภค
- เน้นการบริการแก่ลูกค้าแบบยืดหยุ่น เพื่อรักษาสถานลูกค้าและช่วยลูกค้าแก้ปัญหาตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

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

ตลาดออนไลน์ ซึ่งเป็นช่องทางการเข้าถึงผู้บริโภคในปัจจุบัน เป็นการช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อจากลูกค้าและเป็นความยืดหยุ่นในการขาย

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และ ให้เช่าอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า

อาคารสำนักงานของบริษัทฯ มีด้วยกัน 2 อาคาร คือ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระราม4 และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งบริษัทได้ลูกค้าที่เป็นบริษัทชั้นนำ เป็นลูกค้าและเป็นผู้เช่า ทำให้เป็นจุดแข็งและสามารถรักษาลูกค้าให้ต่อสัญญาเช่าด้วยการเน้นคุณภาพของการบริการ และปรับปรุงอาคารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มาตรฐานที่ดีและมีทีมงานที่มีประสบการณ์และช่วยเหลือลูกค้าเมื่อเกิดวิกฤตโรคไวรัสระบาด และพยายามรักษาลูกค้าเมื่อต่อสัญญา และมีโครงการบับบา บีช คลับ ฟังงา ที่มีส่วนของ Beach Front Villa และ Pool Villa เพื่อให้เช่าระยะยาว (Lease 30 ปี) และสามารถนำมาพร้อมกับโรงแรม ให้โรงแรมบริหารดูแลและหาผู้เช่าให้

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้เน้นถึงคุณภาพของงานบริการและประสิทธิภาพของการรับจ้างบริหารอาคาร โดยที่ผ่านมามีบริษัทจะบริหารงานนิติบุคคลให้กับโครงการที่บริษัทและบริษัทในเครือที่บริษัทเป็นผู้พัฒนาเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถรับบริหารงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือ บ้านจัดสรรที่นอกเหนือจากของกลุ่มบริษัทและบริษัทในเครือได้เช่นกัน เมื่อตลาดมีการขยายตัวของอุปสงค์มากขึ้น โดยเน้นจุดเด่นของบริษัทไปที่ความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหาร ชื่อเสียงในการประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และความสัมพันธ์ที่มีต่อลูกค้า บริษัทได้รับเป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก และ ช่วยบริหารงานขายและการตลาดพื้นที่เช่าให้กับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

“ศรีพันวา” ได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์แห่งหนึ่งของโลก สถานที่ตั้งอยู่บนปลายสุดของแหลมพันวา วิลล่าของที่นี้จึงสามารถมองเห็นวิวดูทะเลได้รอบด้าน อีกทั้งการออกแบบและตกแต่งที่รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาปรับใช้ในวิลล่าทุกหลัง ก็ทำให้แขกที่มาพักประทับใจตั้งแต่ก้าวแรกที่มาถึง รวมถึงการบริการที่แตกต่างพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และมีโรงแรม “บาบา บีช คลับ” ที่เปิดให้บริการอีก 2 แห่ง คือ หัวหิน-ชะอำ กับนาใต้ ฟังงา ที่ “ศรีพันวา” เป็นผู้บริหารโรงแรม

เพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีและทำให้ลูกค้าเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์ สื่อทีวี สื่อออนไลน์ ฯลฯ และมีการจัดทำแผนการส่งเสริมการ

ขายและมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ในปีที่ผ่านมา แม้จะมีวิกฤตโรคระบาดจากไวรัส โควิด-19 โรงแรมถูกสั่งปิด แต่ภายหลังจากการเปิดโรงแรม ลูกค้าคนไทยได้ให้การสนับสนุนโรงแรมศรีพันวาและบาบา บีช คลับ เป็นอย่างดี ฐานลูกค้าคนไทยเป็นฐานที่สำคัญต่อเนื่องของบริษัท ซึ่งเดิมมีประมาณ 35% ของลูกค้าทั้งหมด ในช่วงปี 2563 และ 2564 ที่ยังมีสถานการณ์ระบาดของไวรัสโควิด กลุ่มลูกค้าคนไทยจึงเป็นเป้าหมายที่สำคัญของโรงแรม

• การจัดจำหน่าย

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายและธุรกิจอาคารให้เช่า

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

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

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

ในการจัดจำหน่ายห้องพักโรงแรมให้กับลูกค้าในปัจจุบันนั้น ช่องทางการขายผ่านอินเทอร์เน็ตนับเป็นอีกหนึ่งช่องทางสำคัญและมีประสิทธิภาพ สามารถกระจายสินค้าไปได้ทั่วโลก เข้าถึงกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ และมีผู้ใช้อินเทอร์เน็ตในการจองห้องพักโรงแรมต่าง ๆ ทั่วประเทศไทยและทั่วโลกเพิ่มมากยิ่งขึ้นทุกวัน มีความสะดวกและรวดเร็ว

• ลักษณะลูกค้าและความสัมพันธ์ระหว่างลูกค้ากับบริษัท

ลูกค้าของบริษัทมีลักษณะเป็นลูกค้ารายใหญ่และรายย่อย ซึ่งมีความแตกต่างกันไปตามลักษณะธุรกิจ ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

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

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

บริษัทเน้นกลุ่มเป้าหมาย 2 ประเภท คือ กลุ่มห้างร้านที่ต้องการประกอบการค้าในอาคารโดยมีพื้นที่ให้ลูกค้าเลือกตั้งตั้งแต่ 30 ตารางเมตร เป็นต้นไป และกลุ่มบริษัทต่างๆ รวมทั้งกลุ่มบริษัทที่มีการผลิตอยู่ในย่านนิคมอุตสาหกรรมต่างๆ ในเขตปริมณฑลและต้องการอาคารสำนักงานที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ใกล้ย่านธุรกิจ มีสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านสาธารณูปโภคและโทรคมนาคมครบครัน ปัจจุบันลูกค้ารายใหญ่ของบริษัทคือ บริษัท ซีเมนส์ จำกัด (Siemens AG) ซึ่งได้เป็นลูกค้าของบริษัทมานานกว่า 20 ปี และมีบริษัทชั้นนำต่างๆ อีกมากมาย

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรรรวมทั้งบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันบริษัทจะรับบริหารโครงการของบริษัทในเครือของบริษัท อย่างไรก็ตาม หากปริมาณอุปสงค์ในตลาดมีมากพอด้วยความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารและทีมงานบริษัทมีจุดมุ่งหมายที่จะให้บริการกับบริษัทอื่นๆ ทั้งขนาดกลาง และขนาดใหญ่ด้วย

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการเป็นลูกค้าระดับ A ถึง A+ โดยราคาห้องพักต่อคืนเริ่มต้นที่ 15,000 - 100,000 บาท แบ่งเป็นกลุ่มลูกค้าคนไทยและต่างชาติ โดยเฉลี่ยคนไทยประมาณ 35% เอเชีย 35% ยุโรป 15% ออสเตรเลีย 5% อเมริกา 5% อื่นๆ 5% ในช่วงปีที่ผ่านมา

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

• นโยบายราคา

นโยบายการกำหนดราคาในแต่ละลักษณะธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งได้ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

นโยบายด้านการตั้งราคาสินค้าเพื่อการขายในธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัย พิจารณาจากต้นทุนโครงการ ราคาตลาด และความแตกต่างที่เป็นมูลค่าเพิ่มที่ลูกค้าจะได้รับจากโครงการต่าง ๆ ของบริษัท เพื่อให้ราคาเหมาะสมกับคุณภาพโครงการ และแข่งขันกับโครงการอื่น ๆ ในตลาดได้ นอกจากนี้ บริษัทได้มีการสำรวจ วิจัย และศึกษาแนวโน้มของราคาและอุปสงค์อุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยทีมงานของบริษัทเป็นผู้รวบรวมเก็บข้อมูลและออกรายงานต่อผู้

บริหาร ทั้งรายงานภาพรวมธุรกิจ และรายงานตามพื้นที่ที่บริษัทมีโครงการ เพื่อบริษัทจะได้ทราบถึงความต้องการของตลาดและสามารถกำหนดระดับราคาที่เหมาะสมและสามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และ ให้เช่าอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า

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 อันได้แก่ ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย, ธุรกิจขายและให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า, ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ และธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย มีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 65 ของรายได้รวมทั้งหมด ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท โดยลูกค้ากลุ่มระดับ B ขึ้นไปยังคงเป็นกลุ่มลูกค้าหลักของบริษัท และเป็นกลุ่มที่มีกำลังในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ เมื่อปลายปี 2563 บริษัทได้เปิดตัวรอบพิเศษโครงการศศรา หัวหิน เป็นคอนโดมิเนียม Low Rise ติดชายหาดหัวหิน หน้ากว้างติดทะเล 46 เมตร เพื่อตอบโจทย์ไลฟ์สไตล์แบบ Beachfront living ให้ความเป็นส่วนตัวสูงเพียง 110 ยูนิต เปรียบพร้อมด้วย Facilities มากมาย ส่วนกลยุทธ์ด้านการตลาดและการขายบริษัทมีการปรับกลยุทธ์

เพื่อให้สอดคล้องกับสถานการณ์ในปัจจุบัน เน้นการใช้เครื่องมือออนไลน์มากขึ้น คัดสรรตัวแทนขายที่มีความน่าเชื่อถือมีประสบการณ์ในการขายอสังหาริมทรัพย์ ในแต่ละ Segment ตลอดจนร่วมการวางแผนการตลาด เพื่อให้เข้าถึงกลุ่มลูกค้าได้ตรงเป้าหมาย และเกิดประสิทธิภาพผลในด้านการตลาดการขาย และลูกค้าสัมพันธ์มากที่สุด

ธุรกิจขาย และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ประกอบด้วยอาคารพาณิชย์สโรวเวอร์ ถนนพระรามสี่ และอาคารพาณิชย์สโรวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ปัจจุบันมีอัตราการเช่าอยู่ประมาณ 80% ของพื้นที่ทั้งหมด ในช่วงปี 2563 รัฐบาลประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักร มีการสั่งปิดกิจการบางประเภททำให้ผู้เช่าของอาคารทั้งสองของเราได้รับผลกระทบ ดังนั้น ในปีที่ผ่านมาอาคารพาณิชย์สโรวเวอร์ 1และ2 มีการปรับลดค่าเช่าลงในช่วงที่รัฐบาลสั่งปิดกิจการ เพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้เช่า แต่อย่างไรก็ตามยังมีบางธุรกิจที่ต้องปิดกิจการลง เช่น ธุรกิจการท่องเที่ยว และหลายกิจการมีการลดขนาดการใช้พื้นที่สำนักงาน เนื่องจากการปรับตัวให้มีการ work from home หรือการปรับเลื่อนเวลาทำงานได้ ดังนั้น สถานการณ์การตลาดของอาคารสำนักงานจะมีภาวะปรับตัวแน่นอน

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของประเทศไทย มีภาวะถดถอยมาตั้งแต่ปลายปี 2562 และมาสะดุดอย่างแรงในปี 2563 ด้วยสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ทำให้กิจการโรงแรมถูกสั่งปิด การเดินทางของชาวต่างชาติไม่สามารถเดินทางมาได้ ทำให้โรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต โรงแรมบาบียซ์ คลับ หัวหิน และโรงแรมบาบียซ์ คลับ พังงา ได้รับผลกระทบเช่นกัน แม้ช่วงที่สถานการณ์ดีขึ้น ได้คนไทยมาเที่ยว และภาครัฐมีนโยบายสนับสนุนด้วยโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” แต่ก็ตามแต่สถานการณ์ยังไม่กลับมาเช่นเดิม ส่งผลต่อภาพรวมของธุรกิจท่องเที่ยวและโรงแรมยังไม่ฟื้นตัว และคาดการณ์ว่าจะต่อเนื่องถึงปี 2564 เพราะปลายปี 2563 มีการกลับมาแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 อีกครั้งหนึ่ง

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ มีบริษัทที่รับจ้างบริหารอาคารชุดพักอาศัยและอาคารสำนักงานอยู่เป็นจำนวนมาก ภาวะการแข่งขันค่อนข้างสูง อย่างไรก็ตามอาคารชุดต่างๆ ที่บริษัทดูแล บริษัทยังคงได้รับความไว้วางใจให้ดูแลต่อเนื่อง รวมทั้งบริหารพื้นที่เช่าของกองทุนอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย บริษัทได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการทรัพย์สินของกองทุนฯ ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดในอาคารพาณิชย์สโรวเวอร์ 1 และอาคารพาณิชย์สโรวเวอร์ 2 โดยการนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินให้เช่าแก่ผู้เช่า ซึ่งบริษัทเป็นผู้ดำเนินการติดต่อหาผู้สนใจเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินของกองทุนรวม รวมถึงเจรจาต่อรองอัตราค่าเช่าเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของกองทุนรวม รวมทั้ง

ทำการบริหาร ปรับปรุงทรัพย์สินให้มีสภาพสมบูรณ์ และดำรง
ความเป็นอสังหาริมทรัพย์คุณภาพดีอยู่เสมอ

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

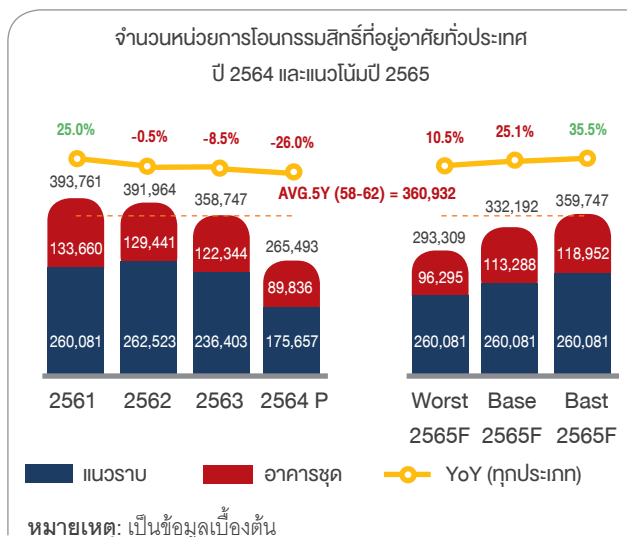
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ
โรคเชื้อไวรัสโควิด-19 อย่างต่อเนื่องนับจากปลายปี 2562 ลากยาว
มาจนถึงปี 2564 โดยทางด้านอุปสงค์ ถึงแม้ภาครัฐจะช่วยเหลือค่า
ธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01
และช่วยผ่อนผันมาตราการ LTV แต่กำลังซื้อของประชาชนโดย
ทั่วไปยังชะลอตัวเนื่องจากภาระหนี้สินต่อครัวเรือนถึงร้อยละ 90 ของ
GDP ประชาชนขาดรายได้จากการที่ธุรกิจเกิดลือคดวณห้ามการ
เดินทางข้ามเขต ห้ามชาวต่างประเทศเดินทางเข้าประเทศ รวมถึง
การสั่งปิดกิจการบางประเภท เช่น ธุรกิจสถานบันเทิง ส่งผลให้ การ
ท่องเที่ยวที่เป็นรายได้หลักของประเทศเกิดภาวะถดถอยรุนแรง เกิด
การเลิกจ้างและลดเงินเดือนสวัสดิการ นอกจากนี้ ห่วงโซ่อุปทาน
จากภาวะเศรษฐกิจชะลอตัวทั่วโลกและความขัดแย้งระหว่าง
ประเทศ ทำให้ ราคาสินค้า และ อัตราเงินเฟ้อ เริ่มมีแนวโน้มปรับตัว
สูงขึ้น การปฏิเสธสินเชื่อของสถาบันการเงินสูงมากขึ้น ความไม่
แน่นอนของสภาพเศรษฐกิจและการเมืองดังกล่าว ส่งผลให้
ประชาชนแทบทุกสาขาอาชีพขาดความเชื่อมั่นในการบริโภค ชะลอ
การใช้จ่าย โดยเฉพาะการซื้อที่อยู่อาศัยและการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์

ทางด้านอุปทาน การออกใบอนุญาตสรรที่ดินและการออกใบ
อนุญาตก่อสร้างลดลงต่อเนื่องในช่วงปี 2564 ผู้ประกอบการ

อสังหาริมทรัพย์ชะลอการลงทุน ลดจำนวนโครงการเปิดใหม่
เนื่องจากยังคงมีปัจจัยลบหลายด้าน เช่น ต้นทุนวัสดุก่อสร้างที่เพิ่ม
ขึ้น ความเข้มงวดในการปล่อยสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการที่มากขึ้น
การขาดแคลนแรงงานจากมาตรการควบคุมพื้นที่เขตก่อสร้างและ
การอพยพเคลื่อนย้ายแรงงาน รวมถึง ระเบียบและขั้นตอนการประ
เมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ส่งผลให้ผู้ประกอบการ
อสังหาริมทรัพย์เผชิญความท้าทายรอบด้าน จำเป็นต้องรีบเร่งปรับ
ตัวเพื่อประคับประคองธุรกิจให้อยู่รอดในภาวะเศรษฐกิจชะลอตัว
ซึ่งคาดว่าจะต่อเนื่องยาวไปจนถึงปี 2565

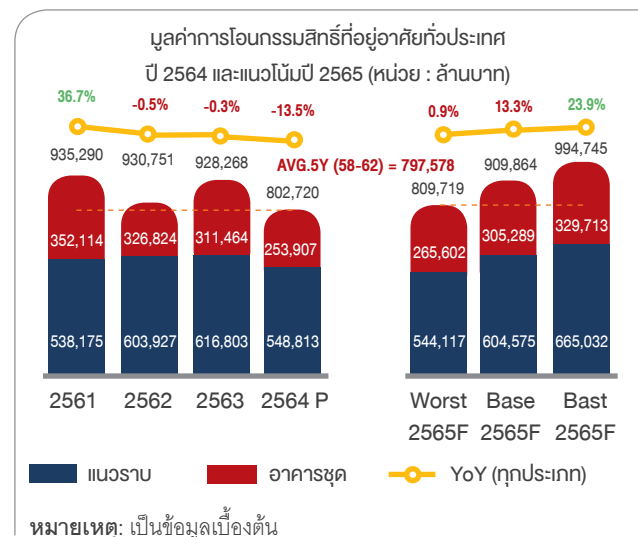
ภาวะตลาดอาคารชุดพักอาศัยและบ้านจัดสรร

ในปี 2564 พบว่า ตลาดอาคารชุดพักอาศัยและบ้านจัดสรรในภาพ
รวมมีการหดตัวลงทั้งด้านอุปสงค์และอุปทาน ยอดโอนกรรมสิทธิ์ทั่ว
ประเทศคาดการณ์ มีจำนวน 265,493 หน่วย ลดลงจากปีก่อนร้อยละ
-26.0 ต่ำสุดในรอบ 7 ปี นับตั้งแต่ปี 2558 ขณะที่คิดเป็นมูลค่า
ขายเท่ากับ 802,720 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -13.50 หากแยกตาม
ประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีการโอนกรรมสิทธิ์
จำนวน 175,657 หน่วยลดลงร้อยละ -25.7 คิดเป็นมูลค่า 548,813
ล้านบาท ลดลงร้อยละ -11.0 และที่อยู่อาศัยอาคารชุด มีการโอน
กรรมสิทธิ์จำนวน 89,836 หน่วย ลดลงร้อยละ -26.60 มูลค่า
ประมาณ 253,907 ล้านบาท ลดลงร้อยละ -18.5 ในด้านสินเชื่อที่
อยู่อาศัยยังคงค้างรอการอนุมัติอยู่ที่ 4,501,460 ล้านบาท เพิ่มจากปี
2563 ร้อยละ 5.8



ภาพที่ 1 จำนวนหน่วยโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยทั่วประเทศปี 2564 (คาดการณ์)
ที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

ส่วนความเคลื่อนไหวด้านอุปทาน พบว่า การออกใบอนุญาตจัดสรร
ที่ดินทั่วประเทศมีจำนวน 608 โครงการ ประมาณ 66,836 หน่วย
ลดลงจากปี 2563 ร้อยละ -23.7 ต่ำสุดในรอบ 12 ปี นับจากปี 2553
ส่งผลให้จำนวนการเปิดตัวโครงการใหม่ลดลงตามไปด้วย โดย
จำนวนโครงการในพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล มีจำนวนทั้งสิ้น
31,662 หน่วย ลดลงร้อยละ -33.2 จากปี 2563 คิดเป็นมูลค่า



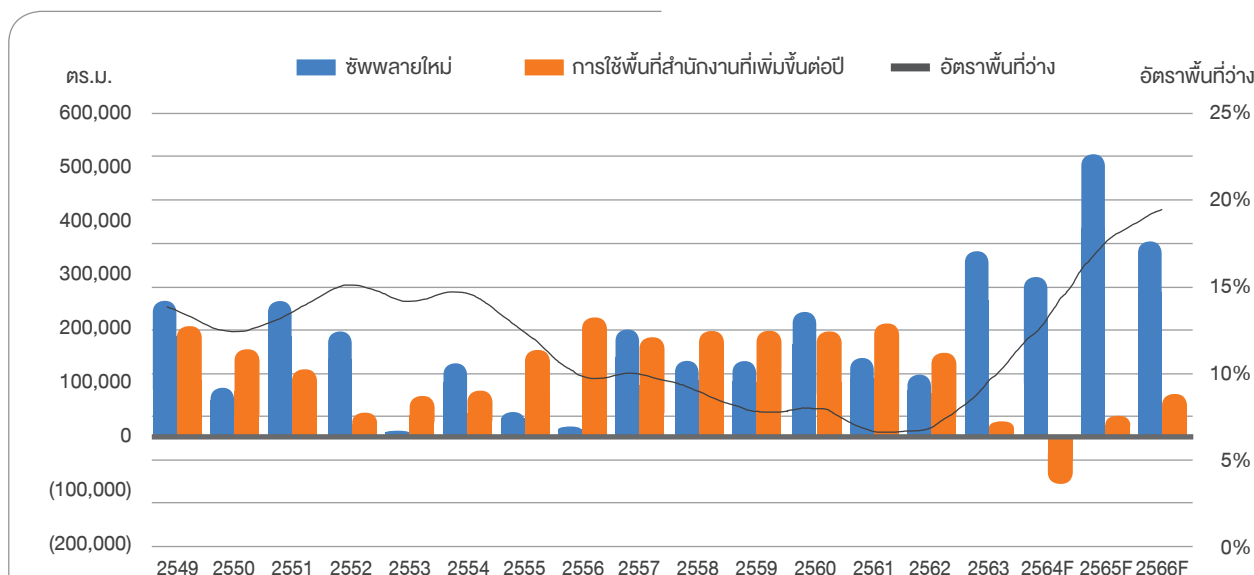
191,226 ล้านบาท ปรับตัวลดลง ร้อยละ -42.8 จากปีก่อนหน้า ซึ่ง
โครงการอาคารชุดลดลงมากที่สุด โดยในช่วง 9 เดือนแรกของปี มี
จำนวนเพียง 11,760 ยูนิต ลดลง 37% จากปี 2563 และในด้านที่อยู่
อาศัยสร้างเสร็จจดทะเบียน พบว่า มีจำนวนเพียง 77,823 หน่วย
ลดลงร้อยละ -30.5 ต่ำสุดในรอบ 11 ปี นับจากปี 2554 ที่เกิดน้ำท่วม
ใหญ่ในเขตกรุงเทพและปริมณฑล

ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

จากข้อมูลในรายงานของแผนกวิจัย ซีบีอาร์อี พบว่า ตลาดอาคารสำนักงานทั้งในเขตศูนย์กลางธุรกิจ (CBD) และนอกเขตธุรกิจ (Non-CBD) ได้รับผลกระทบอย่างมากจากการที่บริษัทและร้านค้าขอยกเลิกการเช่า หรือ การขอปรับพื้นที่ลดลง รวมถึงการเจรจาขอปรับลดราคาค่าเช่า สาเหตุสำคัญเนื่องมาจากบริษัทหลายธุรกิจปิดกิจการและมีแนวโน้มการทำงานจากที่บ้าน (work from home) เพิ่มขึ้นในช่วงล็อกดาวน์ ซึ่งในปี 2564 มีอัตราการคืนพื้นที่เช่าคาดการณ์ประมาณ 7 หมื่นตารางเมตร ทำให้ อัตราเช่าพื้นที่สุทธิ (net take-up) สะสมติดลบ และอัตราพื้นที่ว่างประมาณร้อยละ 20 ซึ่งนับเป็นครั้งแรกตั้งแต่วิกฤตการณ์การเงินปี 2540

ในส่วนอุปทาน การชะพยายพื้นที่สำนักงานจากอาคารใหม่เข้าสู่ตลาดในพื้นที่กรุงเทพฯ ยังคงปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องมาอยู่ที่ 9.314 ล้านตารางเมตร เพิ่มขึ้น 2.6% จากปี 2563 ทำให้อาคารเกรดบี

(อายุมากกว่า 20 ปี) ได้รับผลกระทบหนักสุด เนื่องจากผู้เช่าวางแผนการย้ายพื้นที่เข้าไปสู่อาคารที่ใหม่กว่า ทั้งนี้ยังคงมีพื้นที่อีกประมาณ 1.7 ล้านตารางเมตร ที่ยังอยู่ระหว่างดำเนินการในช่วงปี 2565-2569 คิดเป็นพื้นที่เพิ่มโดยเฉลี่ย 3.4 แสน ตรม./ปี อีกทั้งอาคารใหม่ในย่าน CBD ได้ออกแบบอาคารที่ตอบโจทย์แนวโน้มการใช้พื้นที่แบบไฮบริดยืดหยุ่นและผสมผสานมากขึ้น เพิ่มเทคโนโลยีในอาคารสำนักงานให้ทันสมัยมากขึ้น และ เน้นการประหยัดพลังงานลดการปล่อยคาร์บอนตามมาตรฐาน LEED หรือ WELL จากข้อมูลข้างต้นบ่งชี้ให้เห็นว่า ผู้เช่าให้ความสำคัญกับ พื้นที่คุณภาพในอาคารสำนักงานเพื่อส่งเสริมประสิทธิภาพและบรรยากาศที่ดีในการทำงานมากขึ้น ดังนั้น ตลาดอาคารสำนักงานเกรด B นอกเขต CBD จะเผชิญความท้าทายมากขึ้นในการรักษา ผู้เช่ารายเก่าและผู้เช่ารายใหม่ นับจากปี 2564 เป็นต้นไป



ภาพที่ 2 พื้นที่อาคารสำนักงานในกรุงเทพฯ คาดการณ์ปี 2564-2566

ที่มา: แผนกวิจัย ซีบีอาร์อี

จนถึงปัจจุบัน ผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยส่วนใหญ่ชะลอการเปิดโครงการใหม่ เนื่องจากสภาวะตลาดที่ไม่เอื้อและจำนวนที่อยู่อาศัยรอขายสะสมยังทรงตัวระดับสูง ทำให้ผู้ประกอบการต้องปรับกลยุทธ์ทางธุรกิจให้สอดคล้องกับภาวะของตลาด ซึ่งจากข้อมูลของ เอเจนซี ฟอรัลเรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส พบว่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 การเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีจำนวน 25,257 หน่วย ลดลง 15.9% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน โดยการเปิดโครงการคอนโดมิเนียมใหม่ปรับลดลงอย่างมาก เนื่องจากจำนวนหน่วยรอขายสะสมสูง กอปรกับผู้ประกอบการปรับกลยุทธ์มาให้ความสำคัญกับตลาดแนวราบ เนื่องจากกลุ่มนี้จะมีความต้องการซื้อเพื่ออยู่อาศัยจริง ระยะเวลาการก่อสร้างที่สั้น และสามารถจัดการบริหารความเสี่ยงได้ง่าย

ขณะเดียวกัน เพื่อลดความเสี่ยงและเพิ่มสภาพคล่องให้กับธุรกิจ ผู้ประกอบการยังคงทำแคมเปญการตลาด นำเสนอโปรโมชั่นพิเศษอย่างหนัก เพื่อจูงใจลูกค้า เช่น การปรับลดราคา แคมเปญอยู่ฟรี อัตราดอกเบี้ยพิเศษและของสมนาคุณ ซึ่งนับเป็นจังหวะที่ดีสำหรับผู้ที่มีความพร้อมในการซื้อที่อยู่อาศัย จึงช่วยผลักดันให้ยอดขายกลับมาเพิ่มขึ้น แม้จะต่ำกว่าก่อนการระบาดของโควิดก็ตาม จากข้อมูลของ เอเจนซี ฟอรัลเรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส สะท้อนให้เห็นว่า ในช่วงครึ่งแรกของปี 2564 การจองซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯ และปริมณฑลเพิ่มขึ้นถึง 37.7% เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อน

สำหรับแนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัยในช่วงที่เหลือของปี 2564 ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ยังมีปัจจัยท้าทายและความเปราะบางสูง แม้สถานการณ์โควิดจะเริ่มมีสัญญาณที่นิ่งขึ้นจากจำนวนผู้ติดเชื้อใหม่

รายวันที่เริ่มลดลง ขณะที่ตลาดยังพอมีปัจจัยหนุนอย่างมาตรการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัย (ราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท) ซึ่งจะสิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 2564 แต่ผลของโควิดระลอกนี้ที่รุนแรงและยืดเยื้อ กระทบกิจกรรมเศรษฐกิจเป็นวงกว้างมากขึ้น ทำให้การฟื้นตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยคงต้องใช้เวลาที่นานขึ้นกว่าจะกลับสู่ระดับก่อนเกิดวิกฤติการระบาดของโควิด โดย ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า การเปิดโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในช่วงที่เหลือของปีนี้ น่าจะยังเป็นไปอย่างระมัดระวัง และทั้งปี 2564 จำนวนที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลน่าจะมีจำนวนประมาณ 4.1-4.8 หมื่นหน่วย ซึ่งเป็นจำนวนต่ำสุดในรอบ 18 ปี ขณะที่การจองซื้อที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลทั้งปี 2564 น่าจะมีจำนวน 5.7-6.3 หมื่นหน่วย ซึ่งเป็นจำนวนที่ลดลงต่อเนื่องจากปีที่ผ่านมา

ตลาดที่อยู่อาศัยปี 2565 ยังเป็นปีแห่งการปรับระดับประคองธุรกิจ แม้ตลาดที่อยู่อาศัยจะมีปัจจัยหนุนจากการต่ออายุมาตรการลดค่าธรรมเนียมการทำธุรกรรมการซื้อขายได้แก่ ค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนที่อยู่อาศัยในอัตราจัดเก็บที่ 0.01% สำหรับการซื้อที่อยู่อาศัยระดับราคาไม่เกิน 3 ล้านบาท สิ้นสุดวันที่ 31 ธ.ค. 65 ซึ่งนับเป็นอีกหนึ่งปัจจัยบวกของตลาดที่อยู่อาศัย หลังจากที่ทางธนาคารแห่งประเทศไทยได้ผ่อนคลายมาตรการ LTV ไปเมื่อเดือน ต.ค. 64 ซึ่งน่าจะช่วยให้กิจกรรมการซื้อขายปรับตัวดีขึ้นกว่าปี 2564

อย่างไรก็ดี การฟื้นตัวของตลาดที่อยู่อาศัยยังขึ้นอยู่กับปัจจัยสำคัญอย่างการระบาดของโควิด-19 ในประเทศ ซึ่งขณะนี้ยังต้องติดตามสถานการณ์สายพันธุ์ Omicron อย่างใกล้ชิด ซึ่งหากเกิดการระบาดระลอกใหม่และครอบคลุมระยะเวลาที่ยาวนาน ก็จะส่งผลต่อการฟื้นตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจและกำลังซื้อของประชาชนที่ใช้ระยะเวลานานขึ้น และเป็นแรงกดดันต่อกิจกรรมการซื้อและการลงทุนที่อยู่อาศัย ภายใต้สภาพแวดล้อมที่ยังเล็งและมีความผันผวนสูง ดังนั้น ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ในปี 2565 การโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลน่าจะมีจำนวนประมาณ 1.68 - 1.77 แสนหน่วย ขยายตัวประมาณ 1.8%-7.3% จากที่คาดว่าจะหดตัวประมาณ 16.1% ในปี 2564 หรือขยายตัวประมาณ 1.8%-7.3% จากที่คาดว่าจะหดตัวประมาณ 16.1% ในปี 2564

ขณะที่ทิศทางการลงทุนโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ในปี 2565 ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า แม้จะเห็นการกลับเข้ามาลงทุนของผู้ประกอบการพัฒนาที่อยู่อาศัยมากขึ้นจากปี 2564 แต่เนื่องจากตลาดยังมีปัจจัยท้าทายสูง จากกิจกรรมการซื้อขายที่ยังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติ ขณะที่ตลาดยังมีที่อยู่อาศัยสะสมรอขายในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลอยู่ที่ระดับสูงกว่า 2 แสนหน่วย ประกอบกับการแข่งขันในตลาดที่รุนแรงในทุกกลุ่มระดับราคาและประเภทที่อยู่อาศัย รวมถึงโจทย์สภาพคล่อง และต้นทุนในธุรกิจที่เพิ่มขึ้น ทำให้การลงทุนในปี 2565 จึงยังเป็นไปอย่างระมัดระวัง จากสภาพแวดล้อมของตลาดที่ยังมีความไม่แน่นอนสูง ศูนย์วิจัยกสิกรไทย มองว่า ปี 2565 การเปิดตัวที่อยู่อาศัยใหม่ในเขตกรุงเทพฯและปริมณฑลน่าจะยังอยู่ที่ระดับต่ำ

กว่าก่อนโควิด หรือคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 6.0 - 6.6 หมื่นหน่วย จากที่ประเมินว่าจะเปิดตัวเพียง 5.6 หมื่นหน่วย ในปี 2564 โดยคาดว่าจะผู้ประกอบการจะเน้นเจาะทำเลในแหล่งชุมชนมากขึ้น แต่ยังคงมีความสนใจไปที่กลุ่มลูกค้าระดับกลางขึ้นบนเป็นหลัก

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 ในกรณีที่บริษัทอยากให้รูปแบบบ้านออกเป็นแนวบ้านเดี่ยว 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 ขั้นตอนต่อมา ก็จะเป็นขั้นตอนการติดต่อเจรจาเพื่อซื้อที่ดิน ซึ่งคงต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 เดือน และติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขอวงเงินกู้ ในการซื้อที่ดินทำโครงการ นอกจากนั้นบริษัทจะดำเนินการจัดเตรียมบุคลากรเพื่อประจำแต่ละโครงการ วางแผนโครงการ จัดจ้างผู้ออกแบบ ขออนุญาตหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ออกแบบโครงการและจัดประมาณงานก่อสร้างเพื่อหาผู้รับเหมา อีกทั้งเตรียมงานด้านการตลาดและการขายเพื่อเปิดตัวโครงการ

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

ในระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้าง บริษัทก็จะติดตามเพื่อให้ผู้รับเหมาที่ก่อสร้างบ้านหรืออาคารได้ดำเนินการเป็นไปตามแบบของโครงการและให้ได้มาตรฐาน คุณภาพที่ดีเพื่อส่งมอบให้ลูกค้าต่อไป ในระหว่างนี้จะต้องทำการบริหารการชำระเงินของลูกค้าให้ตรงตามกำหนดในสัญญาเมื่ออาคารแล้วเสร็จจะส่งมอบห้องชุด/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 วิธีคือ

1. ลงประกาศโฆษณาแสดงความต้องการที่จะซื้อที่ดินในหนังสือพิมพ์
2. วิธีการประมูลหรือเจรจาซื้อจากธนาคาร

3. ติดต่อผ่านนายหน้า

4. ติดต่อกับเจ้าของที่ดินที่มาเสนอขายโดยตรง

ปัจจุบันบริษัทไม่ได้มีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทจะมีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะดำเนินการตามมาตรฐานหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน และนโยบายหรือแนวโน้มนการทำรายการระหว่างกันตามที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อ 11.3 และ 11.4 ในเรื่องรายการระหว่างกัน

วิธีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

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

ปัญหาวัตถุดิบ

เท่าที่ผ่านมา บริษัทไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดหาวัตถุดิบ เนื่องจากบริษัทได้คำนึงถึงสาเหตุความผันผวนของระดับราคาวัตถุดิบและตระหนักถึงผลกระทบ บริษัทจึงมีการเตรียมตัวเพื่อป้องกันความเสี่ยงนี้โดยได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการในการดำเนินการก่อสร้างเป็นราคาเหมาจ่าย ซึ่งผู้ประกอบการที่บริษัทได้ว่าจ้างจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อวัตถุดิบ

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ



Pool Villa / X25

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ลักษณะของทรัพย์สินของบริษัท และ บริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2564

สินทรัพย์		ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชาบูอิสสระ ทาวเวอร์ 1 ห้องชุด 4 ยูนิต (พื้นที่ 1,040.01 ตารางเมตร)		ชาบูอิสสระ ทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ	112.80	112.80	บริษัทเป็นเจ้าของ	ปลอดค้างนอง
ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้องชุดสำนักงาน ชาบูอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 41 ยูนิต (พื้นที่ 2,538.48 ตารางเมตร)		ชาบูอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	124.90	124.90	บริษัทเป็นเจ้าของ	ปลอดค้างนอง
ห้องชุดพักอาศัย โครงการ เคนนิ่งตัน เฟลส เขาใหญ่ ห้องชุด 1 ยูนิต (พื้นที่ 151.41 ตารางเมตร)		ตำบลวังกระทะ อำเภopakช่อง จังหวัดนครราชสีมา	11.05	11.05	บริษัทเป็นเจ้าของ	ปลอดค้างนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ บ้านสีตัน เนื้อที่ 27 ไร่		อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา	-	111.35	บริษัทเป็นเจ้าของเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 103 ล้านบาท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 500 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Issara Residence Rama 9 เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 34 เศษ 8 ส่วน 10 ตร.วา		แขวงห้วยกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	-	535.04	บริษัทเป็นเจ้าของเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 900 ล้านบาท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 900 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคอนโดมิเนียม โครงการ The Issara Sathorn เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 60 ตร.วา		แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ	-	667.51	บริษัทเป็นเจ้าของเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 900 ล้านบาท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 900 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "BaBa Beach" เนื้อที่ 42 ไร่ 0 งาน 0.1 ตร.วา		อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา	1,536.09	691.54	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยบริษัท อีสสระ จุฬพา จำกัด	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันการออกหุ้นกู้ ของบริษัท จำนวน 950 ล้านบาท

สินทรัพย์			ที่ตั้งของสินทรัพย์		ราคาประเมิน (ล้านบาท)		ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)		ที่มาแห่งสิทธิ์		ภาระผูกพัน	
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการบ้านศรีพนา ภูเก็ต เนื้อที่ 30 ไร่ 0 งาน 1.6 ตร.วา	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการศรีพนา Convention เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 15.4 ตร.วา	ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้องชุดพักอาศัย โครงการ The Issara Ladprao จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 563.07 ตร.ม.	ถนนสายอ่าวมะขาม-แหลมพันวา หลักกิโลเมตรที่ 3+100 ตำบลวิชิต อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต	-	-	167.75	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาบูอิสสระ เรสซิเดนซ์	บริษัทได้จัดจำนวนเงินกู้ประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 110 ล้านบาท				
			ถนนอ่าวมะขาม-แหลมพันวา (ทล.4129) ตำบลวิชิต อำเภอเมืองภูเก็ต จังหวัดภูเก็ต	-	-	297.41	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาบูอิสสระ เรสซิเดนซ์	บริษัทได้จัดจำนวนเงินกู้ประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 450 ล้านบาท				
ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้องชุดพักอาศัย โครงการ The Issara Ladprao จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 563.07 ตร.ม.	ห้องชุดพาณิชย์กรรม คอนโดมิเนียมโครงการ ISSI Suksawadi จำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่ 280.29 ตร.ม.	ห้องชุดพาณิชย์กรรม คอนโดมิเนียมโครงการ ISSI Suksawadi จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 65.83 ตร.ม.	ถนนลาดพร้าว แขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพฯ	61.20	-	60.40	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ที.ไอ.เอ็น. เอสเตท	ปลอดจำนวน				
			ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ	23.70	-	23.40	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ที.ไอ.เอ็น. เอสเตท	บริษัทได้จัดจำนวนเงินกู้ประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 20 ล้านบาท				
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการบ้านอิสสระบางนา เนื้อที่ 24 ไร่ 3 งาน 74 ตร.	ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้องชุดสำนักงาน ชาบูอิสสระทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 4 ยูนิต พื้นที่ 432.45 ตารางเมตร)	ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้องชุดสำนักงาน ชาบูอิสสระทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 4 ยูนิต พื้นที่ 432.45 ตารางเมตร)	ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ	-	-	2.79	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ที.ไอ.เอ็น. เอสเตท	ปลอดจำนวน				
			ถนนบางนา กม.8 ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	-	-	765.98	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ที.ไอ.เอ็น. เอสเตท	บริษัทได้จัดจำนวนเงินกู้ประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 1,042 ล้านบาท				
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Issara Collection Sathom เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน			ชาบูอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	22.58	-	22.58	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาบูอิสสระ วิทยาพล	ปลอดจำนวน				
			แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	-	-	31.65	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาบูอิสสระ วิทยาพล	ปลอดจำนวน				

สินทรัพย์		ที่ตั้งของสินทรัพย์		ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2564 (ล้านบาท)	ที่มาแหล่งสิทธิ์	ภาระผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ The Issara Chiang Mai เนื้อที่ 6 ไร่ 2 งาน 69 ตร.วา	ห้องชุดพาณิชยกรรม โครงการ บ้านทิพย์เด (ทิว 2) จำนวน 48 ยูนิต พื้นที่ 1,825.69 ตร.ม.	ตำบลสันทรายน้อย อ.สันทราย จังหวัดเชียงใหม่	-	-	484.08	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ชาอริสสระ วิทยาพล	บริษัทได้จัดจ้างเองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 719 ล้านบาท
						เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัดจ้างเองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 43.25 ล้านบาท
ห้องชุดพาณิชยกรรม โครงการบลู อมาอะฮะอ้า จำนวน 194 ยูนิต พื้นที่ 9,052.19 ตร.ม.	ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ วิลล่า อมาอะฮะอ้า เนื้อที่ 1 ไร่ 44 ตร.วา	ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	-	-	454.43	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัดจ้างเองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 651 ล้านบาท
						เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัดจ้างเองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 88 ล้านบาท
ที่ดิน อมาอะฮะอ้า เนื้อที่ 1 ไร่ 3 งาน 94 ตร.วา	ที่ดิน อมาอะฮะอ้า เนื้อที่ 7 ไร่ 2 งาน 82 ตร.วา เนื้อที่ 10 ไร่ เนื้อที่ 1 งาน 1 ตร.วา	ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	-	-	22.14	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	ปลอดจำนอง
						เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัดจ้างเองที่ดิน 1 งาน 1 ตร.วา เป็นหลักประกัน เงินสนับสนุนทางการเงินการตลาดแก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 13 ล้านบาท บริษัทได้จัดจ้างเองที่ดินจำนวน 10 ไร่เป็นหลักประกัน เงินกู้แก่บริษัทแห่งหนึ่งในวงเงิน 450 ล้านบาท
ที่ดิน โครงการเขาตะเกียบ อมาอะฮะอ้า เนื้อที่ 5 ไร่ 23 ตร.วา		ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดเพชรบุรี	-	-	502.56	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัดจ้างเองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 255 ล้านบาท

(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

บริษัทและบริษัทในเครือ มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ดังต่อไปนี้

ปัจจุบันบริษัทมีมูลค่าโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง และก่อสร้างเสร็จแล้วรวมมูลค่าประมาณ 9,926 ล้านบาท และมีโครงการที่คาดการณ์ว่าจะเปิดตัวในปี 2564 ซึ่งคาดการณ์ว่าจะเริ่มรับรู้รายได้ตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นไป อีกประมาณ 4 โครงการรวมมูลค่ากว่า 6,321 ล้านบาท ซึ่งโครงการของบริษัทที่มีอยู่ในปัจจุบันสามารถเริ่มขายได้ในอีก 3-5 ปีข้างหน้าได้ บริษัทมองว่าสถานะทางเศรษฐกิจมีการฟื้นตัว ภาวะการระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 สัญญาณที่ดีขึ้น บริษัทจะสามารถระบายสินค้าคงเหลือต่างๆ เหล่านี้ได้ตามที่คาดการณ์ไว้ นอกจากนั้นบริษัทยังเป็นผู้มีประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับขายเข้ากองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ และกองทรัสต์อสังหาริมทรัพย์ หรือ “REIT” ทั้งจากการขายทรัพย์สินเข้า “กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา” และ “กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก” ทำให้บริษัทเข้าใจถึงกฎเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ในขายทรัพย์สินเข้ากอง REIT ตลอดจนลักษณะความต้องการลงทุนของผู้ที่ลงทุนในกอง REIT และด้วยโครงการโรงแรมของบริษัทอย่างโครงการ บาบ่า บีช ภูเก็ต ที่สร้างแล้วเสร็จแล้ว รวมถึงโครงการที่กำลังก่อสร้างอย่างโครงการ บาบ่า บีชคลับ หัวหิน (เฟส2) และโครงการศรีพันวา คอนเวนชัน ฮอลล์ รวมมูลค่าโรงแรมทั้งหมด 3,050 ล้านบาท นั้นถูกออกแบบและวางแผนมาเพื่อขายเข้ากอง REIT บริษัทจึงมั่นใจว่าหากสถานะเศรษฐกิจการท่องเที่ยวกลับมาฟื้นตัว ธุรกิจโรงแรมสามารถกลับมาทำกำไรได้ตามปกติ บริษัทจะสามารถขายทรัพย์สินเข้ากอง REIT ได้ภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

โครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการทั้งหมด 12 โครงการ	15,958
ขายแล้ว	7,945
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย	8,013
Backlog	1,993

Backlog	มูลค่า (ล้านบาท)
สร้างแล้วเสร็จ	648
อยู่ระหว่างก่อสร้าง	1,345

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 1,386,574,624 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,386,574,624 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท) และมีทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,066,595,865 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท)

(1) โครงสร้างกลุ่มบริษัท

โครงสร้างกลุ่มบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2564

บริษัท ชานูอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

59.99%

บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เค จำกัด

เลขที่ 2922/199 อาคารชาณุอิสสระทาวเวอร์ 2
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 66(0)2308-2599 โทรสาร : 66(0)2308-2588

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

49.99%

บริษัท ชานูอิสสระ วิกาพล จำกัด

เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 66(0)2308-2016-7 โทรสาร : 66(0)2308-2018

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

49.99%

บริษัท ร่มอิสสระ จำกัด

เลขที่ 2922/196 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 66(0)2308-2888 โทรสาร : 66(0)2308-2577

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หุ้นสามัญ 4,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

49.99%

บริษัท ร่มอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 2922/196 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 66(0)2308-2888 โทรสาร : 66(0)2308-2577

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และกิจการโรงแรม
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หุ้นสามัญ 5,600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

86.30%

บริษัท อิสสระ จูบฟ้า จำกัด

เลขที่ 2922/198 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2929 โทรสาร : 66(0) 2308-2204

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและกิจการโรงแรม
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หุ้นสามัญ 9,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

15.98%

บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนลริชชอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2020 โทรสาร : 66(0) 2308-2990

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หุ้นสามัญ 17,579,500 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

17.56%

กองทุนรวมสังหาริมทรัพย์บางกอก

เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ถนนพระราม 1
แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10320
โทรศัพท์ : 66(0) 2659-8888 โทรสาร : 66(0) 2659-8860-1

ประเภทธุรกิจ : กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หน่วยลงทุน 100,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท

99.99%

บริษัท ชานูอิสสระ ริกแมนเจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 2922/198 อาคารชาณุอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10
ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2022 โทรสาร : 66(0) 2308-2033

ประเภทธุรกิจ : บริษัทจัดการกองทรัสต์
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หน่วยลงทุน 1,000,000 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 10 บาท

85.364%

บริษัท ชานูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2929 โทรสาร : 66(0) 2308-2204

ประเภทธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หุ้นสามัญ 1,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท

99.99%

บริษัท ศรีพินวาท แมนเจเม้นท์ จำกัด

เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ
เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2929 โทรสาร : 66(0) 2308-2204

ประเภทธุรกิจ : บริหารโรงแรม
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท

19.49%

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินวาท

อาคารชาณุอิสสระทาวเวอร์ 2, ชั้น 10
เลขที่ 2922/198 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 66(0) 2308-2022 โทรสาร : 66(0) 2308-2033

ประเภทธุรกิจ : กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
จำนวนและชนิดหุ้นที่จำหน่าย :
หน่วยลงทุน 279,064,000 หน่วยมูลค่าหน่วยละ 11.1004 บาท

1.3.2 บุคคลที่อาจมีความขัดแย้งถือหุ้นในบริษัทย่อย หรือบริษัทร่วมเกินกว่าร้อยละ 10

- ไม่มี -

1.3.3 ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

1.3.4 ผู้ถือหุ้น

(1) ผู้ถือหุ้นใหญ่

(ก) กลุ่มผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 อันดับแรก

รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นที่ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรกพร้อมทั้งจำนวนหุ้นที่ถือและสัดส่วนการถือหุ้น ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2564

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. นายสงกรานต์ อีสสระ	313,634,494	29.405
2. นายทวีจักร จุฬางกูร	250,533,900	23.489
3. บริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	97,714,905	9.151
4. นางสาวกรัชเพชร อีสสระ	41,601,006	3.900
5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.981
6. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.981
7. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	20,333,505	1.906
8. นายดิฐวัฒน์ อีสสระ	19,584,454	1.836
9. นายสาริต สว่างเกียรติ	15,180,531	1.423
10. นายวัลลภ สว่างเกียรติ	10,291,050	0.965
11. อื่นๆ	255,468,500	23.95
รวม	1,066,595,865	100.00

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. นายสงกรานต์ อีสสระ	313,634,494	29.405
2. บริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	97,714,905	9.161
3. นางสาวกรัชเพชร อีสสระ	41,601,006	3.900
4. นายดิฐวัฒน์ อีสสระ	19,584,454	1.836
5. นายวรสิทธิ์ อีสสระ	5,107,909	0.479
รวม	477,642,768	44.78

(2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่

- ไม่มี -

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 ทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,386,574,624 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,386,574,624 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และ ทุนชำระแล้วเป็นเงิน 1,066,595,865 บาท บริษัทไม่มีหุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ เช่น หุ้นบุริมสิทธิ หรือโครงการออกและเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพให้กองทุนรวมเพื่อผู้ลงทุนซึ่งเป็นคนต่างด้าว (Thai Trust Fund) หรือมีการออกตราสารแสดงสิทธิในผลตอบแทนที่เกิดจากหลักทรัพย์อ้างอิง (NVDR) ที่มีหุ้นของบริษัทนั้นเป็นหลักทรัพย์อ้างอิง

1.4.2 หุ้นประเภทอื่น ที่มีสิทธิและเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ

-ไม่มี-

1.4.3 หลักทรัพย์แปลงสภาพ

-ไม่มี-

1.5 การออกหลักทรัพย์อื่น

1.5.1 บริษัทมีหลักทรัพย์แปลงสภาพ เช่น หุ้นกู้แปลงสภาพ

-ไม่มี-

1.5.2 บริษัทมีหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารหนี้ เช่น หุ้นกู้ ตัวเงิน

บริษัทมีการออกและเสนอขายหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ไม่มีผู้แทนผู้ถือหุ้นกู้ ประเภทไม่ด้อยสิทธิ มีหลักประกัน และไม่มีความเสี่ยงสูงเกินไปให้ผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ดังนี้

ชุดที่ 6 ครั้งที่ 1/2562	ครบกำหนดชำระ	25 เมษายน 2565	จำนวนเงิน	800	ล้านบาท
ชุดที่ 7 ครั้งที่ 1/2563	ครบกำหนดชำระ	30 เมษายน 2566	จำนวนเงิน	289.80	ล้านบาท
ชุดที่ 8 ครั้งที่ 1/2564	ครบกำหนดชำระ	29 ธันวาคม 2566	จำนวนเงิน	950	ล้านบาท (มีหลักประกัน)

2. การบริหารจัดการความเสี่ยง

2.1 นโยบายและแผนบริหารความเสี่ยง

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท และตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เกี่ยวกับการบริหารความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นกับองค์กร ให้มีประสิทธิภาพที่ดี สร้างความเชื่อมั่นให้แก่ผู้มีส่วนได้เสีย คณะกรรมการบริษัท จึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อทำหน้าที่ดังกล่าว ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2558 เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 โดยมีองค์ประกอบคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจำนวน 5 ท่าน และมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 3 ปี

และเพื่อให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตามแผนงานของบริษัท สอดส่องดูแลกระบวนการบริหารความเสี่ยงโดยรวมให้อยู่ในระดับที่เหมาะสม ซึ่งรวมถึงการกำหนด ประเมิน ลด ติดตาม ความเสี่ยงและรายงานผลดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบพร้อมกับคณะกรรมการบริษัททราบ

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายบริหารความเสี่ยง คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงจึงได้กำหนดนโยบายระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยง และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตามแผนงานของบริษัท และรายงานผลดังกล่าวให้คณะกรรมการตรวจสอบพร้อมกับคณะกรรมการบริษัททราบ โดยมีเครื่องมือในการระบุ ลด ติดตาม และรายงานความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ ทั้งนี้ ปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญต่อการประกอบธุรกิจของบริษัทและบริษัทในเครือ ที่จะพิจารณา ได้แก่

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ของบริษัท (Strategic Risk)
2. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ (Operational Risk)
3. ความเสี่ยงด้านการเงิน (Financial Risk)
4. ความเสี่ยงการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Compliance Risk)
5. ความเสี่ยงด้านชื่อเสียงของบริษัท (Reputation Risk)

2.2 ปัจจัยความเสี่ยงต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัท

2.2.1 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ

การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความสำเร็จให้กับโครงการนั้น ๆ ซึ่งตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐทั้งในกรุงเทพมหานครและในภูมิภาคหัวเมืองที่ใกล้เคียง รวมถึงการก่อสร้างรถไฟฟ้า ขยายถนนต่างๆ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงการเก็งกำไรจากการซื้อขายที่ดินที่ส่งผลให้ราคาที่ดินมีราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นสูง โดยเฉพาะบริเวณที่มีการก่อสร้างรถไฟฟ้ารวมทั้งสวนต่อขยาย ย่านธุรกิจ เมืองท่องเที่ยวและจังหวัดที่มีการก่อตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ

ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นกลายเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญบริษัทได้ดำเนินการควบคุม บริษัทได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยมีแผนการสำรวจและสร้างพันธมิตรที่ดีกับเครือข่ายคุณภาพที่มีศักยภาพในการจัดหาที่ดินทำเลดีๆ ที่ได้ราคาที่เหมาะสม ยุติธรรม และบริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาโครงการ ซึ่งทำหน้าที่เป็นกลไกสำคัญช่วยในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการและให้ความเห็น ก่อนตัดสินใจก่อนการลงทุนซื้อที่ดิน เพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสถานการณ์

อีกทั้งบริษัทไม่มีนโยบายสะสมที่ดินในปริมาณที่มากเกินไปจนจำเป็นเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านการบริหารสภาพคล่องและความเสี่ยงทางการเงิน บริษัทที่มีทีมงานและกลไกการทำงานที่สามารถดูแลความเหมาะสมในการจัดหาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท

2.2.2 ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการ

การบริหารการก่อสร้างเป็นงานที่สำคัญมากในการพัฒนาโครงการต่างๆ เพราะมีความไม่แน่นอนที่อาจจะเกิดขึ้นได้ในช่วงการดำเนินงานทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ โดยประเด็นความเสี่ยงที่อาจจะเกิดขึ้นจากการก่อสร้างมีหลายประเด็นเช่น ประเด็นการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงไปตามราคาของวัตถุดิบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานของภาวะการเปลี่ยนแปลงในระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ประเด็นการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือและต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น ประเด็นการจัดหาคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพและมีคุณภาพ มีความชำนาญในการบริหารการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณและตามแผนงาน

บริษัทได้พยายามบริหารจัดการและควบคุมปัจจัยเสี่ยงที่อาจจะเกิดผลกระทบดังกล่าว โดยการประมูลงานก่อสร้างและคัดเลือกบริษัทผู้รับเหมารายใหญ่ที่มีชื่อเสียง มีฝีมือเป็นที่ยอมรับในตลาด และมีผลงานในการก่อสร้างเป็นที่น่าเชื่อถือมาเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างโครงการ และใช้วิธีการจัดจ้างแบบเหมาจ่ายทั้งโครงการ ซึ่งเป็นการช่วยลดความเสี่ยงด้านการผันผวนของราคาวัสดุ ต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มขึ้น อีกทั้งบริษัทจะทำการติดต่อกับตัวแทนจำหน่ายหลายๆ บริษัท เพื่อให้แข่งขันกันเสนอราคาวัสดุ ทำให้โครงการได้ราคาวัสดุที่ดี และทำให้สามารถบริหารควบคุมต้นทุนโครงการได้ก่อนดำเนินการสร้างและก่อนการกำหนดราคาขายให้แก่ลูกค้า

บริษัทมีผู้เชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการบริหารควบคุมโครงการมาช่วยดูแลควบคุมผู้รับเหมาที่รับงานก่อสร้าง ประสานงานควบคุม และรายงานผลความคืบหน้าแผนการก่อสร้างเป็นรายอาทิตย์ ทำให้ฝ่ายบริหารได้ทราบผลงานการก่อสร้าง ปัญหาและอุปสรรค เพื่อสามารถให้ความช่วยเหลือร่วมกันในการแก้ไขและวางแผนให้การก่อสร้างเป็นไปตามแผน และเป้าหมายความสำเร็จเสร็จทันส่งมอบสินค้าให้กับลูกค้า

2.2.3 ความเสี่ยงจากการมีสินค้าคงเหลือ

ด้วยภาวะการชะลอตัวทางเศรษฐกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบจากปัญหาเศรษฐกิจไทยและเศรษฐกิจโลก การเมืองของไทย ราคาสินค้าภาคเกษตรที่ตกต่ำ ปัญหาภัยแล้งและหนี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น มาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่เพิ่มมากขึ้น ล้วนเป็นปัจจัยที่ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นและกำลังซื้อของผู้บริโภคส่งผลให้เกิดการชะลอการตัดสินใจที่จะลงทุนและหรือซื้อที่อยู่อาศัย ประกอบกับภาวะการแข่งขันที่รุนแรงของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ทำให้ผู้ประกอบการมีความระมัดระวังและชะลอการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพื่อคู่สถานการณ์ และเร่งระบายสินค้าคงเหลือที่มีอยู่

บริษัทเป็นผู้มีความชำนาญในการดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์มากว่า 30 ปี และพัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยทั้งบ้านเดี่ยวและคอนโด โรงแรมระดับ 5 ดาว และ อาคารสำนักงาน โดยมีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ High-end และบริษัทมีนโยบายการขายโครงการ โดยให้ลูกค้าชำระเงินดาวน์ ไม่ต่ำกว่า 20-30% จึงทำให้ลูกค้าของบริษัทส่วนใหญ่ ไม่ได้รับผลกระทบจากมาตรการเข้มงวดด้านสินเชื่อของสถาบันการเงินที่ได้เริ่มประกาศใช้สำหรับลูกค้ากลุ่มนี้

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

2.2.4 ความเสี่ยงของการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีพันธมิตรธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารทางการเงิน และเปรียบเทียบข้อเสนอดีๆ ที่เหมาะสมที่สุด โดยบริษัทได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากธนาคารเป็นอย่างดีเสมอมา โดยได้รับการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อโครงการด้วยเงื่อนไขทางการเงินที่ดี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เหมาะสม โดยธนาคารจัดกลุ่มให้บริษัทเป็นผู้ประกอบการคุณภาพ มีความน่าเชื่อถือ มีความสามารถในการพัฒนาโครงการที่สามารถ

บริหารโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งทุกๆ โครงการของบริษัทในปัจจุบันได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารครบทุกโครงการแล้ว

ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา บริษัทได้เพิ่มช่องทางการเข้าถึงแหล่งเงินทุนเพิ่มขึ้น โดยการระดมเงินทุนจากตลาดตราสารหนี้ ด้วยวิธีการออกหุ้นกู้ชนิดระบุชื่อผู้ถือ ประเภทย่อยหนี้ และไม่มีหลักประกัน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยที่ระยะยาว ทุกๆ ครั้งที่บริษัทออกเสนอขายหุ้นกู้จะได้รับการตอบรับจากผู้ลงทุนเป็นอย่างดี และมีผู้ลงทุนที่เคยลงทุนในหุ้นกู้กับบริษัทแล้ว คอยติดต่อสอบถามเพื่อการลงทุนในหุ้นกู้ของบริษัทอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทมีทางเลือกเพิ่มขึ้นในการระดมทุนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารสภาพคล่องในการขยายโครงการในอนาคตและเป็นการลดความเสี่ยงจากการเพิ่มขึ้นของดอกเบี้ยในอนาคตได้เป็นอย่างดี

2.2.5 ความเสี่ยงของบริษัทในอีก 3-5 ปีข้างหน้า ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และโรคระบาด

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทในเครืออยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ นอกจากจะเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทในเครือแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้มาใช้บริการ หรือแม้แต่พนักงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้จัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทจะเช่าลงทุน

ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาล จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของบริษัทฯ

ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินกิจการของบริษัทฯอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยหรือภาวะการณ์ของโลกไม่ว่าจะเป็นภัยจากโรคระบาด การแข็งค่าของสกุลเงิน การก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อมการแพร่ระบาดของโรคระบาดต่างๆ หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯด้วย

2.2.6 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

ความเสี่ยงด้านความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

การจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ จะถูกพิจารณาจากนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สถานะทางเศรษฐกิจในประเทศ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่าง ๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สถานะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับเงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือบริษัทฯ จะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นในตลาดรอง

เนื่องจากหุ้นของบริษัทฯ มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นจะประเมินจากปริมาณและปริมาณการซื้อขายหุ้นนั้นในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (Bid-Officer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้นขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ เช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหลักทรัพย์ CI ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หลักทรัพย์ CI จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

2.2.7 ความเสี่ยงจากการประกาศใช้นโยบาย Loan to Value (LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย

หลังจากที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศเกณฑ์กำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยโดยกำหนดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกัน (LTV Ratio) ให้เข้มงวดขึ้นสำหรับการซื้อบ้านสัญญาที่สองและสามหรือบ้านที่มีมูลค่าเกิน 10 ล้านบาทขึ้นไป ซึ่งมีผลบังคับใช้ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2562 เป็นต้นมา บริษัทฯอาจได้รับผลกระทบจากการที่ผู้สนใจในผลิตภัณฑ์ของบริษัทฯและบริษัทในเครือไม่ว่าจะเป็นบ้านหรือคอนโด ซึ่งในการขอสินเชื่อจากภาคการธนาคารพาณิชย์ที่จะต้องถูกกำกับดูแลโดยธนาคารแห่งประเทศไทยภายใต้หลักเกณฑ์เรื่อง LTV ลูกค้านของบริษัทฯ อาจได้รับผลกระทบจากการพิจารณาสินเชื่อดังกล่าว และจะทำให้บริษัทฯ ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวตามไปด้วย ปัจจุบันธนาคารแห่งประเทศไทยได้มีมาตรการผ่อนปรนสำหรับนโยบาย LTV

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานความยั่งยืนประจำปี 2564 และได้จัดทำรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นประจำทุกปี โดยมีแนวทางการรายงานที่สอดคล้องกับแนวทางของ Global Reporting Initiatives (GRI) Version G4 และนำเสนอความก้าวหน้าการปฏิบัติงานในแต่ละปี ของเราไว้อย่างชัดเจน

สามารถติดตามข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมด้านชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมของชาวนิสสระ ได้จากรายงานความยั่งยืน ปี 2564 โดยเปิดเผยให้กับผู้ที่สนใจบนเว็บไซต์ <http://investor-th.charnissara.com/sdr.html> และ www.charnissara.com

4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

บริษัทมีการดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรร และห้องชุดในคอนโดมิเนียม และธุรกิจโรงแรม โดยผลการดำเนินงานงวดสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีสัดส่วนรายได้ในธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจโรงแรม เท่ากับ 1,451.6 ล้านบาท และ 336.8 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 63.17 และร้อยละ 14.65 ของรายได้รวมทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งในปี 2564 บริษัทได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจที่สืบเนื่องจากปีที่ผ่านมา ทำให้การซื้ออสังหาริมทรัพย์ของผู้บริโภคชะลอตัวลง ประกอบกับปัญหาภาวะระบาดทั่วของโลกของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ 2019 (COVID-19) ที่ทำให้ธุรกิจท่องเที่ยวได้รับผลกระทบอย่างหนัก โดยต้องหยุดดำเนินการโรงแรมชั่วคราวจากการสั่งปิดพื้นที่ของหน่วยงานราชการ และการยกเลิกการเดินทางของนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ แต่อย่างไรก็ตามบริษัทยังคงมีรายได้หลักจากการขายและโอนอสังหาริมทรัพย์จากโครงการแนวราบที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมส่งมอบให้ลูกค้าในปีที่เพิ่มขึ้นอย่างเห็นได้ชัดเมื่อเทียบกับปีก่อน และรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการร้อยละ 2.99 ของรายได้รวมทั้งหมด อีกทั้งมีรายได้จากการขายสินค้าซึ่งเป็นธุรกิจปั้มน้ำมัน และร้านค้าในพื้นที่คอมเมอร์เชียลที่เปิดดำเนินการตั้งแต่วางปลายปี 2562 รวมทั้งรายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน และรายได้อื่น ซึ่งในปี 2564 นี้บริษัทมีรายได้จากการได้รับงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าสินทรัพย์เป็นส่วนใหญ่

ในปี 2564 บริษัทยังคงลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างยอดขายและรับรู้รายได้ในอนาคต บริษัทมองว่าหากสถานะเศรษฐกิจมีการฟื้นตัว ภาวะการระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 มีสัญญาณที่ดีขึ้น บริษัทจะสามารถระบายสินค้าคงเหลือที่สร้างเสร็จในปัจจุบัน ตามที่คาดการณ์ไว้รวมถึงโครงการ ทั้งนี้รายได้รวมบริษัทในปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ถึงร้อยละ 61 เป็นผลจากบริษัทได้รับผลตอบแทนที่ดีของโครงการในแนวราบระดับซูเปอร์ลักซ์ซัวรี่ที่สามารถขายและส่งมอบให้ลูกค้าในปี ซึ่งเฉพาะรายได้หลักจากการขายอสังหาริมทรัพย์ของปี 2564 เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ถึงร้อยละ 124 และในส่วนรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมยังคงได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากปีก่อน ประกอบกับนับแต่ช่วงต้นปี 2564 สถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส Covid-19 มีความรุนแรงและยาวนาน ทำให้ บริษัทได้รับผลกระทบอย่างหนักธุรกิจโรงแรมที่ต้องหยุดกิจการชั่วคราว

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงคิดเป็นร้อยละ 26 เมื่อเทียบกับปี 2563

ในช่วงต้นปี 2564 บริษัทได้จัดหาเงินทุนโดยการออกและจำหน่ายหุ้นกู้มีหลักประกันและมีสิทธิไถ่ถอนหุ้นกู้ก่อนครบกำหนด 1 ชุด มูลค่า 950 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการจ่ายคืนหุ้นกู้เดิมที่ถึงกำหนดชำระในปี 2 ชุด มูลค่ารวม 1,200 ล้านบาท

ปี 2564 บริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (D/E ratio) 3.25 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น 2.76 เท่า ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2563 คือ 3.43 และ 3.02 เท่า ตามลำดับ ทั้งนี้การลดลงของอัตราส่วนดังกล่าวเป็นผลมาจากการสัดส่วนของหนี้สินรวม และหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยโดยรวมของบริษัทในปี 2564 เมื่อเทียบกับปี 2563 คือร้อยละ 7 และ 10 ตามลำดับ

สำหรับรายละเอียดของทรัพย์สิน หนี้สิน และทุน ตลอดจนผลการดำเนินงานโดยละเอียดได้ถูกแจกแจงให้ทราบแยกตามประเภท รวมถึงตัวเลขอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญดังต่อไปนี้

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 10,199 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 606 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 6 สินทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงเป็นสาระสำคัญ ได้แก่

1. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย จำนวน 4,932 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด ลดลงจากปี 2563 เป็นจำนวน 419 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ให้แก่ลูกค้าในระหว่างปี ในอัตราที่สูงกว่าที่บริษัทมีการลงทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
2. สินทรัพย์สิทธิการใช้ ลดลงจำนวน 201 ล้านบาท จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้ในระหว่างปี
3. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ลดลงจำนวน 58 ล้านบาท จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนในระหว่างปี ประกอบกับมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ลดลง

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวม ณ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 7,797 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 570 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7 โดยมีสาระสำคัญในการเปลี่ยนแปลงดังนี้ คือ

1. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน ลดลง 542 ล้านบาท จากการที่บริษัทชำระคืนเงินกู้จากการขายและโอนกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทให้แก่ลูกค้า

2. หนี้สินตามสัญญาเช่า ลดลง 132 ล้านบาท จากการได้รับงวดเงินค่าเช่าตามสัญญา และจ่ายชำระค่าเช่าในระหว่างงวดสุทธิด้วยค่าตัดจำหน่ายดอกเบี้ยตามสัญญาเช่าที่เกิดขึ้นในระหว่างปี
3. หนี้กู้ยืม ลดลง 252 ล้านบาท จากการออกหุ้นกู้ในระหว่างงวดจำนวน 950 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดจำนวน 1,200 ล้านบาท บวกด้วยค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่ายในระหว่างปี
4. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา เพิ่มขึ้น 207 ล้านบาท ส่วนใหญ่เป็นเงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ในระหว่างปี
5. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น เพิ่มขึ้น 254 ล้านบาท เพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ และเสริมสภาพคล่องของบริษัท

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ 31 ธันวาคม 2564 เท่ากับ 2,402 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก 31 ธันวาคม 2563 (2,438 ล้านบาท) จำนวน 36 ล้านบาท เนื่องจากผลการดำเนินงานของบริษัทได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวทางเศรษฐกิจและการแพร่ระบาดของไวรัส Covid -19 ส่งผลให้รายได้จากการประกอบธุรกิจโรงแรมและธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลง แม้ว่าผลประกอบการในธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้น และได้รับการเงินลงทุนจากการเพิ่มทุนจากส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อย จำนวน 120 ล้านบาท ในระหว่างปี

ผู้ถือหุ้นในปี 2564 เป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทสุทธิจำนวน 1,468 ล้านบาท และเป็นส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม จำนวน 934 ล้านบาท

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัทฯ ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายได้รวมจากการดำเนินงานในปี 2564 เท่ากับ 2,299 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 เท่ากับ 870 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 61 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของรายได้ดังกล่าว ประกอบไปด้วยรายได้ของธุรกิจหลัก 4 ธุรกิจ และรายได้อื่นๆ ดังต่อไปนี้

รายได้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการรายได้	2564	2563	เพิ่มขึ้น / (ลดลง)	% เพิ่มขึ้น / (ลดลง)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,451	640	8.2	125.52
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	69	78	(9)	(11.41)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	337	455	(118)	(25.03)
รายได้จากการขายสินค้า	61	61	-	(0.03)
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	23	28	(5)	(17.82)
รายได้อื่นๆ	358	158	200	126.88
รวมรายได้	2,299	1,429	870	60.89

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2564 เท่ากับ 1,451 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 802 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 126 เนื่องจากในปี 2564 โครงการอสังหาริมทรัพย์ในแนวราบของบริษัทที่ก่อสร้างแล้วเสร็จ ได้รับการตอบรับที่ดีจากลูกค้ากลุ่มไฮเอนด์
2. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการปี 2564 เท่ากับ 69 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 9 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 11 เนื่องจากบริษัทให้ส่วนลดค่าเช่าและค่าบริการเพื่อช่วยเหลือผู้เช่า และมีผู้เช่าบางรายยกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนด หรือไม่ต่อสัญญาเช่า เนื่องจากผู้เช่าได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างรุนแรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส Covid -19
3. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ในปี 2564 เท่ากับ 337 ล้านบาท ลดลงจากปี 2563 จำนวน 119 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 26 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส Covid -19 ที่รุนแรงกว่าปี 2563 ส่งผลให้นักท่องเที่ยวภายในประเทศลดลง ประกอบกับนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ลดลง นักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่ยังไม่สามารถมาท่องเที่ยวในประเทศไทยได้ตามปกติ นักท่องเที่ยวในประเทศไทยก็ยังมีระยะทางการเดินทางท่องเที่ยวอยู่ ประกอบกับเศรษฐกิจภายในประเทศชะลอตัวต่อเนื่องจากปีก่อนหน้า เป็นผลให้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงอย่างมาก
4. รายได้จากการขายสินค้าของบริษัทในปี 2564 ใกล้เคียงกันกับปี 2563
5. รายได้อื่นๆ ปี 2564 เท่ากับ 358 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 จำนวน 200 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 127 เนื่องจากบริษัทมีกำไรจากการได้รับการงวดเงินค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ระหว่างบริษัท ศรีพันธุ์ มาเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) กับ กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันธุ์ (กองทรัสต์) จำนวน 267 ล้านบาท อันเนื่องมาจากการได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในระลอกที่ 2 และ ระลอกที่ 3 ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันธุ์ สำหรับงวดเดือน กุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือน มิถุนายน 2564

กำไรขั้นต้น

บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2564 ประมาณร้อยละ 30 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการสำนักงาน ในอาคารพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์ 1 และ 2 และห้องชุดในคอนโดมิเนียม อสังหาริมทรัพย์ 42 ลดลงจากปี 2563 ประมาณร้อยละ 5 เนื่องจากปี 2564 บริษัทได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสภาวะทางเศรษฐกิจโดยการลดค่าเช่าและหรือค่าบริการ ในขณะที่ต้นทุนคงที่ของบริษัทไม่ได้ลดลง อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ปี 2564 ขาดทุน

รายละเอียดกำไรขั้นต้นในแต่ละธุรกิจแสดงไว้ในตารางดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

กำไรขั้นต้น	2564	2563	% เพิ่มขึ้น / (ลดลง)
กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	29.84	29.05	0.79
กำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการ	41.69	46.55	(4.86)
กำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม	(27.73)	(9.75)	(17.98)
กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า	6.58	(0.77)	7.35
รวมกำไรขั้นต้น	19.42	14.48	4.94

ค่าใช้จ่าย

- ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารในปี สำหรับปี 2564 เท่ากับ 552 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนต่อรายได้รวม ร้อยละ 24 ซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเทียบกับปี 2563 โดยในปี 2563 บริษัทมีค่าใช้จ่ายการขายและบริหารจำนวน 510 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการเพิ่มขึ้นของการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้น อาทิ ค่านายหน้า และค่าธรรมเนียมการโอน
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ปี 2564 ลดลงจากปี 2563 เท่ากับ 7 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงินในระหว่างงวด จากการโอนอสังหาริมทรัพย์ให้ลูกค้า

กำไร / (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทมีผลกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานในปี 2564 เท่ากับ (99) ล้านบาท โดยมีกำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท เท่ากับ (45) ล้านบาท และขาดทุนลดลง (283) ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2563 กำไร (ขาดทุน) สุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อหุ้น เท่ากับ (0.04) บาท

ประมาณร้อยละ (28) ซึ่งอัตราขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่ขาดทุนประมาณร้อยละ (10) เนื่องจากรายได้ที่ลดลงอย่างมากจากผลประกอบการของโรงแรมในขณะที่ต้นทุนคงที่ของบริษัทยังคงเท่าเดิม อัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า ปี 2564 ประมาณร้อยละ 7 ซึ่งอัตรากำไรเพิ่มขึ้นจากปี 2563 ที่ขาดทุนประมาณร้อยละ (1) เนื่องจากวิธีคิดต้นทุนของสินค้าเปลี่ยนแปลงไปโดยในปี 2564 ต้นทุนของน้ำมันซึ่งเป็นองค์ประกอบใหญ่ของธุรกิจนี้ จะรวมเฉพาะต้นทุนราคาน้ำมันจากโรงกลั่นและค่าขนส่งเท่านั้น ในขณะที่ปี 2563 ต้นทุน รวมถึงค่าใช้จ่ายคงที่อื่นๆ เช่น ค่าเสื่อมราคา เป็นต้น

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

- อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ในปี 2564 เท่ากับร้อยละ 20.66% โดยมีอัตราส่วนกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท ในปี 2564 เท่ากับร้อยละ (1.94%) ซึ่งสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของรายได้ที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น
- ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (EBIT / Interest Expenses) ในปี 2564 เท่ากับ 1.47 เท่า เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2563 ซึ่งมีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยประมาณ 0.42 เท่า การเพิ่มขึ้นอย่างมีสาระสำคัญเป็นผลจากรายได้ของบริษัทที่เพิ่มสูงขึ้นตามที่กล่าวไว้ข้างต้น
- อัตราส่วนสภาพคล่องปี 2564 เท่ากับ 2.11 เท่า เพิ่มขึ้นจากปี 2563 ซึ่งมีอัตราส่วนเท่ากับ 1.85
- อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนปี 2564 อยู่ที่ระดับ 3.25 เท่า ลดลงจากปี 2563 ที่อยู่ที่ระดับ 3.43 เนื่องจากบริษัทชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน จากการผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นมากกว่าธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์
- มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ปี 2564 เท่ากับ 1.38 บาทต่อหุ้น ลดลงจากปี 2563 ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น เท่ากับ 1.47 บาทต่อหุ้น เนื่องจากผลการดำเนินงานของปี 2564 -ขาดทุนอันเนื่องมาจากที่กล่าวไว้ข้างต้น

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงิน

-ไม่มี-

4.3 ตารางสรุปงบการเงิน

4.3.1 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	640,273	649,427	1,451,590
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	80,092	77,575	68,721
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	678,665	455,322	336,819
รายได้จากการขายสินค้า	6,476	60,449	60,429
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	33,639	28,337	23,288
รายได้อื่น	814,066	155,989	357,144
รวมรายได้	2,253,211	1,427,101	2,297,991
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	461,702	460,774	1,018,412
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	44,245	41,461	40,072
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	734,572	499,703	430,211
ต้นทุนขายสินค้า	6,195	60,916	56,454
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	192,397	118,836	143,641
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	545,278	390,172	400,775
รวมค่าใช้จ่าย	1,984,390	1,571,862	2,089,565
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	268,821	(144,762)	208,426
รายได้ทางการเงิน	3,153	1,915	1,103
ต้นทุนทางการเงิน	(115,798)	(330,248)	(323,487)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	(780)	(7,859)
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมที่วิธีส่วนได้เสีย	16,651	1,943	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	172,828	(471,931)	(121,817)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(15,488)	(84,945)	(22,471)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	188,316	(386,985)	(99,346)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สุทธิ			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	270,594	(328,225)	(44,608)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	(82,278)	(58,760)	(54,737)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (บาท)	0.25	(0.31)	(0.04)

4.3.2 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	596,567	568,741	335,709
เงินลงทุนชั่วคราว	619,068	-	-
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	208,661	90,815	110,272
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,286	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	4,701,634	5,351,071	4,931,854
สินค้าคงเหลือ	32,865	29,721	28,486
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	21,643	13,690	18,024
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3,135	78,174	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	97,778	11,794	16,744
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,278,226	6,070,254	5,519,263
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน	239	239	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	867,492	793,613
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	433,364	-	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่นในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	149,681	-	-
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,286	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	402,967	413,384	355,130
ที่ดินรอการพัฒนา	237,207	237,207	187,875
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,043,708	1,335,102	1,633,859
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	1,565,835	1,364,897
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	110,964	210,932	234,923
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	23,159	104,635	109,896
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,402,575	4,734,827	4,680,193
รวมสินทรัพย์	8,680,801	10,805,081	10,199,456
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	19,363	24,370	24,265
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	214,500	315,680	190,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	732,447	356,007	359,848
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	-	277,183	239,095
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาที่จะขายอสังหาริมทรัพย์	185,598	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	224,247	330,941	274,152
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	164,897	75,097
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	55,000	55,000	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	435,443	1,195,067	794,748
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4,165	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	385,580	409,438
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	167,500	157,500

งบแสดงฐานะการเงิน	ณ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	94,185	82,968	69,844
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	4,518
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	26,203	17,212	18,501
รวมหนี้สินหมุนเวียน	1,991,152	3,372,405	2,617,006
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	908,009	1,553,351	1,194,048
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	566,400	395,000	738,417
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	12,000	12,000	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,517	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	1,684,758	1,529,232
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียน	-	5,658	-
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,996,413	1,088,119	1,236,044
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน	-	-	245,417
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	135,469	123,593	100,380
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	57,885	67,463	64,275
รายได้รอการตัดบัญชี	25,824	22,674	19,231
หนี้สินไม่หมุนเวียน	33,124	42,156	53,270
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	3,740,640	4,994,772	5,180,314
รวมหนี้สิน	5,731,793	8,367,177	7,797,320
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 1,386,574,624 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-		1,386,575
หุ้นสามัญ 1,485,342,842 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	1,485,343	-
หุ้นสามัญ 1,485,317,667 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,485,318	-	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	1,066,596	1,066,596
หุ้นสามัญ 1,066,593,433 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,066,593	-	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	98,127	98,130	98,130
กำไร(ขาดทุน)สะสม			
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	49,702	49,702	55,444
ยังไม่ได้จัดสรร	755,669	405,206	356,330
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	22,390	(56,277)	(108,371)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,992,482	1,563,357	1,468,129
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	956,526	874,547	934,007
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,949,008	2,437,904	2,402,136
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	8,680,801	10,805,081	10,199,456

2.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	ณ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	172,828	(386,985)	(99,346)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ปรับปรุง (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(84,945)	(22,471)
ค่าเสื่อมราคา	58,025	277,481	271,567
ค่าตัดจำหน่าย	3,719	1,378	1,609
ปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้			
รายได้ทางการเงิน	(3,153)	(1,915)	(1,103)
ต้นทุนทางการเงิน	115,798	330,247	323,487
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	-	-	2,082
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	4,631	5,385	8,296
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	16,200	(10,418)	4,980
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(16,651)	(1,943)	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนชั่วคราว	(3,785)	-	-
กำไรจากการตีมูลค่าของเงินลงทุนชั่วคราว	(38)	-	-
ค่าเช่าจ่ายที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	72,665	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	(361)	-
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(19,323)	(11,591)
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	37	-
ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์	610	54	21
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	14	(14)	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	8,400	2,030	4,240
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(3,937)	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	-	(377)	(138)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	-	780	7,860
ขาดทุน (กลับรายการ) หนี้สงสัยจะสูญ	(60)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(269,215)	(4,326)	-
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมที่เกิดจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกันที่ยังไม่เคยรับรู้ในปีก่อนๆ	(463,746)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วมเป็นเงินลงทุนชั่วคราว	(15,430)	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	(18,725)
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	(670)
กำไรจากการได้รับงวดเว้นการชำระค่าเช่า	-	-	(266,696)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(319,188)	102,848	203,402

งบกระแสเงินสด	ณ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	10,846	125,987	(25,817)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(594,195)	(549,535)	542,882
สินค้าคงเหลือ	(2,449)	3,144	1,235
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(12,181)	1,994	(4,950)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,172	2,613	4,150
ที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(141,988)	(163,366)	10,845
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อขายอสังหาริมทรัพย์	63,203	-	-
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	-	24,677	207,329
เงินสดจ่ายสำหรับประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	(2,724)	(4,078)
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(8,553)	(11,216)	(13,124)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(6,884)	(8,991)	1,288
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13,713	(282)	5,457
เงินสด (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(996,504)	(474,851)	928,619
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	3,479	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับดอกเบี้ยจ่าย	(222,759)	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับภาษีเงินได้	(38,998)	(2,002)	(19,613)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(1,254,781)	(476,853)	909,006
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากเงินฝากประจำสถาบันการเงิน	51,177	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินฝากประจำสถาบันการเงิน	(57,344)	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	730,734	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับการซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค้า	(729,466)	-	-
เงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	110,221	61,145
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	(103,135)	(136,184)
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	3,904	(1)	240
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน (เพิ่มขึ้น) ลดลง	-	-	-
เงินปันผลรับจากบริษัทร่วม	86,037	-	-
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	19,323	11,591
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	341,871	209,997	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดินรอการพัฒนา	(1,336)	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับการซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(55)	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	72,000
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	6	13	20
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(192,854)	(343,418)	(292,219)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(186)	(356)	(1,848)
เงินสดรับจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	-	3,290
ดอกเบี้ยรับ	-	1,983	889
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	232,488	(105,371)	(281,076)

งบแสดงฐานะการเงิน
ณ 31 ธันวาคม
2562
2563
2564

กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,330	5,006	(104)
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	10,000	-	-
เงินสืบทอดสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(25,000)	(47,000)	(10,000)
เงินสืบทอดสำหรับชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อ	(5,030)	-	-
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	30,000	365,680	660,000
เงินสืบทอดสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(30,000)	(50,000)	(785,680)
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	545,632	1,038,403	973,617
เงินสืบทอดสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(351,256)	(286,367)	(1,391,627)
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	457,400	35,000	253,453
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสืบทอดสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(65,000)	-	(67,000)
เงินสืบทอดจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	(41,502)	-
เงินสืบทอดสำหรับชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(63,524)	(75,497)
เงินสืบทอดจากการออกหุ้นกู้ - สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	793,897	285,644	939,311
เงินสืบทอดเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด	(600,000)	(439,700)	(1,200,000)
เงินสืบทอดจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	182	5	-
จ่ายเงินปันผล	(34,127)	(16,532)	-
เงินสืบทอดจากหุ้นเพิ่มทุนจากส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	-	-	120,000
ดอกเบี้ยจ่าย	-	(230,714)	(277,435)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	728,027	554,399	(860,962)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(294,267)	(27,826)	(233,032)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	890,834	596,567	568,741
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	596,567	568,741	335,709

(1) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

Financial Ratio	ณ 31 ธันวาคม		
	2562	2563	2564
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	3.15	1.85	2.11
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.32	0.21	0.21
อัตราส่วนความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	11.30%	14.48%	19.42%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	8.35%	(27.08%)	(4.32%)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	2.29%	(4.07%)	(0.95%)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	6.55%	(18.46%)	(2.94%)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratios)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio)(D/E) (เท่า)	1.94	3.43	2.76
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (เท่า)	1.63	3.18	3.01
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (หัก หนี้สินจากสัญญาเช่า)(เท่า)	1.63	2.18	1.95
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity) (เท่า)	1.51	3.02	2.76
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR)(เกณฑ์เงินสด) (เท่า)	3.03	0.42	1.47
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (%)	21.45%	34.78%	29.07%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	20.09%	30.54%	21.58%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	25.93%	34.66%	25.40%

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

(1) งบการเงิน

งบการเงินตรวจสอบประจำปี ณ 31 ธันวาคม 2562, 2563 และ 2564 ซึ่งได้รับการตรวจสอบและสอบทานโดย คนหนึ่งคนใด ดังต่อไปนี้

- นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6797 หรือ
- นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301 หรือ
- นางสาวนิสกร ทรงมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5035 หรือ
- นายนันทวัฒน์ สำราญพันธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7731 หรือ

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไชยศ สอบบัญชี จำกัด

(2) รายงานการสอบบัญชี

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2562, 2563 และ 2564 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

งบการเงินปี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
2564	แบบไม่มีเงื่อนไข
2563	แบบไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น
2562	แบบไม่มีเงื่อนไข

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ทุนจดทะเบียน	: 1,485,317,667 บาท
หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,066,593,433 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	: 1 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: พัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อขายหรือให้เช่าอาคารชุด
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 เอสซิเดนซ์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	: 140,000,000 บาท
หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,400,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	: 100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: พัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อขาย
บมจ. ชาญอิสสระ	: ถือหุ้นร้อยละ 85.35
ดีเวลลอปเม้นท์	
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
หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	: 100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: พัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อขาย
บมจ. ชาญอิสสระ	: ถือหุ้นร้อยละ 59.99
ดีเวลลอปเม้นท์	
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
หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	: 100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: พัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อขาย
บมจ. ชาญอิสสระ	: ถือหุ้นร้อยละ 49.99
ดีเวลลอปเม้นท์	
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 2922/ 199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 0-2308-2016-7	โทรสาร : 0-2308-2018
Website : www.charnissara.com	

บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	: 420,000,000 บาท
หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	: 100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: พัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อขาย
บมจ. ชาญอิสสระ	: ถือหุ้นร้อยละ 49.99
ดีเวลลอปเม้นท์	
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 2922/196 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 0-2308-2888	โทรสาร : 0-2308-2577
Website : www.charnissara.com	

บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	: 560,000,000 บาท
หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: หุ้นสามัญ 3,600,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	: 100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: พัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อขาย และประกอบกิจการโรงแรม
บมจ. ชาญอิสสระ	: ถือหุ้นร้อยละ 49.99
ดีเวลลอปเม้นท์	
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 2922/196 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 0-2308-2888	โทรสาร : 0-2308-2577
Website : www.charnissara.com	

บริษัท ศรีพินว แมเนจเม้นท์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	: 100,000,000 บาท
หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	: 10 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: บริหารโรงแรม
บจ. ชาญอิสสระ	: ถือหุ้นร้อยละ 99.99
เอสซิเดนซ์	
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
หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: หุ้นสามัญ 9,200,000 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ	: 100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: พัฒนาส่งเสริมทรัพย์สินเพื่อขาย และประกอบกิจการโรงแรม
บมจ. ชาญอิสสระ	: ถือหุ้นร้อยละ 86.30
ดีเวลลอปเม้นท์	
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 2922/198 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 0-2308-2929	โทรสาร : 0-2308-2204
Website : www.charnissara.com, www.sripanwa.com	

บริษัท ชาญอิสสระ รีทแอนด์แมน จำกัด

ทุนจดทะเบียน	: 10,000,000 บาท
หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: 1,000,000 หน่วย
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ	: 10 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: บริษัทจัดการกองทรัสต์
บมจ. ชาญอิสสระ	: ถือหุ้นร้อยละ 99.99
ดีเวลลอปเมนต์	
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 0-2308-2022	โทรสาร : 0-2308-2033

บริษัท อินเทอร์เน็ตระบบเคเบิล รีเซอร์ช ดีเวลลอปเมนต์ จำกัด

ทุนจดทะเบียน	: 1,757,950,000 บาท
หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว	: หุ้นสามัญ 17,579,500 หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ	: 100 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
บมจ. ชาญอิสสระ	: ถือหุ้นร้อยละ 15.989
ดีเวลลอปเมนต์	
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	: ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 33.33
ดีเวลลอปเมนต์	
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330
โทรศัพท์ : 0-2659-8888	โทรสาร : 0-2659-8869

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา

ทุนจดทะเบียน	: 3,097,722,025.60 บาท
หน่วยลงทุนที่จำหน่าย	: หน่วยลงทุน 279,064,000 หน่วย
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ	: 11.1004 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ	: กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
บจ. ชาญอิสสระ	: ถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 19.49
เรสซิเดนซ์	
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310
โทรศัพท์ : 0-2308-2022	โทรสาร : 0-2308-2033
เว็บไซต์ : www.cireit.com	

นายทะเบียนหลักทรัพย์

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก
แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ : 0-2099-9999 โทรสาร : 0-2009-9991

ผู้สอบบัญชี

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด
โดย นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ทะเบียนเลขที่ 6797 หรือ
นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ ทะเบียนเลขที่ 4301 หรือ
นางสาวนิสากร ทรงมณี ทะเบียนเลขที่ 5035 หรือ
นายณัฏฐวัฒน์ สำราญหันทะ ทะเบียนเลขที่ 7731
เลขที่ 11/1 อาคารเอไอเอ สาทรรทาวเวอร์ ชั้น 22-27 ถ.สาทรใต้
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120
โทรศัพท์ : 0-2034-0000 โทรสาร : 0-2034-0100

5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- 5.2.1 ข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน
- ไม่มี -
- 5.2.2 ข้อมูลจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ

บริษัทไม่มีการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน หรือการออกไปแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Right หรือ TSRI) ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ

5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

5.4 ตลาดรอง

- ไม่มี -

5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) / ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) / ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)

ส่วนที่ 2

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

6.1 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ

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

บริษัทฯ ได้ผลประเมินในเรื่องการกำกับดูแลกิจการในกลุ่ม “ดีมาก” จากผลของการสำรวจการกำกับดูแลกิจการบริษัทจดทะเบียนไทย ในปี 2563 ดำเนินการโดยสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย ร่วมกับตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

นโยบายการกำกับดูแลกิจการแบ่งเป็น 5 หมวด มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการของบริษัทฯ ตระหนักในการมีสิทธิในความเป็นเจ้าของของผู้ถือหุ้น โดยเฉพาะสิทธิขั้นพื้นฐาน อันได้แก่ การซื้อขายหรือโอนหุ้น การมีส่วนแบ่งในกำไรของกิจการ การได้รับข่าวสารข้อมูลของกิจการอย่างเพียงพอ การเข้าร่วมประชุมเพื่อใช้สิทธิออกเสียงในที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการ แต่งตั้งผู้สอบบัญชี และเรื่องอื่นๆ ที่มีผลกระทบ เช่น การจัดสรรเงินปันผล การกำหนด หรือการแก้ไขข้อบังคับ และหนังสือบริคณห์สนธิ การลดทุนหรือเพิ่มทุน และการอนุมัติรายการพิเศษต่างๆ

คณะกรรมการของบริษัทฯ จะดำเนินการให้ผู้ถือหุ้นได้รับทราบกฎเกณฑ์ และวิธีการในการเข้าร่วมประชุม และให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการพิจารณาในแต่ละวาระก่อนการประชุมในเวลาที่มากพอ เปิดโอกาสให้เสนอวาระการประชุม และให้สิทธิในการมอบฉันทะให้ผู้อื่นเข้าร่วมประชุม เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้ซักถามคณะกรรมการทั้งในที่ประชุม และหรือส่งคำถามล่วงหน้า

คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางในการปฏิบัติของบริษัทเกี่ยวกับสิทธิของผู้ถือหุ้นในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การประชุมผู้ถือหุ้น

- 1.1 บริษัทฯ มีนโยบายในการสนับสนุน และส่งเสริมรวมถึงอำนวยความสะดวกให้แก่ผู้ถือหุ้นทุกกลุ่ม โดยเฉพาะผู้ถือหุ้นประเภทสถาบัน เข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น

- 1.2 บริษัทฯ มีการให้ข้อมูล วัน เวลา สถานที่ และวาระการประชุม โดยมีคำชี้แจงและเหตุผลประกอบในแต่ละวาระหรือประกอบมติที่ขอตามทีระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น หรือในเอกสารแนบวาระการประชุม โดยจัดส่งให้ผู้ถือหุ้นทางไปรษณีย์ลงทะเบียนก่อนวันประชุมล่วงหน้าอย่างน้อย 14 วัน และยังได้เปิดเผยใน Website ของบริษัทอีกด้วย
- 1.3 บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงอย่างเต็มที่ โดยจัดสถานที่ประชุมที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาประชุมได้อย่างสะดวก ปัจจุบันบริษัทจัดสถานที่ประชุมที่บริษัท ซึ่งสามารถเดินทางมาร่วมประชุมได้ทั้งทางรถยนต์ รถไฟฟ้า BTS รถไฟ และเรือโดยสาร
- 1.4 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้เสนอวาระการประชุม และส่งคำถามเกี่ยวกับบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุม และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ Website ของบริษัทอีกด้วย
- 1.5 บริษัทฯ ได้จัดทำหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก, ข และ ค ให้ผู้ถือหุ้นได้เลือกใช้ตามความสะดวกของผู้ถือหุ้น นอกจากนั้น บริษัทฯ ยังได้เสนอชื่อกรรมการอิสระ 3 ท่าน ไว้เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นอีกด้วย

2. การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

- 2.1 บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การลงทะเบียนแบบ Bar Code การประมวลผลในการรวมคะแนนในแต่ละวาระ เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้อง และแม่นยำ
- 2.2 คณะกรรมการทุกท่านจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ถ้าไม่ติดภารกิจจำเป็นจริงๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสซักถามข้อสงสัยได้ทุกข้อ
- 2.3 บริษัทฯ กำหนดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการ ในกรณีทีวาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ และกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการ
- 2.4 บริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคคลที่เป็นอิสระ เป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น และเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบ พร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 2.5 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระการประชุม ไม่ว่าวาระดังกล่าวจะสำคัญมากหรือน้อย ทั้งนี้เพื่อความโปร่งใส และตรวจสอบได้ ในกรณีที่มีข้อสงสัยหรือโต้แย้งในภายหลัง
- 2.6 ประธานในที่ประชุมได้มีการจัดสรรเวลาให้กับผู้ถือหุ้นทุกท่าน ให้มีโอกาสในการแสดงความเห็น และซักถามในประเด็นที่สงสัยต่อที่ประชุมในทุกๆ เรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งโดยตรงและโดยอ้อม

3. การจัดทำรายงานการประชุม และการเปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้น

- 3.1 บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมโดยละเอียด มีการบันทึก การชี้แจง ขั้นตอนการลงคะแนน และการแสดง ผลคะแนนให้ที่ประชุมทราบก่อนดำเนินการประชุม รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และบันทึกคำถาม คำตอบ ตลอดจนข้อผู้ซักถามไว้ในรายงานการประชุมด้วย มีการประกาศผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ ว่ามีผู้ถือหุ้นเห็นด้วย ไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง จำนวนเท่าใด คิดเป็นร้อยละเท่าใดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม รวมทั้งบันทึกการถือกรรมสิทธิ์ที่เข้าร่วมประชุม กรรมการที่ลาประชุม เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานต่างๆ ที่เข้าร่วมประชุม และสังเกตการณ์ด้วย เช่น ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษาทางการเงิน หรือกฎหมาย เป็นต้น
- 3.2 บริษัทฯ ได้เปิดเผยการลงมติในวาระต่างๆ ของการประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น ภายในวันที่ประชุมหรือวันทำการถัดไป บน Website ของบริษัททุกครั้ง

บริษัท ได้รับคะแนนจากการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2564 ร้อยละ 100

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการของบริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นต่างชาติ

คณะกรรมการมีมาตรการในการป้องกัน ไม่ให้ผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในไปหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือผู้อื่นในทางมิชอบ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนร่วมได้ ส่วนเสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณา รุกรกรรมของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตัดสินใจเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยกรรมการและผู้บริหาร ที่มีส่วนได้เสียกับธุรกรรมที่ทำกับบริษัทจะไม่มีสิทธิเข้าร่วมในการตัดสินใจทำธุรกรรมดังกล่าว

คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติของบริษัทฯ เกี่ยวกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

1. การให้ข้อมูลก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น

- 1.1 บริษัทฯ มีนโยบายแจ้งกำหนดการประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมระเบียบวาระ และความเห็นของคณะกรรมการต่อตลาดหลักทรัพย์ และเผยแพร่ทาง website ของบริษัทอย่างน้อย 28 วัน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น
- 1.2 ก่อนการประชุม บริษัทฯ จะชี้แจงให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ใช้ในการประชุม ขั้นตอนการออกเสียงลงมติ รวมทั้งสิทธิการออกเสียงลงคะแนนในแต่ละวาระ

1.3 บริษัทฯ ได้จัดทำหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อเผยแพร่ใน Website ของบริษัท

2. การคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้นส่วนน้อย

2.1 บริษัทฯ ได้กำหนดหลักเกณฑ์การให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอเพิ่มวาระ การประชุมล่วงหน้าก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้นอย่างน้อย 3 เดือน เพื่อความเป็นธรรม และโปร่งใสในการพิจารณาว่าจะเพิ่มวาระที่ผู้ถือหุ้นส่วนน้อยเสนอหรือไม่

2.2 บริษัทฯ ได้กำหนดวิธีการให้ผู้ถือหุ้นส่วนน้อย เสนอชื่อบุคคลเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยเสนอชื่อผ่านคณะกรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 3 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาคุณสมบัติ และการให้ความยินยอมของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อ

2.3 บริษัทฯ มีนโยบายไม่ให้ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้า โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ

2.4 บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

3. การป้องกันการใช้อิทธิพลภายใน

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

(1) รายงานการถือหลักทรัพย์ครั้งแรก (แบบ 59-1) ภายใน 30 วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหลักทรัพย์ต่อประชาชน หรือวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหาร

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

รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น			
	ณ 31 ธ.ค. 2563	ได้มาระหว่างปี (จากหุ้นเพิ่มทุน)	จำหน่ายไป ระหว่างปี	ณ 31 ธ.ค. 2564
นางศรีวรา อัสสระ	-	-	-	-
นายสงกรานต์ อัสสระ	313,634,494	-	-	313,634,494
นายประเวศวุฒิ ไรวา	-	-	-	-
นางลินดา ประเสริฐสม	58,657	-	-	58,657
นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์	44,550	-	-	44,550
นายพิสุทธิ เดชะไคยยะ	8,167	-	-	8,167
นายวิฑิต รัชดาตะนันท์	2,073,060	-	142,560	1,930,500
นายพินิจ พัวพันธ์	1,336,500	-	-	1,336,500
นายวรสิทธิ์ อัสสระ	5,107,909	-	-	5,107,909
นายดิฐวัฒน์ อัสสระ	19,584,454	-	-	19,584,454
นายนิมิต หงษ์พานิช	-	-	-	-
นางสาวปรานี วรโชคพิรัช	-	-	-	-
นายนายกฤต หงส์จรรยา	-	-	-	-
นางสาวอรรณณ เอื้ออำนวยรัตน์	-	-	-	-
นายณรากร บุญบำรุง	-	-	-	-

นอกจากนี้ ให้ผู้บริหารส่งสำเนารายงานการถือหลักทรัพย์จำนวน 1 ชุดต่อบริษัทฯ เพื่อให้บริษัทเก็บไว้เป็นหลักฐานภายในวันที่ต้องส่งรายงานการถือหลักทรัพย์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ทั้งนี้ บริษัทฯ ไม่มีมาตรการลงโทษ หากพบว่าผู้บริหารฝ่าฝืนนโยบายบริษัท อย่างไรก็ตาม กรณีที่กรรมการและหรือผู้บริหารฝ่าฝืนกฎหมายดังกล่าว บริษัทฯ จะประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแลเพื่อดำเนินการตามกฎหมายต่อไป

4. การมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการ

- 4.1 บริษัทฯ มีข้อกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียก่อนการพิจารณาวาระนั้นๆ และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ
- 4.2 บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าวไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ งดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการพิจารณาในวาระนั้นๆ

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ มีนโยบายให้มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวตามกฎหมาย หรือตามข้อตกลงที่มีกับบริษัทฯ ไม่ควรกระทำการใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านั้น และควรกำหนดมาตรการชดเชยกรณีผู้มีส่วนได้เสียได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียในการสร้างเสริมผลการดำเนินงานของบริษัทฯ เพื่อสร้างความมั่นคงให้กับกิจการ และเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องให้ผู้มีส่วนได้เสียเหล่านั้นได้รับทราบอย่างเพียงพอ เพื่อให้สามารถทำหน้าที่ในการมีส่วนร่วมดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีมาตรการในการแจ้งการทำผิดกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง และการผิดจรรยาบรรณต่อคณะกรรมการของบริษัทฯ ผ่านช่องทางต่างๆ โดยบริษัทฯ จะปกปิดเป็นความลับสำหรับข้อมูลของผู้แจ้งดังกล่าว

บริษัทฯ มีนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม โดยเฉพาะเรื่องที่มีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโดยตรงให้ครบถ้วน เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมั่นใจว่าการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ได้คำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

1. การกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

- 1.1 บริษัทฯ มีนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มดังต่อไปนี้
 - (1) กำหนดขอบเขตในการดูแลลูกค้าในด้านสุขภาพ ความปลอดภัย และการชดเชยจากการใช้สินค้าหรือบริการในช่วงระยะเวลาการประกัน
 - (2) ขั้นตอน และวิธีปฏิบัติในการคัดเลือกคู่ค้า หรือผู้รับเหมา

- (3) มีการดำเนินการอย่างเป็นระบบที่ทำให้มั่นใจได้ว่าห่วงโซ่อุปทาน (Value Chain) ของบริษัทเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมการพัฒนาอย่างยั่งยืนและสม่ำเสมอ
- (4) มีการสร้างปฏิสัมพันธ์อันดีกับชุมชนที่สถานประกอบการ และโครงการของบริษัทตั้งอยู่
- (5) บริษัทฯ มีโครงการ และแนวทางในการต่อต้านการทุจริต การคอร์รัปชัน รวมถึงการสนับสนุนกิจกรรมที่ส่งเสริมและปลูกฝังให้พนักงานทุกคน ปฏิบัติตามกฎหมาย และระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- (6) มีการกำหนดแนวทางปฏิบัติในการไม่ละเมิดสิทธิของเจ้าหน้าที่
- (7) มีการปฏิบัติกับพนักงานและลูกจ้างอย่างเป็นธรรม รวมทั้งจัดให้มีการพัฒนาความรู้ และศักยภาพของพนักงานอย่างต่อเนื่อง

1.2 บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางในการรับ และจัดการกับข้อเรียกร้องของผู้มีส่วนได้เสีย โดยการเปิดเผยกระบวนการและช่องทางการร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำความผิดจากการทุจริตผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจสื่อถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กร หรือ การถูกละเมิดสิทธิทั้งจากพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียนผ่านหน้า website ของบริษัทฯ หรือทางอีเมลโดยตรงได้ที่ email: cg@charnissara.com หรือทางไปรษณีย์ได้

คณะกรรมการตรวจสอบ

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

2. การเปิดเผยการปฏิบัติตามนโยบาย และการจัดทำรายงานความรับผิดชอบต่อสังคม

- 2.1 บริษัทฯ มีการเปิดเผยกิจกรรมต่างๆ ที่กระทำเพื่อให้สังคมได้รับรู้ถึงความรับผิดชอบต่อสังคม และส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการดำเนินการดังกล่าว เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัทฯ
- 2.2 บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานแห่งความยั่งยืนด้านความรับผิดชอบต่อสังคม โดยจัดทำเป็นรายงานการพัฒนาที่ยั่งยืนแยกต่างหากตามกรอบของ Global Reporting Initiative (GRI)

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัท มีนโยบายในการเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งข้อมูลทางการเงิน และข้อมูลที่มีใช้ข้อมูลทางการเงินอย่างถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และโปร่งใส ผ่านช่องทางของตลาดหลักทรัพย์ และ website ของบริษัท

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

1. การเปิดเผยข้อมูล

- 1.1 บริษัท มีกลไกในการดูแลให้มั่นใจได้ว่าข้อมูลที่เปิดเผยต่อนักลงทุนถูกต้อง และเพียงพอต่อการตัดสินใจ
- 1.2 บริษัท มีการรายงานนโยบายการกำกับดูแลกิจการ จรรยาบรรณธุรกิจ นโยบายการบริหารความเสี่ยง และนโยบายเกี่ยวกับการดูแลสิ่งแวดล้อมและสังคม ที่ได้ให้ความเห็นชอบไว้โดยสรุป และผลการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว รวมทั้งกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวได้ โดยรายงานผ่านทางแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report) และ website ของบริษัท
- 1.3 บริษัท มีการรายงานความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ ต่อรายงานทางการเงินควบคู่กับรายงานของผู้สอบบัญชี ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report)
- 1.4 บริษัท มีการจัดทำคำอธิบาย และการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis หรือ MD&A) เพื่อประกอบการเปิดเผยงบการเงินประจำปีไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report) ทั้งนี้เพื่อให้ให้นักลงทุนได้รับทราบข้อมูล และเข้าใจการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทในแต่ละปีได้ดียิ่งขึ้น นอกเหนือจากข้อมูลตัวเลขในงบการเงินเพียงอย่างเดียว
- 1.5 บริษัท มีการเปิดเผยค่าสอบบัญชีประจำปี และค่าบริการอื่นๆ ที่ผู้สอบบัญชีให้บริการ อีกทั้งได้มีการเปิดเผย บทบาท หน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมในปีที่ผ่านมา และความเห็นจากการทำหน้าที่ รวมถึงการฝึกอบรม และพัฒนาความรู้ด้านวิชาชีพอย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report)

1.6 บริษัท เปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนแก่กรรมการ ผู้บริหารระดับสูงที่สะท้อนถึงภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละคน รวมทั้งรูปแบบหรือลักษณะของค่าตอบแทนด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าตอบแทนที่เปิดเผยได้รวมค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับจากการเป็นกรรมการของบริษัทย่อยด้วย โดยได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส สำหรับปี 2564 ได้เปิดเผยไว้ในหัวข้อค่าตอบแทนผู้บริหารแล้ว

2. ข้อมูลขั้นต่ำที่ควรเปิดเผยบน website ของบริษัท

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

- (1) วิสัยทัศน์ และพันธกิจของบริษัท
- (2) ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท
- (3) รายชื่อคณะกรรมการ และผู้บริหาร
- (4) งบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานทั้งปัจจุบันและปีก่อนหน้า
- (5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) โดยสามารถดาวน์โหลดได้
- (6) ข้อมูลที่บริษัทนำเสนอต่อสื่อต่างๆ
- (7) โครงสร้างการถือหุ้นทั้งทางตรง และทางอ้อม
- (8) โครงสร้างกลุ่มบริษัท รวมถึงบริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทร่วมค้า และ Special purpose vehicles หรือ SPV
- (9) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งทางตรงและทางอ้อมที่ถือหุ้นตั้งแต่ร้อยละ 5 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด และมีสิทธิออกเสียง
- (10) การถือหุ้นทั้งทางตรงและทางอ้อมของกรรมการ ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้บริหารระดับสูง
- (11) หนังสือเชิญประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น
- (12) ข้อบังคับบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ และข้อตกลงของกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่น (ถ้ามี)
- (13) นโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- (14) นโยบายด้านบริหารความเสี่ยง รวมถึงวิธีการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ
- (15) กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ รวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- (16) กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
- (17) จรรยาบรรณสำหรับพนักงานและกรรมการของบริษัท รวมถึงจรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์
- (18) ข้อมูลติดต่อหน่วยงาน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงาน นักลงทุนสัมพันธ์

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

บริษัท มีนโยบายให้คณะกรรมการมีอิสระในการตัดสินใจ เพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวม โดยมีการแบ่งแยกบทบาทหน้าที่ ความรับผิดชอบ ระหว่างคณะกรรมการและฝ่ายจัดการอย่างชัดเจน และดูแลให้บริษัท มีระบบงานที่ให้ความเชื่อมั่นได้ว่า กิจกรรมต่างๆ ของบริษัทได้ดำเนินไปในลักษณะที่ถูกต้องตามกฎหมาย และมีจริยธรรม

ดังนั้น เพื่อให้การปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล คณะกรรมการได้จัดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ เพื่อช่วยศึกษาและกลั่นกรองงานตามความจำเป็น โดยเฉพาะในกรณีที่ต้องอาศัยความเป็นกลางในการวินิจฉัย และมีการกำหนดนโยบาย บทบาท และหน้าที่ความรับผิดชอบไว้อย่างชัดเจน

การกำหนดค่าตอบแทนกรรมการ เป็นเรื่องเกี่ยวกับผลประโยชน์ของกรรมการโดยตรง ดังนั้น คณะกรรมการจึงจัดให้มีกระบวนการกำหนดค่าตอบแทนที่โปร่งใส โดยกลั่นกรองจากคณะกรรมการพิจารณาค่าตอบแทน และขอความเห็นชอบจากที่ประชุมใหญ่ผู้ถือหุ้น โดยบริษัทมีแนวปฏิบัติ ดังต่อไปนี้

1. โครงสร้างคณะกรรมการ

- 1.1 คณะกรรมการได้กำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และต้องมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการบริหารอย่างน้อย 3 คน รวมถึงจำนวนปีการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทของกรรมการแต่ละคน
- 1.2 คณะกรรมการประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ประสบการณ์ และความสามารถในด้านต่างๆ โดยต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน
- 1.3 บริษัท มีคณะกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ ในจำนวนที่สำนักงาน กสท.กำหนด และกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการอิสระให้เป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม
- 1.4 คณะกรรมการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยระบุไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- 1.5 คณะกรรมการมีการพิจารณาคุณสมบัติ ของบุคคลที่จะเป็น “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท โดยความเป็นอิสระอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน กสท. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด
- 1.6 ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการมีการกำหนด อำนาจ หน้าที่ของประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้ชัดเจน เพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด

1.7 คณะกรรมการ อาจเลือกกรรมการอิสระให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการได้

1.8 คณะกรรมการ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพในการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่า กรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ โดยกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่เกิน 5 บริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

1.9 คณะกรรมการได้กำหนดนโยบาย และวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูง ของบริษัทไว้

1.10 บริษัท มีเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ประสานงานในด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้ง ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติ คณะกรรมการ

1.11 เลขานุการบริษัท ได้รับการฝึกอบรม และพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องด้านกฎหมาย การบัญชี และหรือการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท

2. คณะกรรมการชุดย่อย

2.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว บริษัทได้กำหนดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตามแผนงานของบริษัท

- 2.2 ในกรณีที่คณะกรรมการได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระ หรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2.3 ประธานคณะกรรมการจะไม่เป็นประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระ
- 2.4 คณะกรรมการชุดย่อย ได้จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง เพื่อพิจารณาหารือ และดำเนินการใดๆ ให้สำเร็จลุล่วงตามหน้าที่ความรับผิดชอบของตน ทั้งนี้เพื่อประสิทธิภาพ และบรรลุวัตถุประสงค์ต่อหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

3. บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

- 3.1 บทบาท หน้าที่ ของคณะกรรมการ มีดังต่อไปนี้
 - (1) พิจารณา และให้ความเห็นชอบในเรื่องที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท เช่น วิสัยทัศน์ และภารกิจ กลยุทธ์ เป้าหมายทางการเงิน ความเสี่ยง แผนงาน และงบประมาณ
 - (2) ติดตาม และดูแลให้ฝ่ายจัดการ ดำเนินงานตามนโยบาย และแผนที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผล
 - (3) ควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง รวมทั้งกลไกการรับเรื่องร้องเรียน และการดำเนินการกรณีมีการชี้แจงแสร้งต่าง ๆ
 - (4) ดูแลให้การดำเนินธุรกิจมีความต่อเนื่องในระยะยาว รวมทั้งแผนการพัฒนานักงาน ความต่อเนื่องของผู้บริหาร
- 3.2 จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว คณะกรรมการมีการทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 3.3 ส่งเสริมให้จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ทุกคนเข้าใจถึงมาตรฐานด้านจริยธรรมที่บริษัทใช้ในการดำเนินธุรกิจ และติดตามให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณดังกล่าวอย่างจริงจัง
- 3.4 พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ พิจารณาการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ มีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่สามารถมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และกำกับการปฏิบัติให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการ และการเปิดเผยข้อมูลของรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ถูกต้องครบถ้วน

- 3.5 จัดให้มีระบบการควบคุมด้านการดำเนินงาน ด้านรายงานทางการเงิน และด้านการปฏิบัติตามกฎระเบียบ และนโยบาย จัดให้มีบุคคลหรือหน่วยงานที่มีความเป็นอิสระในการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้รับผิดชอบในการตรวจสอบระบบการควบคุมดังกล่าว และทบทวนระบบที่สำคัญอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี
- 3.6 กำหนดนโยบายด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Management Policy) ให้ครอบคลุมทั้งองค์กรโดยให้ฝ่ายจัดการปฏิบัติตามนโยบาย และรายงานให้คณะกรรมการทราบเป็นประจำ และมีการทบทวนระบบหรือประเมินประสิทธิผลของการจัดการความเสี่ยงอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง และเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปี และในทุกๆ ระยะเวลาที่พบว่าระดับความเสี่ยงมีการเปลี่ยนแปลง ซึ่งรวมถึงการให้ความสำคัญกับสัญญาณเตือนภัยล่วงหน้า และรายการผิดปกติทั้งหลาย
- 3.7 คณะกรรมการหรือคณะกรรมการตรวจสอบให้ความเห็นถึงความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยงไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report) จัดให้มีแนวทางดำเนินการที่ชัดเจนกับผู้ประสงค์จะแจ้งเบาะแส หรือผู้มีส่วนได้เสียผ่านทาง website หรือรายงานตรงต่อบริษัท โดยช่องทางแจ้งให้ผ่านทางกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่กำหนดไว้และรายงานต่อคณะกรรมการ
- 3.8 มีกลไกกำกับดูแลบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาสภาพประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท โดยคณะกรรมการมีหน้าที่ในการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะส่งไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยเพื่อควบคุมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่างๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ของกฎหมายหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. การประชุมคณะกรรมการ

- 4.1 จัดให้มีกำหนดการประชุม และวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละท่านทราบกำหนดดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าประชุมได้
- 4.2 จำนวนครั้งการประชุมคณะกรรมการได้มีการจัดให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยไม่ต่ำกว่า 6 ครั้งต่อปี
- 4.3 ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำรวมเข้าไว้แล้ว และเปิดโอกาสให้กรรมการแต่ละคนมีอิสระที่จะเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเข้าสู่วาระการประชุม

- 4.4 เอกสารประกอบการประชุมได้ส่งให้กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
 - 4.5 กรรมการทุกคนต้องเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการทั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
 - 4.6 ประธานคณะกรรมการได้จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่อง และมากพอที่กรรมการจะอภิปรายปัญหาสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ประธานกรรมการส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ และกรรมการทุกท่านให้ความสนใจกับทุกประเด็นที่นำสู่ที่ประชุม รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการ
 - 4.7 คณะกรรมการสนับสนุนให้กรรมการผู้จัดการ เชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานะที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
 - 4.8 คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นได้จากกรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่เป็น คณะกรรมการสามารถจัดให้มีการเห็นอิสระจากที่ปรึกษา หรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอก โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
 - 4.9 คณะกรรมการ มีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็น เพื่ออภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และแจ้งให้กรรมการผู้จัดการทราบถึงผลการประชุมด้วย
- 5. ค่าตอบแทน**
- 5.1 ค่าตอบแทนของกรรมการ มีการเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ประสิทธิภาพภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น โดยสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อย จะได้รับค่าตอบแทนเพิ่มขึ้นตามที่กำหนดไว้

- 5.2 ค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ เป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยระดับค่าตอบแทนสอดคล้องกับผลการดำเนินงาน และคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นได้รับรวมถึงความยั่งยืนของบริษัท
- 5.3 กรรมการพิจารณาค่าตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลกรรมการผู้จัดการ เป็นประจำทุกปี เพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดค่าตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ โดยใช้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว ผลการประเมินข้างต้นได้เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบ และประธานกรรมการจะเป็นผู้สื่อสาร ผลการพิจารณาให้กรรมการผู้จัดการทราบ

6. การพัฒนากรรมการ และผู้บริหาร

- 6.1 คณะกรรมการส่งเสริม และอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรม และการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับ ดูแลกิจการของบริษัท ได้แก่ กรรมการ กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำหนดค่าตอบแทน ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง
- 6.2 ทุกครั้งที่มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดเอกสาร และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงจัดแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่
- 6.3 คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้จัดการรายงานเพื่อทราบเป็นประจำ ถึงแผนการพัฒนา และสืบทอดงาน ซึ่งกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูงต้องมีการเตรียมความพร้อมเพื่อเป็นแผนที่ต่อเนื่องถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้
- 6.4 คณะกรรมการจัดให้มีโครงการสำหรับพัฒนาผู้บริหาร โดยให้กรรมการผู้จัดการ รายงานเป็นประจำทุกปี ถึงสิ่งที่ได้ทำไปในระหว่างปี และพิจารณาควบคู่กันไปกับการพิจารณาแผนสืบทอดงาน

ลำดับ	วันที่จัดอบรม	ชื่อหลักสูตร	สถานที่	เจ้าหน้าที่	ผู้จัดการ ขึ้นไป	ผู้บริหาร ระดับสูง	รวมผู้เข้าอบรม ทั้งหมด (คน)
1.	5/3/64-23/7/64	นักบริหารยุทธศาสตร์ธุรกิจ เชิงบวก The Master รุ่น 6	สถาบันยุทธศาสตร์ เชิงบวก(iSAB) อาคารบางกอก ทาวเวอร์	0	4	0	4
2.	5/3/64-15/5/64	RE-CU Finance & Cash Flow For Real Estate รุ่น 9	บ.อาร์ อีซียู แมนเนจเม้นท์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	1	0	0	1
3.	29/3/64	Present Business Plan 2021-2023	ชั้น 10 อาคารชาญ อิสสระทาวเวอร์ 2	0	7	8	15
4.	27/10/64 - 25/11/64	Work shop การบริหารจัดการ ธุรกิจเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน รุ่นที่ 5 ปี 2564	SET (On line)	1	6	2	9

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำทางการเงินรวมได้ทันกำหนด

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาบททวนเรื่องที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท จัดทำรายงานความยั่งยืน (Sustainability Report) ประจำปี 2564 เพื่อเปิดเผยนโยบายและผลการดำเนินงาน ด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม และได้ทำการเปิดเผยต่อเนื่องเป็นปีที่ 8 ทั้งนี้ ได้จัดส่งรายงานความยั่งยืน ปี 2564 ในรูปแบบของการเปิดเผยข้อมูลบนเว็บไซต์เพื่อให้ผู้ถือหุ้น และผู้ที่มีความสนใจสามารถเข้าชมได้บนเว็บไซต์ <http://investor-th.charnissara.com/sdr.html>

แนวทางปฏิบัติการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน

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

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

6.2 จรรยาบรรณทางธุรกิจ

จรรยาบรรณ และจริยธรรมธุรกิจของบริษัท

บริษัท มีความมุ่งมั่นที่จะดำเนินการภายใต้หลักการที่ยึดมั่นขององค์กร ได้แก่ ความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส มีคุณธรรม และมีความรับผิดชอบ ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะยึดถือในหลักการดังต่อไปนี้

1.1 ลูกค้า

บริษัทมุ่งให้ลูกค้าได้รับประโยชน์ และความพึงพอใจสูงสุด โดยเอาใจใส่ปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้า นำเสนอสินค้า และบริการที่มีคุณภาพ ให้บริการด้วยความเป็นธรรม และดูแลรักษาข้อมูลต่างๆ ของลูกค้าไว้เป็นความลับ

1.2 ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งให้มีการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส สร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้น โดยดำเนินการให้มีผลประโยชน์ที่ต่อเนื่องพร้อมทั้งมีระบบการตรวจสอบภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และดำเนินการใดๆ ด้วยความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกราย อย่างเท่าเทียมกัน

1.3 พนักงาน

บริษัทถือว่าพนักงานของบริษัททุกคนมีค่า บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง และส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสในความก้าวหน้าและความมั่นคงได้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ความสามารถ

1.4 พันธมิตรและคู่แข่งทางการค้า

บริษัทปฏิบัติตามพันธมิตร และคู่แข่งทางการค้าอย่างเป็นธรรม และรักษาความลับภายใต้หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลของ พันธมิตร และคู่แข่งทางการค้าอย่างไม่สุจริต และไม่ เป็นธรรม

1.5 เจ้าหนี้ และคู่ค้า

บริษัทยึดมั่นในความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ ให้ไว้ต่อเจ้าหนี้ และคู่ค้าทุกประเภทโดยอยู่ภายใต้ เงื่อนไข รวมทั้ง หลักเกณฑ์ และที่กฎหมายกำหนด

1.6 สังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมระมัดระวังในการพิจารณา ดำเนินการใดๆ ในเรื่องที่เกี่ยวข้องต่อความรู้สึกของ สาธารณชน และส่งเสริมพนักงานให้มีจิตสำนึก และ ความรับผิดชอบ และปรับปรุงการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมอย่างต่อเนื่องและสม่ำเสมอ

1.7 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประโยชน์ สูงสุดของลูกค้า และของบริษัท โดยบริษัทจะควบคุม ดูแล และให้ ความสำคัญเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความ ขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือ รายการระหว่างกันที่ไม่เหมาะสม ซึ่งรายการที่เกี่ยวข้อง กันได้กำหนดราคา และเงื่อนไข เหมือนทำรายการกับ บุคคลภายนอก

1.8 การเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร

บริษัทมุ่งเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น นัก ลงทุน และสาธารณชนทั่วไปอย่างถูกต้องครบถ้วน ทั้งถึง และทันเวลา รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบ ต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.9 การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแล กิจการที่ดี ซึ่งได้ทำการปรับปรุงหลักการกำกับดูแล กิจการที่ดี สำหรับบริษัทขึ้นใหม่ให้สอดคล้องกับหลัก เกณฑ์ ASEAN Corporate Governance Score card ซึ่งเป็นเครื่องมือที่ใช้วัดระดับ “การกำกับดูแลกิจการของ บริษัทจดทะเบียน” สำหรับประเทศในกลุ่ม ASEAN ทำให้มีความทันสมัย และสอดคล้องกับภาวะการ เปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในสังคมตลาดทุน และเป็นการยก ระดับมาตรฐานและการปฏิบัติ ด้านการกำกับดูแล กิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนให้มาตรฐานการกำกับ ดูแลกิจการที่สูงขึ้น รวมทั้งบริษัทจะให้ ความร่วมมือต่อ องค์การที่กำกับดูแลบริษัท

จริยธรรมของกรรมการ

เนื่องจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีความสำคัญในฐานะผู้นำ ที่ จะนำพาองค์กรไปสู่ความสำเร็จ โดยผู้กำหนดแนวนโยบายและชี้ นำ พฤติกรรมของบุคลากรในบริษัทไปในทิศทางที่ถูกต้อง ดังนั้น คณะ กรรมการจึงยึดหลักการ และวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้ในการปฏิบัติหน้าที่

1. หน้าที่จัดการกิจการ

- กำกับดูแลการดำเนินกิจการของบริษัท ให้เป็นไปโดยไม่ เสี่ยงต่อความมั่นคงของบริษัทจนเกินควร
- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส มีคุณธรรม และยุติธรรม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการตัดสินใจและ กระทำการใดๆ มีการคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของ บริษัท และจะไม่เลือกปฏิบัติหรือละเว้นปฏิบัติกับบุคคล ใดบุคคลหนึ่งเป็นการเฉพาะ โดยยึดหลักความเสมอภาค
- ปฏิบัติหน้าที่อย่างมืออาชีพ ด้วยความรู้ความชำนาญ ความมุ่งมั่นและด้วยความระมัดระวัง รวมถึงการใช้ ความรู้ และทักษะในการจัดการอย่างเต็มความสามารถ
- ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตน และผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยนำสาร สนเทศภายในที่ยังไม่เปิดเผย หรือที่เป็นความลับไปใช้ หรือนำไปเปิดเผยกับบุคคลภายนอก หรือกระทำการอัน ก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งโดยเจตนา และไม่เจตนาต่อบุคคลที่สาม และจะไม่ใช้ข้อมูลที่ได้รับ จากตำแหน่งหน้าที่การงาน เพื่อผลประโยชน์ทางการเงิน ส่วนตน และจะไม่ใช้ข้อมูลนั้นเพื่อประโยชน์ทางการเงิน ของผู้อื่น
- กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตาม กฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ และแนวนโยบายของ บริษัท รวมทั้งกำกับดูแลมิให้มีการปิดบังข้อมูลที่เป็นข้อเท็จจริง และจัดให้มีการรายงานสารสนเทศที่ต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสม่ำเสมอ
- ดำเนินการตามกฎหมาย และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง กับการดำเนินธุรกิจ

- กำหนดนโยบายด้านบริหารความเสี่ยง (Risk Management Policy), การควบคุมภายใน รวมทั้ง กลไกการรับเรื่องร้องเรียน และดำเนินการกรณีที่มีการชี้เบาะแสเรื่องต่างๆ ให้ครอบคลุมทั้งองค์กร

2. ความสัมพันธ์กับผู้ถือหุ้น ลูกค้า เจ้าหนี้และคู่ค้า และพนักงาน

- กรรมการมีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น เช่น ในเรื่องการเปิดเผยสารสนเทศ วิธีปฏิบัติทางบัญชีการใช้สารสนเทศภายใน และความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้ข้อมูลต่อผู้ลงทุนอย่างถูกต้อง ครบถ้วน เท่าเทียม ทันเวลา มีมาตรฐานและโปร่งใส
- ปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้าตลอดเวลา เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อสูงสุดของลูกค้า เกี่ยวกับการให้บริการ นำเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ และดูแลรักษามาตรฐานนั้น
- ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้า รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลของคู่แข่งทางการค้าอย่างไม่สุจริต และไม่เป็นธรรม
- ดูแลให้ความเท่าเทียมกันในโอกาสของการจ้างงานและหลักการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน และทำให้มั่นใจได้ว่าพนักงานมีความรู้ความชำนาญที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานในธุรกิจ

3. ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

- ดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคม และสิ่งแวดล้อม
- ระมัดระวัง และเอาใจใส่ในการดำเนินการใดๆ ที่จะมีส่วนกระทบต่อสาธารณชน
- ส่งเสริมให้พนักงานมีจิตสำนึก และความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม และส่งเสริมให้พนักงานมีส่วนร่วมในการดำเนินการดังกล่าว เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท

จริยธรรมของพนักงาน แบ่งออกเป็น 4 หมวด ดังต่อไปนี้

1. ความซื่อสัตย์ สุจริต และหลักคุณธรรม (Integrity)

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

2. การรักษาความลับภายในบริษัท (Confidentiality)

ในกิจการของบริษัท การเก็บความลับ คือการรักษาข้อมูลของ

บริษัท ตลอดจนข้อมูลของลูกค้า ซึ่งได้แก่

- ข้อมูลเกี่ยวกับทรัพย์สินของบริษัท
- ข้อมูลทางการเงิน บัญชี ของบริษัท
- ข้อมูล ชื่อและที่อยู่ของลูกค้า
- ข้อมูลพนักงานของบริษัททั้งอดีตและปัจจุบัน
- ข้อมูลเกี่ยวกับคู่ค้าของบริษัท
- ข้อมูลเกี่ยวกับการติดต่อธุรกิจกับบุคคลอื่น

3. จรรยาบรรณวิชาชีพ (Professionalism)

คณะกรรมการของบริษัท ได้ให้ความสำคัญในการสร้างสามัญสำนึกของผู้บริหาร และพนักงานเจ้าหน้าที่ทุกระดับของบริษัทให้ประพฤติอยู่ในกรอบวิธีปฏิบัติที่เหมาะสม โดยให้คำนึงถึงหลักคุณธรรม จริยธรรมและความยุติธรรม อันจะส่งผลให้เกิดภาพพจน์ที่ดีต่อธุรกิจบริษัทโดยรวม

4. การปฏิบัติต่อสังคม (Service to Community)

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญในการดูแล และรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยจัดให้มีการดำเนินงานเกี่ยวกับมวลชนสัมพันธ์ขึ้น เพื่อดูแลในเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม รวมถึงการให้ความร่วมมือกับทางหน่วยงานราชการ และส่งเสริมกิจกรรมต่างๆ ภายในชุมชน

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบาย แนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายแนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการในรอบปี

ในปี 2564 บริษัทได้มีการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการติดตามสถานการณ์ความเสี่ยงในแต่ละด้านมีความทันต่อสถานการณ์ และบริษัทจะดำเนินการทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย เป็นประจำอย่างต่อเนื่อง อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง เพื่อให้สอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code)

6.3.2 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน

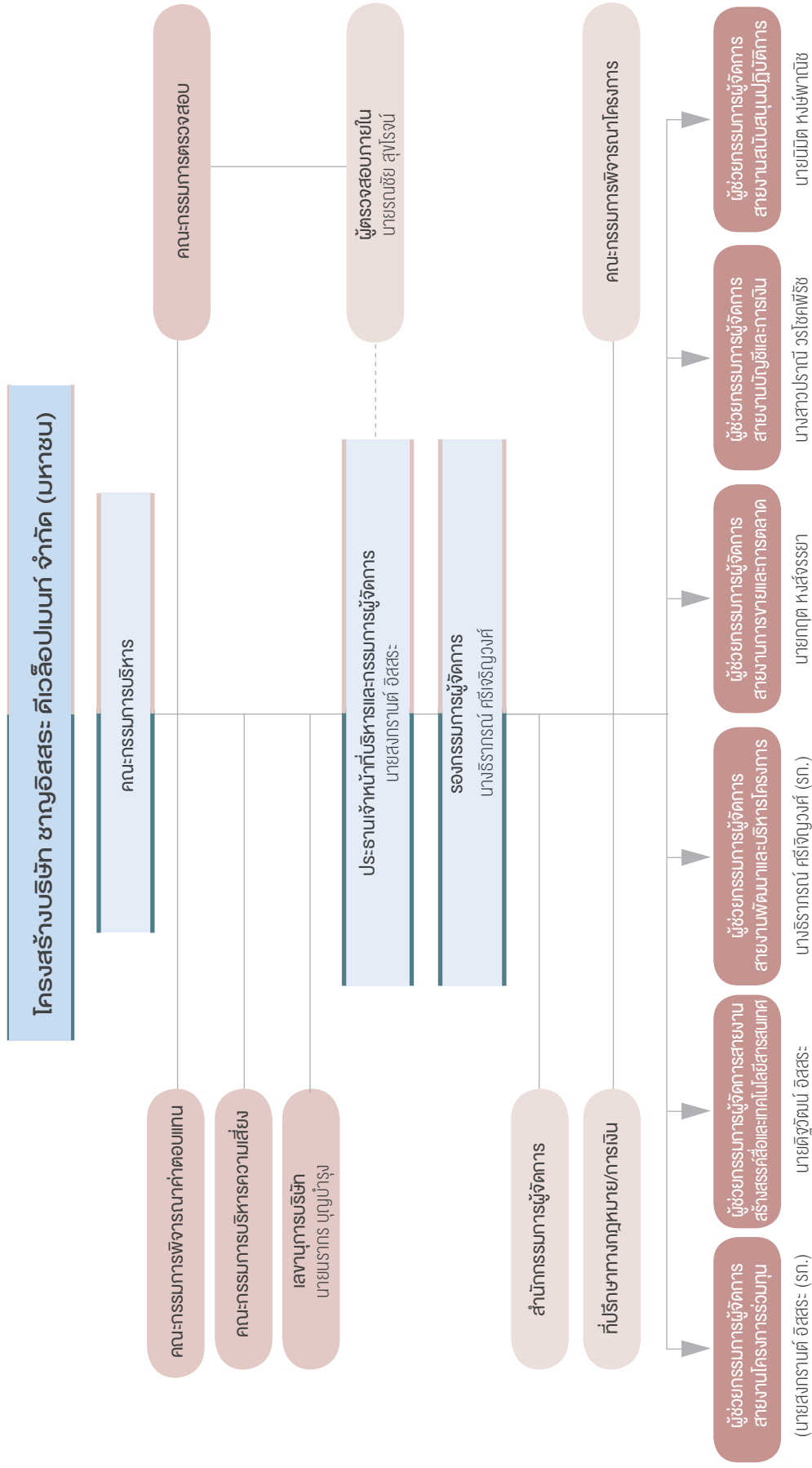
ในปี 2564 บริษัทได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) มาปฏิบัติได้อย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินธุรกิจของบริษัท

6.3.3 การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในการประชุมสามัญประจำปี 2564 บริษัทได้รับการประเมินจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ในโครงการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้คะแนนในระดับ 100 คะแนน

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร และพนักงานอื่นๆ
- 7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างองค์กร





7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท

1. นางศรีวรา อัสสระ

- ประธานกรรมการ

2. นายสงกรานต์ อัสสระ

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

3. นางลลิตา ประเสริฐสุข

- กรรมการ
- ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานโครงการร่วมทุน

4. นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- รองกรรมการผู้จัดการ

5. นายวรสิทธิ์ อัสสระ

- กรรมการ

6. นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

7. นายพินิจ พัวพันธ์

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

8. นายพิสุทธ์ เดชะโกสยะ

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

9. นายประเวศวุฒิ ไชว

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2564 ประกอบด้วยคณะกรรมการ 4 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง โดยมีรายชื่อและขอบเขตอำนาจหน้าที่ดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีโครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการ โดยมีการตรวจสอบถ่วงดุลกันอย่างเพียงพอ โดยมีรายละเอียดดังนี้

- คณะกรรมการได้กำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และต้องมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการบริหารอย่างน้อย 3 คน รวมถึงจำนวนปีการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทของกรรมการแต่ละคน
- คณะกรรมการประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ประสบการณ์ และความสามารถในด้านต่างๆ โดยต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน
- บริษัท มีคณะกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ ในจำนวนที่สำนักงาน กสท. กำหนด และกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการอิสระให้เป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม
- คณะกรรมการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยระบุไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ
- คณะกรรมการมีการพิจารณาคุณสมบัติ ของบุคคลที่จะเป็น “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท โดยความเป็นอิสระอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน กสท. และตลาดหลักทรัพย์ กำหนด
- ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการมีการกำหนด อำนาจ หน้าที่ของประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้ชัดเจน เพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด
- คณะกรรมการ อาจเลือกกรรมการอิสระให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการได้
- คณะกรรมการ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพในการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่ากรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ โดยกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่ให้เกิน 5 บริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

- มีการมอบอำนาจระหว่างกรรมการและฝ่ายบริหาร โดยประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการอย่างชัดเจน

บริษัทมีคณะกรรมการบริษัททั้งหมด 9 ท่าน ดังต่อไปนี้

1. นางสาว อิศระ ประธานกรรมการ
2. นายสงกรานต์ อิศระ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นางลินดา ประเสริฐสม กรรมการ
4. นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์ กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายประเวศวุฒิ ไรวา กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน
6. นายพิสุทธิ เดชะโกศยะ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
7. นายวิฑิต รัชชดาตะนันท์ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ และกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
8. นายพินิจ พัวพันธ์ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
9. นายวรสิทธิ์ อิศระ กรรมการ

โดยจำนวนกรรมการบริษัททั้งหมด 9 ท่าน มีกรรมการอิสระ 4 ท่าน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.44 ของกรรมการบริษัททั้งหมด และกรรมการที่ไม่ใช่ผู้บริหาร 5 ท่าน ของกรรมการบริษัททั้งหมด คิดเป็นร้อยละ 55.55

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. บริหารจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่สอดคล้องกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. กำหนดทิศทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท และควบคุมติดตามการดำเนินงานของบริษัทให้ถูกต้องตามกฎหมาย ข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้กับผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และให้มีการบริหารงานอย่างโปร่งใส รวมทั้งให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น
3. กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงาน และงบประมาณของบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารการจัดการ ให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้ ซึ่ง

กรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินงาน ได้แก่ เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การเพิ่มทุน ลดทุน หรือการออกหุ้นกู้ การซื้อขายหรือโอนกิจการของบริษัท หรือการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์แบ่งกำไรขาดทุนกัน การแก้ไขหรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เช่ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับ การควบหรือเลิกบริษัท การจ่ายค่าตอบแทนและบำเหน็จกรรมการ เป็นต้น

4. คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควรให้เป็นคณะกรรมการบริหาร เพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และให้คณะกรรมการบริษัทตั้งกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริหาร
5. คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดให้ดำเนินกิจการของบริษัทภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร และคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลง หรือแก้ไขอำนาจดังกล่าวได้ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลอื่นทำหน้าที่แทนในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุรกิจ การมอบอำนาจดังกล่าวต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทที่มีกรรมการอิสระหรือกรรมการที่เป็นกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม และหากกรรมการอิสระหรือกรรมการที่เป็นกรรมการตรวจสอบคัดค้านการมอบอำนาจนั้น ต้องบันทึกความเห็นของกรรมการดังกล่าวในรายงานการประชุมให้ชัดเจน ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้รับมอบอำนาจไว้อย่างชัดเจน และต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย
6. พิจารณานุมัติในการนำสินทรัพย์ หรือทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทในเครือไปเป็นประกัน หรือเข้าค้ำประกันใดๆ ที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่บริษัท
7. พิจารณานุมัติการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่น
8. พิจารณานุมัติการมอบอำนาจภายในบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งหมด 3 คณะ ประกอบไปด้วย

- (1) คณะกรรมการตรวจสอบ
- (2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
- (3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

7.2.2 คณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

1. นายสงกรานต์ อีสสระ
กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ
2. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์
กรรมการ และรองกรรมการผู้จัดการ
3. นางลินดา ประเสริฐสม
กรรมการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานโครงการร่วมทุน

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท คือ นายสงกรานต์ อีสสระ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงลายมือชื่อและประทับตราสำคัญบริษัท หรือ นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และนางลินดา ประเสริฐสม ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญบริษัท

7.2.3 บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการ

บทบาทหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท ปรากฏตามรายละเอียดข้อ 7.2.1 และรายละเอียดตามเอกสารแนบ 5

7.3 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการชุดย่อย

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งหมด 3 คณะ ดังนี้

(1) คณะกรรมการตรวจสอบ

1. นายพิสุทธิ เดชะโกศยะ
กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
2. นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์
กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
3. นายพินิจ พัวพันธ์
กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

อำนาจหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิผล และพิจารณาความเป็นอิสระของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ตลอดจนให้ความเห็นชอบในการพิจารณาแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง หัวหน้าหน่วยงานตรวจสอบภายใน หรือหน่วยงานอื่นใดที่รับผิดชอบเกี่ยวกับการตรวจสอบภายใน

3. สอบทานให้บริษัทปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจบริษัท
4. พิจารณา คัดเลือก เสนอแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท และเสนอคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี รวมทั้งเข้าร่วมประชุมกับผู้สอบบัญชี โดยไม่มีฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง โดยคำนึงถึงความน่าเชื่อถือ ความเพียงพอของทรัพยากร และปริมาณงานตรวจสอบของสำนักงานสอบบัญชานั้น รวมถึงประสบการณ์ของบุคลากรที่ได้รับมอบหมายให้ทำการตรวจสอบบัญชีของบริษัท
5. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับจากการปฏิบัติหน้าที่ตาม กฎบัตร
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาให้ความเห็นต่อการดำเนินการต่างๆ ของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจจ้างผู้เชี่ยวชาญให้ความเห็นในเรื่องที่ต้องใช้ความชำนาญเฉพาะด้าน โดยบริษัทรับผิดชอบค่าใช้จ่าย

(2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณากำหนดคำตอบแทน

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน เพื่อพิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการและผู้บริหารให้เป็นไปตามความเหมาะสม เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2554 และเมื่อวันที่ 22 มกราคม 2558 คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการสรรหา เพื่อทำหน้าที่พิจารณาลักษณะ และกระบวนการในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่งกรรมการประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยให้รวมเข้าเป็นคณะเดียวกันกับคณะกรรมการพิจารณาคำตอบแทน ซึ่งประกอบด้วยคณะกรรมการ 3 ท่าน ดังนี้

1. นายประเวศวุฒิ ไรวา
กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหา
และพิจารณาคำตอบแทน
2. นายพิสุทธิ เดชะโกศยะ
กรรมการอิสระ,
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นายวิฑิต รัชชดาตะนันท์
กรรมการอิสระ,
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

อำนาจหน้าที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. พิจารณาเสนอรายชื่อผู้ที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในกรณีที่ตำแหน่งว่างลงเนื่องจากครบวาระหรือในกรณีอื่นๆ
2. กำหนดหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ เป็นประจำปี เพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยให้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว
3. พิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบ และ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณานุมัติ
4. พิจารณาคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี โดยประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้สื่อสารผลการพิจารณาให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการทราบ
5. ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเกี่ยวข้องกับการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

(3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ได้อนุมัติจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 โดยมีวัตถุประสงค์ เพื่อให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย และเพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ ตามแผนงานของบริษัท คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ประกอบด้วยกรรมการ 4 ท่าน ดังนี้

1. นายสงกรานต์ อิศสระ
ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์
กรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นายพินิจ พัวพันธ์
กรรมการอิสระ, กรรมการบริหารความเสี่ยง
4. นางชนิษฐา สรรพอาษา
กรรมการบริหารความเสี่ยง

โดยกำหนดให้เลขานุการบริษัทปฏิบัติหน้าที่เป็นเลขานุการ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

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

โดย คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน และ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้มีการดำเนินงานภายใต้กรอบของกฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละคณะ รวมถึง หลักหรือแนวทางการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละคณะ ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 5

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 ผู้บริหาร

บริษัทมีผู้บริหารทั้งหมด 8 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายสงกรานต์ อิศสระ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ
2. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์
รองกรรมการผู้จัดการ
รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนา
และบริหารโครงการ

3. นางลินดา ประเสริฐสม
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานโครงการร่วมทุน
4. นายดิฐวัฒน์ อิศสระ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานสร้างสรรค์และเทคโนโลยี
5. นายกฤต หงส์จรรยา
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานการขายและการตลาด
6. นายนิมิต หงษ์พานิช
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานสนับสนุนปฏิบัติการ
7. นางสาวปราณี วรโชคพิรัช
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน
8. นางสาวอรรณณ เอื้ออำนวยรัตน์
ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี (ผู้ช่วยผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน)

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 9/2545 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2545 ได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. เป็นประธานของผู้บริหารทั้งปวง
2. พิจารณาอนุมัติในแผนปฏิบัติการของแต่ละฝ่ายงาน
3. ติดตามและดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงานและนโยบายที่กำหนด
4. พิจารณาอนุมัติคำขอจากฝ่ายงานต่างๆ ที่เกินจากอำนาจการสั่งการของฝ่ายงานนั้นๆ
5. พิจารณาแผนการลงทุนขยายงาน หรือทำธุรกิจใหม่ในขั้นต้น ก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
6. พิจารณาอนุมัติการใช้จ่ายวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปี และวงเงินรายจ่ายนอกงบประมาณ
7. ร่วมกับผู้บริหารของบริษัทในการจัดสรรเงินบำเหน็จรางวัลซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
8. พิจารณาความดีความชอบ แต่งตั้ง โยกย้าย ลงโทษ เลิกจ้าง หรือจัดจ้างเจ้าหน้าที่บริหาร
9. มีอำนาจในการมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำการแทนได้เมื่อไม่สามารถทำได้เป็นการชั่วคราวรวมถึงมีอำนาจในการมอบหมายให้บุคคลอื่นกระทำการแทนได้ตามดุลยพินิจ
10. *อำนาจอนุมัติต่างๆ ที่กล่าวมา ยกเว้นการมอบอำนาจดำเนินการอนุมัติเกี่ยวกับรายการระหว่างกัน ตามนิยามของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.)

*หมายเหตุ: * อำนาจดังกล่าวไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสียหรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย

7.4.2 นโยบายการจ่ายค่าตอบแทนกรรมการบริหารและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

เพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท ในด้านค่าตอบแทนของกรรมการและผู้บริหาร คณะกรรมการบริษัท จึงได้มอบหมายนโยบาย หลักเกณฑ์ รูปแบบ และลักษณะของค่าตอบแทนให้คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นผู้ดำเนินการ เพื่อให้การสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนเป็นไปอย่างโปร่งใส ชัดเจน มีความเหมาะสม และสามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นธรรม โดยคำนึงเปรียบเทียบในระดับและอุตสาหกรรมเดียวกัน

รวมถึงหน้าที่ความรับผิดชอบของกรรมการและผู้บริหาร โดยคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนที่เหมาะสมทั้งในระยะสั้น และระยะยาวของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

7.4.3 ค่าตอบแทนรวมของคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร

(1) ค่าตอบแทนเป็นตัวเงิน

(1.1) ค่าตอบแทนกรรมการ ปี 2564 ประกอบด้วยเบี้ยประชุมซึ่งจ่ายเป็นรายเดือน และจ่ายตามจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

เลขที่	ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	รวม
1.	นางศรวิรา อิศสระ	ประธานกรรมการ	594,000				594,000
2.	นายสงกรานต์ อิศสระ	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ, ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง*	259,875				259,875
3.	นางลลินดา ประเสริฐสม	กรรมการ	259,875				259,875
4.	นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการและกรรมการบริหารความเสี่ยง*	259,875				259,875
5.	นายประเวศวุฒิ ไชว	กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	259,875		45,000*		304,875
6.	นายพิสุทธิ์ เดชะโกศยะ	กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	259,875	82,500	27,500*		424,875
7.	นายวิฑิต รัชดาตะนันท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	259,875	82,500	27,500		369,875
8.	นายพินิจ พัวพันธ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความเสี่ยง	259,875	67,500		7,500**	334,875
9.	นายวรสิทธิ์ อิศสระ	กรรมการ	259,875				259,875
10.	นางชนิษฐา สรรพพาส	กรรมการบริหารความเสี่ยง	-			7,500**	7,500

หมายเหตุ: ** ตามกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ให้จ่ายค่าเบี้ยประชุมสำหรับกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัท

*** เนื่องจากสถานการณ์ การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด-19 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนมีมติให้การปรับลดค่าตอบแทนกรรมการในรอบปี 2564 ดังนี้

- ปรับลดอัตราค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุม 50% สำหรับเดือน มกราคม ถึงเดือน กันยายน 2564
- ปรับลดอัตราค่าตอบแทนและค่าเบี้ยประชุม 25% สำหรับเดือน ตุลาคม ถึงเดือน ธันวาคม 2564

จากเดิมที่ต้องจ่ายปีละ 4,752,000 บาท ในปี 2564 จ่ายค่าตอบแทนกรรมการ 3,075,500 บาท เท่านั้น

(1.2) ผู้บริหาร

ประเภทคำตอบแทน	31 ธันวาคม 2564		
	จำนวน (ราย)		จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน และโบนัส *	มกราคม - ธันวาคม 2563	8	45,364,549.33
รวม			45,364,549.33

หมายเหตุ: * ในปี 2563 เนื่องจากผลกระทบจากสถานการณ์ของโรคติดเชื้อโควิด-19 บริษัทฯมีการปรับลดเงินเดือนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ รวมถึง ผู้บริหารท่านอื่นๆ

(2) คำตอบแทนอื่น

คำตอบแทนอื่นของกรรมการ
-ไม่มี-

คำตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

- เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ
บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2564 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 8 ราย รวมทั้งสิ้น 1.54 ล้านบาท

- คำตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงิน
บริษัทกำหนดคำตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงินให้กับประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ และรองกรรมการผู้จัดการ คือรถประจำตำแหน่งพร้อมคนขับ

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

- จำนวนพนักงาน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีพนักงาน ซึ่งรวมผู้บริหารทั้งสิ้น จำนวน 78 คน โดยแยกเป็นแต่ละสายงานหลักดังต่อไปนี้

ฝ่ายงาน	จำนวน (คน)
1. สำนักกรรมการ	9
2. สายงานพัฒนาและบริหารโครงการ	18
3. สายงานบัญชีและการเงิน	12
4. สายงานการขายและการตลาด	10
5. สายงานสนับสนุนปฏิบัติการ	11
6. สายงานโครงการร่วมทุน	2
7. สายงานสร้างสรรค์สื่อและเทคโนโลยีสารสนเทศ	15
รวม	77

2. คำตอบแทนรวมของพนักงานบริษัท (ไม่รวมผู้บริหาร)

พนักงานของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์คำตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน ค่าล่วงเวลา โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การประกันสุขภาพ เป็นต้น นอกจากนี้ พนักงานยัง

ได้รับสวัสดิการอื่นๆ เช่น การหยุดพักผ่อนประจำปี การลาคลอดบุตร ลาเพื่อรับราชการทหาร หรือการช่วยเหลืองานศพ เป็นต้น

สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 คำตอบแทนรวมของพนักงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภทคำตอบแทน	31 ธันวาคม 2564	31 ธันวาคม 2563
เงินเดือนรวม	37,290,508.67	35,496,493.67
โบนัส	0.00	3,773,550.00
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	1,705,014.03	1,382,354.30
เงินสมทบประกันสังคม	415,041.00	514,793.00
ค่าล่วงเวลา	6,702.38	850.00
ประกันสุขภาพ	294,784.50	372,104.00
คำตอบแทนอื่น	1,296,303.33	1,014,650.67
รวม	41,008,353.91	42,553,945.64

บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนทั้งสิ้นในปี 2564 ให้แก่พนักงานซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เงินโบนัส เงินช่วยเหลือพิเศษ เป็นต้น เป็นจำนวนเงิน 41.00 ล้านบาท

บริษัท ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา และเพื่อเป็นการพัฒนาและเสริมความรู้ให้แก่บุคลากรภายในองค์กร บริษัท มีนโยบายในการจัดฝึกอบรมและสัมมนาต่างๆ โดยการจัดให้มีการอบรมพนักงานอย่างสม่ำเสมอเกี่ยวกับความรู้และภูมิปัญญาที่มีอยู่ภายในองค์กร เช่น การอบรมด้านงานขาย ด้านบุคลิกภาพของพนักงาน ความเป็นผู้นำ (Leadership) ด้านภาษา งานบริการคอมพิวเตอร์ และการเงินการบัญชี โดยจัดให้มีการนำเสนอในรูปแบบการสัมมนาและการสัมภาษณ์กับผู้ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการทำงานขององค์กร

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 ข้อมูลเกี่ยวกับ เลขานุการบริษัท และหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ ว่าที่ร.ต.นรากร บุญบำรุงดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2562 โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทปรากฏในเอกสารแนบ 1

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีดังนี้

1. รับผิดชอบในการดูแลและให้คำแนะนำแก่คณะกรรมการและผู้บริหารเกี่ยวกับกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่ต้องปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ
2. รับผิดชอบดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการและการประชุมผู้ถือหุ้น รวมถึงช่วยคณะกรรมการดูแลให้มีการปฏิบัติตามมติดังกล่าว และจัดให้มีการประชุมพิเศษ ให้คำแนะนำแก่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่
3. การจัดทำและการเก็บรักษาเอกสารข้อมูลของบริษัทฯ เช่น ทะเบียนกรรมการ, หนังสือเชิญประชุมและรายงานการประชุมต่างๆ, รายงานประจำปี, รายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการและผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานคณะกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
4. ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานกำกับดูแล เช่น ตลาดหลักทรัพย์ฯ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และดูแลการเปิดเผยข้อมูล และรายงานสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลและสาธารณชนให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย
5. ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัทและมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น

6. จัดให้มีการประชุมพิเศษให้คำแนะนำแก่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่
7. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท และตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด

เลขานุการของบริษัทได้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดในมาตรา 89/15 และมาตรา 89/16 ของพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์(ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งมีผลบังคับใช้วันที่ 31 สิงหาคม 2551 ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทมีดังนี้

1. จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - 1.1 ทะเบียนกรรมการ
 - 1.2 หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - 1.3 หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้น และรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
2. เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และจัดส่งสำเนารายงานการมีส่วนได้เสียตามมาตรา 89/14 ให้ประธานคณะกรรมการ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบทราบภายใน 7 วันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น
3. ดำเนินการอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการตลาดทุนกำหนด

นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายดังนี้

- ให้คำแนะนำด้านกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องและข้อพึงปฏิบัติด้านกำกับดูแลในการดำเนินกิจกรรมของคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย
- ทำหน้าที่ในการดำเนินการจัดประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้น
- ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานภายในบริษัทให้ปฏิบัติตามมติคณะกรรมการบริษัท และมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ติดต่อประสานงานกับหน่วยงานที่กำกับดูแล เช่น สำนักงานตลาดหลักทรัพย์ฯ และดูแลการเปิดเผยข้อมูลและรายงานสารสนเทศต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลและสาธารณชน ให้ถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมาย
- จัดให้มีการประชุมพิเศษ ให้คำแนะนำแก่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่
- หน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากบริษัท

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ นายรณชัย สุขโจวันท์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน โดยดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน ตั้งแต่ปี 2558 โดยมีรายละเอียดในเอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ นางสาวอรรณณ อื้ออำนวยรัตน์ ปฏิบัติหน้าที่ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี โดยดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการแผนกบัญชี ตั้งแต่ปี 2561 โดยมีรายละเอียดในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการทำบัญชี เลขานุการบริษัท

7.6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับ หัวหน้างานนักกลุณสัมพันธบริษัท ได้แต่งตั้งให้ นางสาวปราณี วรโชติพิรัช ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานนักกลุณสัมพันธ

7.6.3 ให้แสดงคำตอบแทนผู้สอบบัญชี

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)
บริษัท และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัดสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีสังกัดในรอบปีบัญชี 2564 เป็นจำนวนเงินรวม 4,500,000.- บาท
2. ค่าบริการอื่นๆ (Non-audit fee)
-ไม่มี-

7.6.4 ข้อมูลเกี่ยวกับหัวหน้างานเกี่ยวกับการติดต่อในต่างประเทศ
-ไม่มี-

8 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2564 คณะกรรมการบริษัท ได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัท ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ได้ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ ทั้งด้านธุรกิจโรงแรม ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ และอาคารสำนักงานให้เข้า บริษัทฯ ได้มีการกำหนดแผนการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (Business Continuity Plan : BCP) รวมถึงบริหารความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจมีผลต่อขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัท

8.1.1 การสรรหา พัฒนา และประเมินผลการปฏิบัติงานที่ของคณะกรรมการ

การประเมินตนเองของคณะกรรมการ และการประเมินประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1.1 คณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร จะประเมินผลการปฏิบัติงานด้วยตนเองอย่างน้อยปีละหนึ่งครั้ง เพื่อให้คณะกรรมการร่วมกันพิจารณาหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ ผลงานและปัญหาในระหว่างปีที่ผ่านมา เพื่อปรับปรุงแก้ไข โดยกำหนดบรรทัดฐานที่จะใช้เปรียบเทียบกับผลปฏิบัติงานอย่างมีหลักเกณฑ์ แบบประเมินผลจะมีความสอดคล้องกับหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- 1.2 การประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการจะประเมินทั้งคณะ และรายบุคคล รวมทั้งเปิดเผยหลักเกณฑ์ ขั้นตอน และผลการประเมินในภาพรวมไว้ในรายงานประจำปี โดยจัดให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานในรอบปี 2564 ดังนี้
 1. แบบประเมินตนเองของคณะกรรมการทั้งคณะ
 2. แบบประเมินผลการปฏิบัติงานคณะกรรมการตรวจสอบ
 3. แบบประเมินตนเองของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO)

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

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ในปี 2564 ได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 โดยแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้

1. การประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัททั้งคณะ โดยประเมินในด้านต่างๆ คือ
 - 1.1 โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการ
 - 1.2 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ
 - 1.3 การประชุมคณะกรรมการ
 - 1.4 การทำหน้าที่ของกรรมการ
 - 1.5 ความสัมพันธ์กับฝ่ายจัดการ
 - 1.6 การพัฒนาตนเองของกรรมการและการพัฒนาผู้บริหาร
2. การประเมินตนเองของคณะกรรมการชุดย่อย โดยประเมินด้านต่างๆ คือ
 - 2.1 โครงสร้างและคุณสมบัติของคณะกรรมการมีความเหมาะสม ทำให้การทำงานของคณะกรรมการมีประสิทธิภาพ

- 2.2 การประชุมคณะกรรมการชุดย่อยได้ดำเนินการในเรื่องการกำหนดการประชุมล่วงหน้า จำนวนครั้ง และระยะเวลาของการประชุมมีความเพียงพอ เพื่อให้คณะกรรมการปฏิบัติหน้าที่การประชุมได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 2.3 บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการชุดย่อย

3. การประเมินผลงานของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร (CEO) โดยประเมินในด้านต่างๆ คือ
 - 3.1 ความเป็นผู้นำ
 - 3.2 การกำหนดกลยุทธ์
 - 3.3 การปฏิบัติตามกลยุทธ์
 - 3.4 การวางแผนและผลปฏิบัติงานทางการเงิน
 - 3.5 ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ
 - 3.6 ความสัมพันธ์กับภายนอก
 - 3.7 การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
 - 3.8 การสืบทอดตำแหน่ง
 - 3.9 ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
 - 3.10 คุณลักษณะส่วนตัว

(1) หลักเกณฑ์ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

คณะกรรมการของบริษัทมาจากการคัดเลือกโดยที่ประชุมคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน (Nomination and Remuneration Committee) โดยมีหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหา ดังนี้

1. การคัดเลือกบุคคลที่เหมาะสมเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัท แทนกรรมการที่ครบวาระ หรือคัดเลือกกรรมการเข้าใหม่ สรรหาโดยคณะกรรมการสรรหาของบริษัท และเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นรายย่อยเสนอรายชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตามคุณสมบัติที่บริษัท กำหนดเพื่อเข้ารับการคัดเลือกเป็นกรรมการบริษัท โดยจะประกาศเชิญชวนในเว็บไซต์ของบริษัท ให้ผู้ถือหุ้นเสนอรายชื่อและประวัติบุคคลเข้ามายังบริษัท
2. คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน จะทำการคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคล ผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมายและหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยพิจารณาจากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัท เพื่อให้คณะกรรมการบริษัท ได้พิจารณา เมื่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ได้ผ่านกระบวนการกลั่นกรอง อย่างระมัดระวัง รอบคอบ โดยมีมติเห็นชอบแล้ว บริษัทฯ จะเสนอรายชื่อบุคคลดังกล่าวเพื่อขออนุมัติเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัท ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นิยามของกรรมการอิสระ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้กำหนดนิยามของกรรมการอิสระ ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนี้

1. กรรมการอิสระ ต้องถือหุ้นไม่เกิน 1% ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมการบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
3. ไม่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือ โดยการจดทะเบียนตามกฎหมายในลักษณะที่เป็นบิดามารดา คู่สมรส พี่น้องและบุตร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุม หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้จรรยาบรรณอย่างอิสระ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
6. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูง

การคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท จะต้องผ่านขั้นตอนของคณะกรรมการสรรหา (Nominating Committee) ซึ่งคณะกรรมการสรรหาได้กำหนดแนวทางในการแต่งตั้งกรรมการบริษัท ดังนี้

1. กรรมการของบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามเป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม
3. ในกรณีที่การประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้กรรมการคนใดคนหนึ่งออกจากตำแหน่งก่อนถึงกำหนดตามวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธี ดังต่อไปนี้

- (1) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
- (2) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม
 - (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นจำนวนกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

การสรรหาผู้ดำรงตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณา กลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสม มีความรู้ความสามารถทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทและเข้าใจในธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้

8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะ

กรรมการรายบุคคล

ทั้งนี้ รายละเอียดจำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านได้เข้าร่วมประชุมในปี 2564 ของคณะกรรมการบริษัทสรุปได้ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ ตำแหน่ง	การประชุม (จำนวนครั้ง)				
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นประจำปี
นางศรีวิภา อิศสระ ประธานกรรมการ	7/7				1/1
นายสงกรานต์ อิศสระ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	7/7			1/2	1/1
นายประเวศวุฒิ ไชว กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	7/7		4/5		1/1
นางลินดา ประเสริฐสม กรรมการ	7/7				1/1
นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์ กรรมการ, กรรมการบริหารความเสี่ยง	7/7			2/2	1/1
นายพิสุทธิ์ เดชะไคยะ กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	7/7	5/5	5/5		1/1
นายวิฑิต รัชชดาตะนันท์ กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	7/7	5/5	5/5		1/1
นายพินิจ พัวพันธ์ กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง	6/7	4/5		2/2	1/1
นายวรสิทธิ์ อิศสระ กรรมการ	7/7				1/1
นางชนิษฐา สรรพอาษา กรรมการบริหารความเสี่ยง				2/2	

โดยค่าตอบแทนของกรรมการแต่ละรายในรอบปี 2564 ที่ได้รับจากบริษัทและบริษัทย่อย และค่าตอบแทนที่ไม่เป็นตัวเงิน ปรากฏตามรายละเอียดข้อ 7.4.3

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนด ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาทบทวนเรื่องที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

- (1) กลไกในการกำกับดูแล ควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบต่อการทำงานของ บริษัทย่อยและบริษัทร่วม
- การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ (ไม่ใช่ต่อบริษัทฯ) ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวต้องเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

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

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ใน

นโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและจรรยาบรรณธุรกิจ พร้อมทั้งส่งเสริมให้เกิดการปฏิบัติตามแท้จริงเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม

ในปี 2564 บริษัทฯ ได้มีการติดตามเพื่อให้เกิดการปฏิบัติตามการกำกับดูแลกิจการที่ดีครอบคลุมเรื่อง ดังต่อไปนี้

- หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น
- หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน
- หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย
- หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส
- หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคณะกรรมการ

ในด้านจรรยาบรรณธุรกิจ ของบริษัทครอบคลุมในเรื่องดังต่อไปนี้

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

โดยที่รายละเอียดเพิ่มเติมของนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัท และจรรยาบรรณธุรกิจ ดูเพิ่มเติมได้ตามเอกสารแนบ 5 (นโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ)

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

บริษัทฯ ได้มีการประกาศเจตนารมณ์ แนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทย ในการต่อต้านการทุจริต โดยมีนโยบายการกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบ แนวทางในการปฏิบัติข้อกำหนดในการดำเนินการที่เหมาะสม ช่องทางในการรับแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน มาตราการคุ้มครองและรักษาความลับ การสืบสวน และบทลงโทษ การเผยแพร่นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน เป็นต้น

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

ในปี 2565 บริษัทฯ อยู่ในระหว่างเตรียมดำเนินการยื่นขอรับรองจาก คณะกรรมการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยได้มีการจัดตั้งคณะทำงานเพื่อดำเนินการในเรื่องการจัดให้บริษัทได้รับการรับรองจาก CAC

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

บริษัทฯ ได้จัดให้มีช่องทางในการรับ และจัดการกับข้อเรียกร้องของผู้มีส่วนได้เสีย โดยการเปิดเผยกระบวนการ และช่องทางการร้องเรียน หรือการแจ้งเบาะแสดจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กร หรือ การถูกละเมิดสิทธิ ทั้งจากพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแสดหรือร้องเรียน ผ่านหน้า website ของบริษัท หรือทางอีเมลโดยตรงได้ที่ email: cg@chamissara.com หรือทางไปรษณีย์ได้ที่

คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

เวลาทำการ วันจันทร์-วันศุกร์ เวลา 08.30-17.00 น.

ในปี 2564 บริษัทฯ ไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสดจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กรแต่อย่างใด

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

ปี 2564 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 5 ครั้ง โดยมีการประชุมตรวจสอบเข้าประชุมครบองค์ประชุม ทุกครั้ง มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อพิจารณาขอบเขตแนวทาง และแผนการสอบบัญชีประจำปีของผู้สอบบัญชี รวมถึงการสอบถามและติดตามผลการตรวจสอบบัญชี และประเด็นที่ให้ความสนใจ นอกจากนี้ได้มีการหารือร่วมกับผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง เพื่อปรึกษาหารือและรับทราบผล การปฏิบัติงานทุกครั้ง ทั้งนี้ทุกสิ้นปีคณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมและประเมินตนเอง ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดี สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2564 ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และงบการเงินรวมของบริษัท ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยทำการสอบทานประเด็นที่เป็นสาระ

สำคัญ รายการพิเศษ และได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการ จนเป็นที่มั่นใจว่าการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบในงบการเงิน เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าวที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้ว ซึ่งเป็นรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงการได้รับข้อมูล การตรวจสอบข้อมูลที่มีสาระสำคัญในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงินเรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ (Key Audit Matters) รวมทั้งพฤติการณ์อันควรสงสัยตามมาตรา 89/25 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งในปี 2564 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่มีความเป็นอิสระและสามารถตรวจสอบได้ให้ความเห็นไม่ได้มีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญและไม่พบพฤติการณ์อันควรสงสัยส่งผลกระทบต่องบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท เชื่อถือได้และโปร่งใสสอดคล้องตามมาตรฐาน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า กระบวนการจัดทำรายงานทางการเงินบัญชีและการเงินของบริษัทมีการควบคุมที่เพียงพอให้มั่นใจได้ว่ารายงานทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ

2. การสอบทานระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานระบบการควบคุมภายใน และการบริหารความเสี่ยง เพื่อประเมินความเพียงพอเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน รวมทั้งแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ตลอดจนการพิจารณารายงานผลการตรวจสอบภายในตามแผนงานตรวจสอบที่ได้รับการอนุมัติ ไม่พบจุดอ่อน หรือข้อบกพร่องในระบบการควบคุมภายในที่เป็นสาระสำคัญ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสิทธิผล รวมทั้งสนับสนุนให้มีการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบภายในด้านบุคลากรและการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง

3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 1 ท่าน ได้เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของคณะกรรมการตรวจสอบในการสอบทานความมีประสิทธิภาพ และประสิทธิผลของกระบวนการบริหารความเสี่ยง โดยเข้าร่วมการประชุมเพื่อร่วมสอบทานนโยบาย กำหนดแนวทาง

การบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมและสถานการณ์โดยพิจารณาจากปัจจัยภายใน ภายนอกและโอกาสที่จะเกิดผลกระทบตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้รับผิดชอบ และทำหน้าที่พิจารณาโครงสร้างนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความเสี่ยง การทบทวนความเสี่ยงและติดตามการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยมีหน่วยงานบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่จัดทำรายงานความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เหมาะสมเพียงพอ

4. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและสถานการณ์ปัจจุบัน และมีการกำกับดูแลงานของหน่วยงานตรวจสอบภายในซึ่งครอบคลุมถึงการกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบรวมถึงการจัดองค์กร และอัตรากำลัง โดยการสอบทานและอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีที่จะจัดทำขึ้นตามผลการประเมินความเสี่ยง การกำหนดแผนการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบ และการพัฒนาความรู้ ทักษะและความชำนาญของบุคลากรตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทมีการกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม และมีประสิทธิผล รวมทั้งมีการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบภายในด้านบุคลากรและการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง

5. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

คณะกรรมการตรวจสอบได้มีการสอบทานกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ ข้อกำหนดต่างๆ ของตลาดหลักทรัพย์ และ ก.ล.ต. ตลอดจนกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดการระดมทุนที่บริษัทมีต่อบุคคลภายนอก

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ครบถ้วน และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

6. สอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอเกี่ยวกับระเบียบ และวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่

เกี่ยวโยงกัน รายการได้มาจำหน่ายไป รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายงานของกรรมการที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนด และแนวทาง ปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปีเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ

7. ความเป็นอิสระของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวมทั้งคณะ รวมทั้งการประเมินตนเองตามแนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้การสอบทานมีความสมบูรณ์และครบถ้วน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการอย่างเป็นอิสระตลอดระยะเวลาการปฏิบัติงาน และมีการปฏิบัติตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสรุปผลอยู่ในเกณฑ์ดี

8. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2564 ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเสนอขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัส ไซยัคที่ปรึกษา จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2564 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมาเป็นที่น่าพอใจ ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีทักษะความรู้ความสามารถมีประสบการณ์ในการตรวจสอบธุรกิจ และให้ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนอกเหนือจากการสอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี 2564 คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานตามหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมาย โดยใช้ความรู้ความสามารถ ความระมัดระวังรอบคอบ และมีความเป็นอิสระอย่างเพียงพอ โดยไม่มีข้อจำกัดในการได้รับข้อมูลทั้งจากผู้บริหาร พนักงาน และผู้ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนได้ให้ความเห็นและข้อเสนอแนะต่างๆ เพื่อประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายอย่างเท่าเทียมกัน

โดยสรุปในภาพรวมแล้ว คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานของบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย โดยได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างสูงต่อการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่รัดกุมเหมาะสม

สม มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอโปร่งใส และเชื่อถือได้รวมทั้งมีการพัฒนาปรับปรุงระบบการปฏิบัติงานให้มีคุณภาพดีขึ้นอย่างต่อเนื่อง

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2564 คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทนจัดให้มีการประชุมรวม 5 ครั้ง เพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยใช้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ ในระยะยาว และความสำเร็จในการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ยังจัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ซึ่งในการพิจารณานี้ได้คำนึงถึงความรับผิดชอบของกรรมการ ขนาดของธุรกิจ สภาพความเป็นจริงใน

ทางเศรษฐกิจ การดำเนินงานที่สะท้อนและเชื่อมโยงกับผลประโยชน์ของบรรษัท ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน รวมถึงพิจารณาปรับลดค่าตอบแทนกรรมการและค่าเบี้ยประชุมกรรมการชุดย่อย เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด-19 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทในเครือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว

8.3.2 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ในปี 2564 ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 2 ครั้ง โดยมีการพิจารณารับทราบและติดตามการประเมินความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความเสี่ยงที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกี่ยวกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด-19 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทในเครือรวมถึงโรงแรมศรีพินา ภูเก็ต ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุกท่านได้ให้ความสำคัญและมุ่งมั่นที่จะดำเนินการให้มีการกำกับดูแลและการบริหารที่เพียงพอ เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในขอบเขตที่กำหนดและดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

9. การควบคุมภายในและรายงานระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

บริษัท ซาฮูอิสสระดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยมุ่งเน้นให้มีการจัดวางระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกกิจกรรม และในหลายมิติอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินการใช้ทรัพยากรและการดูแลรักษาทรัพย์สิน (Operational Excellence) การรายงานทางการเงินและระบบบัญชีที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ (Financial Reporting) และมีการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างเคร่งครัด (Compliance)

โดยมีการประเมินประสิทธิผลของการควบคุมภายใน โดยวิธีการประเมินการควบคุมด้วยตนเอง (Control Self-Assessment) 2 รูปแบบ คือ

1. **การประเมินระดับองค์กร** โดยการใช้แบบประเมินการควบคุมด้วยตนเอง โดยอ้างอิงกรอบแนวทางปฏิบัติด้านการควบคุมภายในของ The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission: COSO ซึ่งกำหนดองค์ประกอบหลักที่จำเป็นในการควบคุมภายในไว้ 5 ด้าน ได้แก่

1.1 **ด้านสภาพแวดล้อมการควบคุม (Control Environment)** บริษัทฯ ได้จัดสภาพแวดล้อมและโครงสร้างองค์กรที่เอื้ออำนวยให้ระบบการควบคุมภายในดำเนินไปตามที่บริษัทฯ มุ่งหวัง รวมถึงการกำหนดเป้าหมายการดำเนิน

ธุรกิจที่ชัดเจนและชี้วัดผลได้ โดยผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการบริษัท เพื่อเป็นแนวทางการปฏิบัติงานของพนักงาน

1.2 ด้านการบริหารความเสี่ยง (Risk Assessment)

ฝ่ายบริหารได้ตระหนักถึงความสำคัญของการบริหารความเสี่ยงภายใต้การเปลี่ยนแปลงที่ส่งผลกระทบต่อธุรกิจทั้งจากปัจจัยภายในและภายนอก โดยถือว่าการบริหารความเสี่ยงเป็นองค์ประกอบที่สำคัญของทุกกระบวนการในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และต้องมีความเชื่อมโยงกันทุกระดับ จึงได้กำหนดเป็นแนวทางบริหารความเสี่ยงทั้งองค์กร โดยมีการจัดตั้งคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่บริหารความเสี่ยงในภาพรวมให้เกิดประสิทธิผลสูงสุดโดยถือเป็นหน้าที่รับผิดชอบของทุกฝ่ายงาน ในการจัดการและควบคุมความเสี่ยงให้อยู่ในระดับที่ยอมรับได้ เพื่อให้มีผลกระทบต่อบริษัทน้อยที่สุด

1.3 ด้านการควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร (Control Activities)

บริษัทฯ มีกิจกรรมการควบคุมโดยนำระบบการบริหารงานและเครื่องมือในการวางแผนและควบคุมต่อเนื่องมาโดยตลอด มีการแบ่งแยกหน้าที่ความรับผิดชอบ เพื่อตรวจสอบซึ่งกันและกัน บริษัทฯ มีคู่มือการปฏิบัติงาน ซึ่ง

ใช้เป็นกรอบในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างมีระบบ และมีประสิทธิภาพ ป้องกัน และลดความเสี่ยงต่อความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พัฒนาปรับปรุงระบบการรับข้อร้องเรียนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอกสามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่านระบบได้โดยมั่นใจ ว่าข้อมูลการร้องเรียน จะได้รับการดูแลรักษาเป็นความลับ ไม่รั่วไหลไปสู่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง

1.4 ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

ด้วยวิสัยทัศน์ของคณะกรรมการบริษัทในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ จึงตระหนักและให้ความสำคัญในการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการรวบรวม และประมวลผลข้อมูล ได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้ดำเนินการคัดเลือกระบบสารสนเทศที่เหมาะสม และอยู่ระหว่างการพิจารณาในขั้นตอนสุดท้ายก่อนดำเนินการจัดซื้อและพัฒนาเพื่อใช้งาน

1.5 ด้านระบบการติดตาม (Monitoring & Evaluation)

บริษัทฯ ได้มีการติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยจัดให้มีการประชุมกับฝ่ายบริหารร่วมกันอย่างสม่ำเสมอทุกสัปดาห์ และจัดให้มีรายงานผลการดำเนินงานเป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้ทราบถึงความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ และกำหนดแนวทางแก้ไข เพื่อให้คณะกรรมการอนุมัติ

2. การประเมินระดับกระบวนการ โดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ได้สอบทานประสิทธิผลของการควบคุมภายในและรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ จากผลการดำเนินการตามแนวทาง/ ข้อเสนอแนะ เพื่อการพัฒนาการควบคุมภายในแล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ ในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ มีความเพียงพอและเหมาะสม

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 โดยมีกรรมการอิสระทั้ง 4 ท่าน (กรรมการตรวจสอบที่เป็นกรรมการอิสระ 3 ท่าน) เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยโดยการหารือจากฝ่ายบริหาร โดยสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการ

ควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศ และการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริษัทฯ มีระบบควบคุมภายในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทฯ ย่อยให้ สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจากการที่บริษัทหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่าบริษัทฯ มีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ นายวัลลภ วิโลรวิทย์ จากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โรมัทส์ ไทยแลนด์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาส และประจำปี 2564 ได้ให้ความเห็นในรายงานการสอบบัญชีของบริษัทฯ โดยไม่มีเงื่อนไข

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน -ไม่มี-

9.1.3 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเห็นแตกต่างไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท -ไม่มี-

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ได้มอบหมายให้ นายรณชัย สุขโจรน์ เป็นผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ตั้งแต่วันที่ 2558 เนื่องจาก เป็นผู้มีความรู้ประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการตรวจสอบภายในในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกับบริษัท และเคยเข้าอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานการตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัทฯ จึงเห็นว่า มีความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสมเพียงพอ โดยรายละเอียดเพิ่มเติม ตามเอกสารแนบ 3 (รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอนและโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน บริษัทฯ จะพิจารณาจากความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านตรวจสอบภายในในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียวกันกับบริษัท โดยไม่ได้ผ่านการพิจารณาจากคณะกรรมการตรวจสอบ

9.2 รายการระหว่างกัน บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการดังกล่าว

บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง

ลักษณะความสัมพันธ์

ลักษณะของรายการ

มูลค่าของรายการ
ระหว่างกัน (ล้านบาท)

ความจำเป็น / หมายเหตุ

บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ("CIR")	บริษัท ถือหุ้น 85.36% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็น กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งกรรมการผู้มีอำนาจ	CIR เรียกเก็บรายได้อื่นจากบริษัท CIR เรียกเก็บรายได้อื่นจากบริษัท CIR จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการจากบริษัทฯ CIR จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท CIR จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าแก่บริษัท CIR จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัทฯ บริษัทมีลูกหนี้ CIR บริษัทมีเจ้าหนี้ CIR	0.023 0.056 4.080 0.113 0.147 0.053 0.757 0.012	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
บริษัท ศรีพนว แมเนจเม้นท์ จำกัด ("SPM")	บริษัท CIR เป็นผู้ถือหุ้น 99.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	SPM เรียกเก็บรายได้อื่นจากบริษัท SPM จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท SPM จ่ายค่าให้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท บริษัทมีลูกหนี้ SPM บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่ SPM บริษัทมีเจ้าหนี้ SPM	0.01 3.069 0.028 0.261 55.000 0.014	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
บริษัท ซาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ("CIV")	บริษัท ถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่ง เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	CIV เรียกเก็บค่าเช่าและบริการจากบริษัท CIV จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท CIV จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานจ่ายให้แก่บริษัท CIV จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าแก่บริษัท CIV จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท บริษัทมีลูกหนี้ CIV บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ CIV บริษัทมีเจ้าหนี้ CIV	1.828 5.591 0.059 0.210 1.234 0.073 101.500 0.091	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
บริษัท ซี.ไอ. เอ็น. เอสเตท จำกัด ("CIN")	บริษัท ถือหุ้น 59.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่ง เป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	CIN เรียกเก็บรายได้อื่นจากบริษัท CIN จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท CIN จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท CIN จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าแก่บริษัท CIN จ่ายรายจ่ายอื่นให้แก่บริษัทฯ บริษัทมีลูกหนี้ CIN บริษัทมีเจ้าหนี้ CIN	0.051 0.370 7.440 0.161 2.061 0.261 0.055	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

บุคคลที่อาจมีการขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์		ลักษณะของรายการ		มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น / หมายเหตุ	
	บริษัทที่ถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อิศสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	บริษัทที่ถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อิศสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	การจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	การจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	การจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	การจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	การจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	การจ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ("U")			U จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	U จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	U จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	U จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ("UD")			UD เรียกเก็บรายได้จากบริษัท	UD เรียกเก็บรายได้จากบริษัท	UD เรียกเก็บรายได้จากบริษัท	UD เรียกเก็บรายได้จากบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา
บริษัท อิสสระ จูเนฟ จำกัด ("U")			U เรียกเก็บรายได้จากบริษัท	U เรียกเก็บรายได้จากบริษัท	U เรียกเก็บรายได้จากบริษัท	U เรียกเก็บรายได้จากบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา
บริษัท ซาอิสสระ รีทแอนด์เมนท จำกัด ("CIRM")			CIRM จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	CIRM จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	CIRM จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	CIRM จ่ายชำระดอกเบี้ยเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา

บุคคลที่อาจมีการขัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์				ลักษณะของรายการ		มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น / หมายเหตุ	
	ลักษณะความสัมพันธ์				ลักษณะของรายการ		มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)		ความจำเป็น / หมายเหตุ	
บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นเนต รีซอร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ("IRD")	บริษัทถือหุ้นอยู่ 15.99% และนายสงกรานต์ อิศสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	IRD จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท			คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท		0.960			
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก ("BKKCP")	บริษัทถือหุ้น 17.56% และบริษัทเป็นผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของกองทุน	BKKCP เรียกรับค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท BKKCP จ่ายเงินปันผลแก่บริษัท BKKCP จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงาน ให้แก่บริษัท BKKCP จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท บริษัทมีลูกหนี้ BKKCP			คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่า บริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท		5.429 11.591 5.031			
							0.034 0.603			

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

การทำรายการระหว่างกันนั้นมีความสมเหตุสมผลและจำเป็น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป และค่าตอบแทนที่ได้รับและชำระนั้นเป็นราคาตลาดที่เหมาะสม

9.2.1 นโยบายและแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายดำเนินการสำหรับรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในอนาคต โดยบริษัทจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปในราคาตลาดที่เหมาะสม ทั้งนี้บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ

หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสียหรืออาจมีความขัดแย้งทาง

ผลประโยชน์ในอนาคต บริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงตลอดถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยบริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะได้ให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ตามแต่กรณี ทั้งนี้บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

9.2.2 การแสดงราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน -ไม่มี-



ศรีพินว



อิสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9



บาบอบีคลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน



บาบา บีช คลับ นาใต้



บาบา บีช คลับ หัวหิน

ส่วนที่ 3

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้

ตามข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 17, 18 และ 22 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ซึ่งประกอบด้วยสัญญาเบิกเงินเกินบัญชีธนาคารจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมเรียก “สัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน”) และหุ้นกู้ อีกทั้งยอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้จำนวน 3,713.26 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 47.62 ของหนี้สินรวมที่แสดงในงบการเงินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 2,269.01 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 79.09 ของหนี้สินรวม) ถือเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ และการ ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินและหุ้นกู้ดังกล่าว อาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมและ/หรือหุ้นกู้จากผู้ให้กู้ยืม รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการใหม่จากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลกระทบต่อดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามข้อมูลที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 3.22 เรื่องประมาณการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการและการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 14 กลุ่มบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 355.13 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.48 ของสินทรัพย์รวมที่แสดงในงบการเงินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 248.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.59 ของสินทรัพย์รวม) ซึ่งเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ โดยกลุ่มบริษัทอ้างอิงราคายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง

- ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับกระบวนการสอบทานการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ให้กู้ยืม ซึ่งระบุไว้ในสัญญา เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ และ
- ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้
 - การตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ทั้งในส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้หรือไม่
 - การพิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเกี่ยวกับเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง

- สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท
- ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในรวมถึงการปฏิบัติตามการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
- ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้
 - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นกลาง พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ
 - สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแหล่งที่มา ของข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี
 - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพผลการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร

- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว



วัลลก วิไลวรวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797
บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไทยยัค สอบบัญชี จำกัด

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	335,708,871	568,741,281	131,034,872
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	110,272,450	90,815,398	64,633,890
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4.3.1 และ 9	-	-	569,500,000
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย				
ที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	4.3.2	-	-	55,000,000
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	4.3.3	-	1,285,600	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	8	4,931,853,529	5,351,070,655	1,313,905,807
สินค้าคงเหลือ	10	28,486,117	29,721,328	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		18,023,923	13,690,496	12,929,657
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	78,173,783	3,134,701	3,173,783
เงินมัดจำค่าที่ดิน		-	2,023,000	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		16,744,341	9,771,537	213,005
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		5,519,263,014	6,070,253,996	2,095,391,014
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน	12	-	239,565	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11	793,613,306	867,491,999	421,040,731
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	1,605,651,180
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	4.3.2	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	355,129,526	413,384,527	248,750,000
ที่ดินรอการพัฒนา		187,874,677	237,206,966	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	1,633,859,364	1,335,101,708	16,552,134
สินทรัพย์สิทธิการใช้	16	1,364,897,440	1,565,835,383	25,618,255
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	234,923,469	210,931,629	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	25	109,895,514	104,635,195	38,344,587
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		4,680,193,296	4,734,826,972	2,283,924,195
รวมสินทรัพย์		10,199,456,310	10,805,080,968	4,451,347,901

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	17	24,265,169	24,369,594	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	190,000,000	315,680,000	170,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	359,847,865	356,006,967	129,388,068
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	20	239,095,004	277,182,681	101,945,194
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	274,152,350	330,941,131	54,156,048
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.4.2	-	55,000,000	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	75,097,393	164,897,393	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	794,748,191	1,195,066,549	794,748,191
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	409,437,673	385,580,136	10,235,876
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.4.1	157,500,000	167,500,000	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		69,844,454	82,968,407	14,938,017
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		4,517,537	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		18,500,653	17,212,434	3,239,294
รวมหนี้สินหมุนเวียน		2,617,006,289	3,372,405,292	1,278,650,688
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	1,194,048,123	1,553,351,348	14,064,907
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วน				
ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	738,416,677	395,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	4.4.2	-	12,000,000	-
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	1,236,044,346	1,088,118,635	1,236,044,346
หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	1,529,231,629	1,684,758,185	15,080,685
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	5,657,689	802,432
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-ไม่หมุนเวียน	20	245,417,184	-	217,232,998
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	100,380,358	123,592,981	53,131,737
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	26	64,274,428	67,463,207	46,225,761
รายได้รอการตัดบัญชี		19,231,313	22,673,898	-
หนี้สินไม่หมุนเวียน		53,269,888	42,155,500	7,672,164
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		5,180,313,946	4,994,771,443	1,590,255,030
รวมหนี้สิน		7,797,320,235	8,367,176,735	2,868,905,718
				3,206,886,202

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	27			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 1,386,574,624 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,386,574,624		1,386,574,624	
หุ้นสามัญ 1,485,342,842 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,485,342,842		1,485,342,842
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,066,595,865	1,066,595,865	1,066,595,865	1,066,595,865
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	27			
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว				
สำรองตามกฎหมาย	30	55,443,961	49,701,935	55,443,961
ยังไม่ได้จัดสรร		356,330,005	405,206,029	175,467,586
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		(108,371,287)	77,163,917	88,403,533
รวมส่วนของบริษัทใหญ่		1,468,128,565	1,563,356,957	1,478,298,940
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		934,007,510	874,547,276	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,402,136,075	2,437,904,233	1,478,298,940
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		10,199,456,310	10,805,080,968	4,451,347,901

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,451,589,534	649,427,512	975,471,635	123,483,000
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	68,720,741	77,575,385	66,600,868	74,533,447
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	336,819,010	455,322,214	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	60,429,479	60,448,940	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	23,288,293	28,337,286	35,572,794	41,145,285
รายได้อื่น 34	357,144,323	155,989,159	22,515,505	86,072,593
รวมรายได้	2,297,991,380	1,427,100,496	1,100,160,802	325,234,325
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,018,412,063	460,774,158	660,181,765	72,018,693
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	40,072,373	41,461,054	41,240,322	42,733,155
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	430,211,180	499,702,830	-	-
ต้นทุนขายสินค้า	56,453,962	60,916,210	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	143,640,691	118,835,740	62,436,808	33,678,209
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	400,774,995	390,172,422	157,907,071	139,966,200
รวมค่าใช้จ่าย	2,089,565,264	1,571,862,414	921,765,966	288,396,257
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	208,426,116	(144,761,918)	178,394,836	36,838,068
รายได้ทางการเงิน	1,103,275	1,915,188	32,031,457	22,167,482
ต้นทุนทางการเงิน	(323,487,385)	(330,247,605)	(92,522,698)	(80,458,157)
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(7,859,469)	(779,659)	(3,824,977)	(65,259)
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทรวมที่ใช้อวิธีส่วนได้เสีย 37	-	1,943,269	-	-
(ขาดทุน) กำไรก่อนภาษีเงินได้	(121,817,463)	(471,930,725)	114,078,618	(21,517,866)
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ 24	(22,471,911)	(84,945,494)	(761,901)	2,753,805
(ขาดทุน) กำไรสำหรับปี	(99,345,552)	(386,985,231)	114,840,519	(24,271,671)
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่น				
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
(ขาดทุน) กำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน				
ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิจากภาษี	(59,102,954)	(165,298,592)	(11,239,616)	22,479,232
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน				
ที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษี	2,680,348	(8,218,034)	542,340	(3,050,106)
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(56,422,606)	(173,516,626)	(10,697,276)	19,429,126
(ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(155,768,158)	(560,501,857)	104,143,243	(4,842,545)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การแบ่งปัน (ขาดทุน) กำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(44,608,270)	(328,225,285)	114,840,519	(24,271,671)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(54,737,282)	(58,759,946)		
	(99,345,552)	(386,985,231)		
การแบ่งปัน (ขาดทุน) กำไรเบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(95,228,392)	(478,522,864)	104,143,243	(4,842,545)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(60,539,766)	(81,978,993)		
	(155,768,158)	(560,501,857)		
(ขาดทุน) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	36		0.1077	(0.0228)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ขาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
(ขาดทุน) กำไรสำหรับปี	(99,345,552)	(386,985,231)	114,840,519	(24,271,671)
รายการปรับที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ปรับปรุงด้วย (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(22,471,911)	(84,945,494)	(761,901)	2,753,805
รายได้ทางการเงิน	(1,103,275)	(1,915,188)	(32,031,457)	(22,167,482)
ต้นทุนทางการเงิน	323,487,385	330,247,605	92,522,698	80,458,157
ค่าเสื่อมราคา	271,566,983	277,481,299	18,155,764	17,457,950
ค่าตัดจำหน่าย	1,608,346	1,377,765	51,832	66,860
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	2,081,885	-	860,956	-
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	8,295,932	5,385,014	8,295,932	5,385,014
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	7,859,469	779,659	3,824,977	65,259
ค่าใช้จ่ายจากการประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	4,240,056	2,029,987	1,901,188	793,238
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่า				
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	37,527	-	37,527
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(1,943,269)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	(360,984)	-	(360,984)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	(4,326,296)	-	(52,616,557)
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(11,590,854)	(19,322,952)	(11,590,854)	(13,171,425)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
เป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(3,937,450)	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(18,725,000)	-	-	-
ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์	21,320	54,642	-	14,278
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	(669,539)	-	(669,539)	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	(137,654)	(377,201)	(137,654)	(118,885)
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	-	(13,800)	-	(13,800)
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	4,980,000	(10,417,896)	4,550,000	(6,107,896)
กำไรจากการได้รับงวดเงินชำระค่าเช่า	(266,696,000)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) การดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง	203,401,591	102,847,737	199,812,461	(11,796,612)
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)				
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(25,816,714)	125,987,237	(15,835,992)	4,323,488
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	542,882,086	(549,534,837)	451,606,002	(143,992,791)
สินค้าคงเหลือ	1,235,211	3,143,965	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(4,949,806)	1,993,732	2,250,058	189,175
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	4,149,954	2,613,537	(150,821)	491,503
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	10,844,849	(163,365,885)	66,416,420	(33,290,826)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	207,329,507	24,676,604	150,953,910	74,963,123
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(13,123,952)	(11,216,398)	(2,520,964)	4,468,849
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,288,219	(8,990,643)	933,569	(1,299,426)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	5,456,708	(282,499)	(561,576)	(833,681)
เงินสดจ่ายสำหรับประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(4,078,400)	(2,723,867)	-	(2,723,867)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	928,619,253	(474,851,317)	852,903,067	(109,501,065)
เงินสดจ่ายสำหรับภาษีเงินได้	(19,613,645)	(2,002,310)	(12,929,656)	5,845,540
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	909,005,608	(476,853,627)	839,973,411	(103,655,525)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	239,565	(525)	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	61,144,641	110,221,200	3,134,701	105,221,200
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(136,183,723)	(103,134,701)	(3,173,783)	(103,134,701)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย	-	-	37,000,000	68,000,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นกับบริษัทย่อย	-	-	(328,000,000)	(119,500,000)
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมระยะยาวกับบริษัทย่อย	-	-	73,000,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	-	(120,000,000)	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	209,997,557	-	209,997,557
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11,590,854	19,322,952	11,590,854	13,171,425

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน (ต่อ)				
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	72,000,000	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	20,556	13,008	-	1,869
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(292,219,186)	(343,417,641)	(163,013)	(1,604,935)
เงินสดรับจากการยกเลิกสัญญาเช่า	3,289,710	-	3,289,710	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,847,772)	(355,965)	(26,160)	(107,614)
ดอกเบี้ยรับ	889,069	1,983,219	17,090,325	17,030,858
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(281,076,286)	(105,370,896)	(306,257,366)	189,075,659
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(104,425)	5,006,352	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	660,000,000	365,680,000	640,000,000	335,680,000
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(785,680,000)	(50,000,000)	(785,680,000)	(20,000,000)
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(10,000,000)	(47,000,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	973,617,463	1,038,403,093	540,740,000	47,539,000
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(1,391,627,176)	(286,367,350)	(688,084,673)	(70,910,000)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	253,452,500	35,000,000	-	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	-	(41,502,607)	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(67,000,000)	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(75,496,500)	(63,524,023)	(14,151,218)	(10,482,667)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ - สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	939,311,422	285,644,178	939,311,422	285,644,178
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด	(1,200,000,000)	(439,700,000)	(1,200,000,000)	(439,700,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	-	5,260	-	5,260
เงินปันผลจ่าย	-	(16,531,796)	-	(16,531,796)
เงินสดรับจากหุ้นเพิ่มทุนจากส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	120,000,000	-	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(277,435,016)	(230,714,328)	(168,467,914)	(152,099,719)
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	(860,961,732)	554,398,779	(736,332,383)	(40,855,744)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	(233,032,410)	(27,825,744)	(202,616,338)	44,564,390
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	568,741,281	596,567,025	333,651,210	289,086,820
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	335,708,871	568,741,281	131,034,872	333,651,210

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม						
	ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น	รวม ส่วนของผู้ ถือหุ้น
			กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	รวมองค์ ประกอบอื่น ของส่วน ของผู้ถือหุ้น	ส่วนเกินทุน		
	จัดสรรแล้ว	ยังไม่จัดสรร	ผลกำไร (ขาดทุน)	จากการ เปลี่ยนแปลง สัดส่วน การถือหุ้น ในบริษัทย่อย	ส่วนเกินทุน	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น	รวม ส่วนของผู้ ถือหุ้น

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	1,066,593,433	98,127,193	49,701,935	755,669,207	22,390,288	65,924,301	88,314,589	2,058,406,357	956,526,269	3,014,932,626
	-	-	-	(328,225,285)	-	-	-	(328,225,285)	(58,759,946)	(386,985,231)
	-	-	-	(5,706,097)	-	(144,591,482)	(144,591,482)	(150,297,579)	(23,219,047)	(173,516,626)
27	-	-	-	(333,931,382)	-	(144,591,482)	(144,591,482)	(478,522,864)	(81,978,993)	(560,501,857)
	2,432	2,828	-	-	-	-	-	5,260	-	5,260
	-	-	-	(16,531,796)	-	-	-	(16,531,796)	-	(16,531,796)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	1,066,595,865	98,130,021	49,701,935	405,206,029	22,390,288	(78,667,181)	(56,276,893)	1,563,356,957	874,547,276	2,437,904,233
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	1,066,595,865	98,130,021	49,701,935	405,206,029	22,390,288	(78,667,181)	(56,276,893)	1,563,356,957	874,547,276	2,437,904,233
	-	-	5,742,026	(5,742,026)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	(44,608,270)	-	(52,094,394)	(52,094,394)	(44,608,270)	(54,737,282)	(99,345,552)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	-	-	-	1,474,272	-	-	(52,094,394)	(50,620,122)	(5,802,484)	(56,422,606)
	-	-	-	(43,133,998)	-	(52,094,394)	(52,094,394)	(95,228,392)	(60,539,766)	(155,768,158)
	-	-	-	-	-	-	-	-	120,000,000	120,000,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	356,330,005	22,390,288	(130,761,575)	(108,371,287)	1,468,128,565	934,007,510	2,402,136,075

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ขาวอิศระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรเบ็ดเสร็จก่อนผลกำไรจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	
	1,066,593,433	98,127,193	49,701,935	219,321,159	65,924,301	65,924,301	1,499,668,021
	-	-	-	(24,271,671)	-	-	(24,271,671)
	-	-	-	(3,050,106)	22,479,232	22,479,232	19,429,126
27	-	-	(27,321,777)	-	22,479,232	22,479,232	(4,842,545)
28	2,432	2,828	-	-	-	-	5,260
	-	-	-	(16,531,796)	-	-	(16,531,796)
	1,066,595,865	98,130,021	49,701,935	175,467,586	88,403,533	88,403,533	1,478,298,940
	1,066,595,865	98,130,021	49,701,935	175,467,586	88,403,533	88,403,533	1,478,298,940
	-	-	5,742,026	(5,742,026)	-	-	-
	-	-	-	114,840,519	-	-	114,840,519
	-	-	-	542,340	(11,239,616)	(11,239,616)	(10,697,276)
	-	-	-	115,382,859	(11,239,616)	(11,239,616)	104,143,243
	1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	285,108,419	77,163,917	77,163,917	1,582,442,183

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หมายเหตุ

สารบัญ

- 1 การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท
- 2 เกณฑ์การจัดทำและนำเสนอของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
- 3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ
- 4 รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- 5 การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม
- 6 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- 7 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น
- 8 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
- 9 เงินกู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย
- 10 สินค้าคงเหลือ
- 11 สินทรัพย์ทางการเงินอื่น
- 12 เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน
- 13 เงินลงทุนในบริษัทย่อย
- 14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
- 15 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
- 16 สินทรัพย์สิทธิการใช้
- 17 เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน
- 18 เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- 19 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น
- 20 หนี้สินที่เกิดจากสัญญา
- 21 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น
- 22 หนี้กู้
- 23 หนี้สินตามสัญญาเช่า
- 24 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้
- 25 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น
- 26 ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
- 27 ทุนเรือนหุ้น
- 28 เงินปันผลจ่าย
- 29 ใบสำคัญแสดงสิทธิ
- 30 สำรองตามกฎหมาย
- 31 เครื่องมือทางการเงิน
- 32 การจัดการส่วนทุน
- 33 การจำแนกรายได้
- 34 รายได้อื่น
- 35 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ
- 36 (ขาดทุน) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน
- 37 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน
- 38 ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น
- 39 การจัดประเภทรายการใหม่
- 40 เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
- 41 การอนุมัติงบการเงิน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

1. การดำเนินงานและข้อมูลทั่วไปของบริษัท

1.1 การดำเนินงาน

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

บริษัทประกอบกิจการในประเทศไทยโดยดำเนินธุรกิจหลักในการขายหรือให้เช่าอาคารชุด และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักตามข้อมูลที่เปิดเผยในหมายเหตุข้อ 2.6.1 ในงบการเงินรวม

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการและความสัมพันธ์อย่างมีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ดังนั้นงบการเงินนี้จึงไม่อาจแสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้นในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ที่ปัจจุบันได้ขยายวงกว้างขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประเมินการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยฝ่ายบริหารจะใช้ดุลยพินิจในประเด็นต่างๆ เมื่อสถานการณ์มีการเปลี่ยนแปลง

2. เกณฑ์การจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

2.1 กลุ่มบริษัทและบริษัทจัดทำบัญชีเป็นเงินบาทและจัดทำงบการเงินตามกฎหมายเป็นภาษาไทยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและวิธีปฏิบัติทางการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

งบการเงินฉบับภาษาไทยที่เป็นงบการเงินฉบับที่กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

2.2 งบการเงินของกลุ่มบริษัทและของบริษัทได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 1 เรื่อง “การนำเสนองบการเงิน” ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 เป็นต้นไป และตามข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยลงวันที่ 2 ตุลาคม 2560 เรื่อง “การจัดทำและส่งงบการเงินและรายการเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทจดทะเบียน พ.ศ. 2560” และตามประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าเรื่อง “กำหนดรายการย่อยที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562 ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2563 เป็นต้นไป

2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (หมายเหตุข้อ 3)

2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2564 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน การปรับปรุงคำนิยามของธุรกิจ การปรับปรุงคำนิยามของความสัมพันธ์ที่สำคัญ และข้อกำหนดทางการบัญชีเกี่ยวกับการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่อรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและของบริษัท

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า (“IFRS 16”) ได้เพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับข้อยกเว้นชั่วคราวสำหรับการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะที่ 2 โดยกิจการต้องถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวกับงบการเงินประจำปีสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ได้ ซึ่ง TFRS 16 ฉบับปรับปรุงนี้ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 27 มกราคม 2564

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ได้แก่ มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 เรื่อง สัญญาประกันภัย มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐาน การรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 28 มิถุนายน 2564 และจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป ทั้งนี้ อนุญาตให้กิจการถือปฏิบัติก่อนวันที่มีผลบังคับใช้ การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว สืบเนื่องมาจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง ระยะที่ 2 โดยได้เพิ่มข้อผ่อนปรนสำหรับการเปลี่ยนแปลงในกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงิน ที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง รวมทั้งข้อยกเว้นสำหรับการถือปฏิบัติตามข้อกำหนดของการบัญชีป้องกันความเสี่ยงโดยเฉพาะเป็นการชั่วคราว และการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมตาม TFRS 7

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศเกี่ยวกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้วเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2564 ได้แก่

- * มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 เรื่อง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินมาใช้เป็นครั้งแรก มีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 เป็นต้นไป
- * แนวปฏิบัติทางการบัญชี เรื่อง แนวทางการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นมาตรการผ่อนปรนชั่วคราวสำหรับกิจการที่ให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ที่ได้รับผลกระทบจากโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 โดยมีการให้ความช่วยเหลือลูกหนี้ดังกล่าวระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 หรือจนกว่าธนาคารแห่งประเทศไทยจะมีการเปลี่ยนแปลงและให้ถือปฏิบัติตามการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว ทั้งนี้ กิจการที่เลือกใช้มาตรการผ่อนปรนชั่วคราวตามแนวปฏิบัติทางการบัญชีฉบับนี้ ต้องเปิดเผยข้อมูลตามที่กำหนดไว้

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

2.6 การจัดทำงบการเงินรวม

2.6.1 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยดังต่อไปนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2564	2563
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท				
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการโรงแรม	ไทย	85.36	85.36
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	59.99	59.99
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	49.99	49.99
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการโรงแรม	ไทย	86.30	86.30
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการโรงแรม	ไทย	49.99	49.99
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	ไทย	99.99	99.99

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศ	อัตราร้อยละ ของการถือหุ้น	
			2564	2563
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย บริษัท ซาอุอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการโรงแรม	ไทย	99.99	99.99

- 2.6.2 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยด้วยวิธีราคาทุน
- 2.6.3 บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุนและสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- 2.6.4 งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- 2.6.5 ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่มีได้เป็นของบริษัท และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในส่วนของกำไรขาดทุนรวมและส่วนของผู้ถือหุ้นในงบแสดงฐานะการเงินรวม

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญดังต่อไปนี้

3.1 การรับรู้รายได้

รายได้ของกลุ่มบริษัทมาจากแหล่งต่าง ๆ ดังนี้

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

การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่ทำกับลูกค้าโดยไม่รวมจำนวนเงินที่เรียกเก็บได้ในฐานะของบุคคลที่สาม กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว

3.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย วิลล่าพักอาศัย บ้านเดี่ยว และ อาคารชุด โดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านทางสถาบันการเงินและขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการ

กลุ่มบริษัทจะรับรู้เงินมัดจำเพื่อใช้ในการจองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับเป็นหนี้สินที่เกิดจากสัญญาจนกว่าจะทำการส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้เงินโอนและลูกหนี้การค้าเมื่ออสังหาริมทรัพย์ได้ถูกส่งมอบให้กับลูกค้า ตามลำดับ โดยรับรู้รายได้ ณ เวลาที่กลุ่มบริษัทและบริษัทปราศจากการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่การก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่การควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ ได้โอนไปให้กับลูกค้า สัดส่วนของราคาของรายการขายจึงถูกปันส่วนให้แก่พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้ส่วนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวเป็นรายได้รอการรับรู้ และแสดงเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทจะกลับรายการรายได้รอการรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อการก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางแล้วเสร็จ ให้สอดคล้องกับต้นทุนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่าย เงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลของโครงการโดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าว เป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าวจึงต้องบันทึกหักจากมูลค่ารายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแทนค่าใช้จ่ายในการขายที่บันทึกไว้เดิม

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา คือ ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า - กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า ควรบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นให้สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้แทนค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการที่บันทึกไว้เดิม

3.1.2 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามการเข้าพักอาศัยในห้องพัก ในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารและการบริการเกี่ยวเนื่องอื่นๆ รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อสินค้าได้ถูกส่งมอบให้แก่ลูกค้าหรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

3.1.3 รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากค่าเช่าห้องชุดในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.1.4 รายได้จากการให้บริการ

รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่นเป็นรายได้จากการให้บริการ ซึ่งรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่ได้รับไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลด (ถ้ามี) รายได้จากการให้บริการรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงระยะเวลาเมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้วขึ้นอยู่กับการประเมินในสัญญา

3.1.5 รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้ารับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

3.1.6 ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น

ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่นรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นตามเกณฑ์คงค้าง

3.1.7 เงินปันผลรับ

เงินปันผลรับรับรู้รายได้เมื่อมีสิทธิในการรับเงินปันผล

3.2 ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ

ในการคำนวณหาต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินและต้นทุนขายหน่วยในอาคารชุดพักอาศัย กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ทำการแบ่งสรรต้นทุนการพัฒนาทั้งหมดที่คาดว่าจะเกิดขึ้น (โดยคำนึงถึงต้นทุนที่เกิดขึ้นจริง) ให้กับบ้านพร้อมที่ดินที่ขายได้ตามเกณฑ์พื้นที่ที่ขายแล้วจึงรับรู้เป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามรายได้จากการขายที่รับรู้

ต้นทุนงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นจริงแต่ยังมิได้จัดสรรเข้าเป็นต้นทุนขายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนได้แสดงภายใต้หัวข้อ “ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการคำนวณโดยการปันส่วนค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับอาคารสำนักงาน เช่น ค่าภาษีโรงเรือนและค่าสาธารณูปโภคตามสัดส่วนของพื้นที่ใช้งานในอาคาร

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะบันทึกค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่าสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะได้รับหักด้วยต้นทุนที่เกี่ยวข้อง

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ เงินฝากสถาบันการเงินทุกประเภท โดยครบกำหนดในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่ได้มา โดยไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

3.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.7

3.5 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อผลขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุน ดังนี้

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

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคงเหลือคำนวณโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคำนวณจากราคาโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อให้สินค้าพร้อมที่จะขาย

เครื่องใช้ในการดำเนินงานของโรงแรม (ภาชนะและลินิน) แสดงมูลค่าตามราคาทุนซึ่งคำนวณด้วยวิธีถ่วงน้ำหนัก โดยวัดมูลค่าตามยอดคงเหลือจากการตรวจนับ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

3.7 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

ตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เป็นรายตราสาร) ทั้งนี้เมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้ การเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่สามารถปฏิบัติได้ หากตราสารทุนเป็นการถือไว้เพื่อค้าหรือหากเป็นสิ่งที่ตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินเป็นการถือไว้เพื่อค่าดังต่อไปนี้

- ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อขายในอนาคตอันใกล้ หรือ
- ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน หรือ
- เป็นอนุพันธ์ (ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้าประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิภาพ)

เงินลงทุนในตราสารทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมต้นทุนการทำรายการ

รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

รายได้เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนเหล่านี้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม TFRS 9 เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการ “รายได้ทางการเงิน” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่นำ TFRS 9 มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

การวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่รายงานเพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้การค้า สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

สำหรับเครื่องมือทางการเงินอื่นทั้งหมดกลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ เมื่อมีการเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในความเสี่ยงด้านเครดิตตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก แต่อย่างไรก็ตามหากความเสี่ยงด้านเครดิตของเครื่องมือทางการเงินไม่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญตั้งแต่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกกลุ่มบริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินนั้นด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า

ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุแสดงถึงผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของเครื่องมือทางการเงินที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในทางกลับกันผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้าแสดงถึงสัดส่วนของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดตลอดอายุที่คาดว่าจะเกิดจากเหตุการณ์ปฏิบัติผิดสัญญาของเครื่องมือทางการเงินที่มีความเป็นไปได้ว่าจะเกิดขึ้นภายใน 12 เดือนหลังจากวันที่รายงาน

การวัดมูลค่าและการรับรู้รายการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้าประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนเงินที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นใดๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้ในอนาคตโดยวันที่ผิดสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัทและบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมด ซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น กระแสเงินสดที่ใช้เพื่อระบุผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นควรสอดคล้องกับกระแสเงินสดที่ใช้ในการวัดมูลค่าลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นตามที่กำหนดใน TFRS 16 เรื่องสัญญาเช่า

สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องชำระเงินเฉพาะในกรณีที่ลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขของเครื่องมือทางการเงินที่มีการค้ำประกัน ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นคือประมาณการจ่ายเงินชดเชยที่จะจ่ายให้ผู้ถือสัญญาสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตหักจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะได้รับจากผู้ถือสัญญา ลูกหนี้ หรือบุคคลใด

หากกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนของเครื่องมือทางการเงินด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุในรอบระยะเวลารายงานก่อน แต่ ณ วันที่รายงานปัจจุบัน พิจารณาแล้วเห็นว่าไม่ต้องถือปฏิบัติ กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องวัดมูลค่าของค่าเผื่อผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ณ วันที่รายงานปัจจุบัน เว้นแต่สินทรัพย์เหล่านั้นใช้วิธีการอย่างง่าย

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนจากการด้อยค่าในกำไรหรือขาดทุนสำหรับเครื่องมือทางการเงินทั้งหมดเพื่อปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีที่เกี่ยวข้องผ่านบัญชีค่าเผื่อผลขาดทุน เว้นแต่เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ซึ่งค่าเผื่อผลขาดทุนรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำหรับการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม และไม่ลดมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ทางการเงินในงบแสดงฐานะการเงิน

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับ กระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัท และบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่ต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังคงรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของกำไรหรือขาดทุนที่สะสมไว้ก่อนหน้านี้ในสำหรับการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุน ในทางกลับกัน ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่สะสมไว้ก่อนหน้านี้ในสำหรับการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปกำไรหรือขาดทุนแต่จะโอนไปกำไรสะสม

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

หนี้สินทางการเงินที่ไม่เป็น (1) สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ (2) ถือไว้เพื่อค้า หรือ (3) เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่น ๆ) ตลอดอายุที่คาดว่าจะได้รับของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น จะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

3.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างไรก็ตามจะต่ำกว่าราคาทุนประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

3.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดินแสดงในราคาทุนหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคามันบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้ งานโดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดินและสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ในกรณีที่มีการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

งานระหว่างก่อสร้างได้บันทึกต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการจัดหาเงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้าง และ ต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างสินทรัพย์หรือทำให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้

3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนคือ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าตัดจำหน่ายสะสมและ ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยนำราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขายได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์

ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

3.13 การด้อยค่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการทบทวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ และในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี ความเกี่ยวข้องกัน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.14 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทหรือถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรือภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อม ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัท

3.15 สัญญาเช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้เช่า

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

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักกลูหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อการยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงิน

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการชำระการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

- มีการเปลี่ยนแปลงอายุสัญญาเช่า หรือมีเหตุการณ์สำคัญ หรือการเปลี่ยนแปลงในสถานการณ์ ที่ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงในการประเมินสิทธิเลือกในการซื้อสินทรัพย์อ้างอิง ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง
- มีการเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงดัชนีหรืออัตรา หรือการเปลี่ยนแปลงจำนวนเงินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ ในกรณีดังกล่าวหนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่โดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงโดยใช้อัตราคิดลดเดิม (เว้นแต่การเปลี่ยนแปลงการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยลอยตัว ในกรณีดังกล่าวใช้อัตราคิดลดที่ปรับปรุง)
- มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าหรือและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าไม่บันทึกเป็นสัญญาเช่าแยกต่างหาก ในกรณีนี้หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าใหม่ขึ้นอยู่กับอายุสัญญาเช่าของสัญญาเช่าที่เปลี่ยนแปลงโดยคิดลดการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ปรับปรุงด้วยอัตราคิดลดที่ปรับปรุง ณ วันที่มีการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่ามีผล

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใดๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใดๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการรื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่ยาวนานกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ หากสัญญาเช่าโอนความเป็นเจ้าของในสินทรัพย์อ้างอิงหรือราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สะท้อนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะใช้สิทธิเลือกซื้อ สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้องคิดค่าเสื่อมราคาด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ การคิดค่าเสื่อมราคาเริ่ม ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์สิทธิการใช้คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุของสัญญาเช่า ดังต่อไปนี้

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้แยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 36 เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์ เพื่อประเมินว่าสินทรัพย์สิทธิการใช้ด้อยค่าหรือไม่และบันทึกสำหรับผลขาดทุนจากการด้อยค่าใดๆ ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราไม่ถูกรวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดที่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขการจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้นและรวมอยู่ในบรรทัด “ค่าใช้จ่ายอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทเช่าทำข้อตกลงสัญญาเช่าเป็นผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มบริษัทและบริษัทให้เช่าพื้นที่กับลูกค้า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่นๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับ เงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า รายได้จากสัญญาเช่าการเงินปันส่วนตลอดงวดบัญชีเพื่อสะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่าของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่า

เมื่อสัญญาที่ประกอบด้วยส่วนประกอบที่เป็นการเช่าและส่วนประกอบที่ไม่เป็นการเช่ากลุ่มบริษัทและบริษัทนำมาตราฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 เรื่อง รายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้า เพื่อปันส่วนข้อพิจารณาภายใต้สัญญากับแต่ละส่วนประกอบ

3.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากลุ่มบริษัทและบริษัทจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไป เพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และกลุ่มบริษัทและบริษัทสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

3.17 ผลประโยชน์พนักงาน

3.17.1 ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงานวัดมูลค่าโดยมิได้คิดลดกระแสเงินสดและรับรู้เป็นค่าใช้จ่าย เมื่อพนักงานทำงานให้

หนี้สินรับรู้ด้วยมูลค่าที่คาดว่าจะจ่ายชำระสำหรับการจ่ายโบนัสเป็นเงินสดระยะสั้นหรือการปันส่วนกำไร หากกลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายอันเป็นผลมาจากการที่พนักงานได้ทำงานให้ในอดีตและภาระผูกพันนั้นสามารถประมาณได้อย่างสมเหตุสมผล

3.17.2 ผลประโยชน์หลังออกจางานของพนักงาน

โครงการสมทบเงิน

โครงการสมทบเงินเป็นโครงการผลประโยชน์พนักงานหลังออกจางาน ซึ่งกิจการจ่ายสมทบเป็นจำนวนเงินที่แน่นอนให้แก่กิจการหนึ่งแยกต่างหาก (กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ) และจะไม่มีภาระผูกพันตามกฎหมายหรือภาระผูกพันโดยอนุमानที่จะต้องจ่ายสมทบเพิ่มเติม ภาระผูกพันในการสมทบเข้าโครงการสมทบเงินจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายพนักงานในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในรอบระยะเวลาที่พนักงานได้ทำงานให้กับกิจการ

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้

โครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้เป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจางานนอกเหนือจากโครงการสมทบเงิน ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในอดีต ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราภาระ อายุงาน และปัจจัยอื่นๆ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจางานอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้โดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains and losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.18 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

3.19 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจ หรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้ เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรกในงบการเงินรวม การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกในงบการเงินรวม ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และกิจการที่ควบคุมร่วมกันหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีกลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมิน ผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้ อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะหักกลบกกัน เมื่อเป็นค่าภาษีเงินได้ ที่จะต้องนำส่งให้กับหน่วยจัดเก็บภาษีเดียวกันและกลุ่มบริษัทและบริษัทมีความตั้งใจที่จะเสียภาษีเงินได้ด้วยยอดสุทธิ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษี ในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงาน และจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

3.20 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปีสุทธิจากหุ้นทุนซื้อคืน (ถ้ามี) และกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (ถ้ามี) คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

3.21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอต่อผู้บริหารที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงาน

3.22 การวัดมูลค่ายุติธรรม

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

นอกจากนี้ การวัดมูลค่ายุติธรรมได้จัดลำดับชั้นเป็นระดับที่ 1 ระดับที่ 2 และระดับที่ 3 โดยแบ่งตามลำดับชั้นของข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ และตามลำดับความสำคัญของข้อมูลที่ใช้วัดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งมีดังต่อไปนี้

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

3.23 ประเมินการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของประมาณการ

3.23.1 การใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชี

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

การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการใช้นโยบายการบัญชีของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีดังต่อไปนี้

การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับผลขาดทุนสะสมยกมา

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้เมื่อบริษัทคาดการณ์ได้แน่นอนว่าจะมีประโยชน์ทางภาษีในอนาคต และโอกาสที่กลุ่มบริษัทและบริษัทจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะสามารถใช้ประโยชน์จากผลขาดทุนทางภาษีสะสม

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันดังกล่าว

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 26

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรหรือขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

การเพิ่มขึ้นในความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3.7 ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นวัดมูลค่าด้วยค่าเผื่อที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือน สำหรับสินทรัพย์ชั้นที่ 1 หรือผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสำหรับสินทรัพย์ชั้นที่ 2 หรือ 3 สินทรัพย์ที่ย้ายขึ้นมายังชั้นที่ 2 เมื่อความเสี่ยงด้านเครดิตเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ ณ วันที่รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก โดย TFRS 9 ไม่ได้กำหนดว่าสถานการณ์ไหนจะเป็นการเพิ่มความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ ในการประเมินว่าความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาความสมเหตุสมผลทั้งเชิงคุณภาพและเชิงปริมาณและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต

3.23.2 แหล่งข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการทางบัญชี ซึ่งใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับผลของเหตุการณ์ในอนาคต ถึงแม้ว่าการประมาณการของผู้บริหารได้พิจารณาอย่างสมเหตุสมผลภายใต้เหตุการณ์ ณ ขณะนั้น ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างไปจากประมาณการนั้น ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

การวัดมูลค่ายุติธรรมและกระบวนการประเมินมูลค่า

สินทรัพย์และหนี้สินบางรายการของกลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมเพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะกรรมการของบริษัทเป็นผู้จัดตั้งคณะกรรมการประเมินมูลค่า ซึ่งมีผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการฝ่ายบัญชีและการเงินเป็นผู้รับผิดชอบหลักเพื่อกำหนดเทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมและข้อมูลสำหรับการวัดมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ข้อมูลในตลาดที่สามารถสังเกตได้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของรายการสินทรัพย์หรือหนี้สินกรณีที่ข้อมูลระดับ 1 ไม่สามารถหาได้ กลุ่มบริษัทจะใช้ข้อมูลอื่นที่สังเกตได้ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม

ข้อมูลเกี่ยวกับเทคนิคการประเมินมูลค่าและข้อมูลที่ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินรายการต่างๆ ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) หรือวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) หรือ วิธีคิดต้นทุน (Cost Approach) โดยข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคาประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราเงินเฟ้อ ประมาณการอัตราการเพิ่มขึ้นของค่าเช่าและอัตราพื้นที่ว่าง รวมถึงตัวแปรอื่นๆ เช่น ระยะเวลาของการเช่า การประเมินราคานี้อ้างอิงกับข้อสมมติฐานทางทฤษฎีว่า สามารถวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้อย่างอิสระ

การคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุน

เมื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ความสมเหตุสมผลและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่ขึ้นอยู่กับสมมติฐานสำหรับการเคลื่อนไหวในอนาคตของตัวผลิตภัณฑ์ทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันและผลกระทบจากตัวผลิตภัณฑ์แต่ละรายการ

ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา เป็นการประมาณการของผลขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา โดยขึ้นอยู่กับผลแตกต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาที่ครบกำหนดและสิ่งที่ผู้ให้กู้คาดหวังจะได้รับโดยพิจารณาถึงกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากหลักประกันและการรับประกันด้านเครดิตของสินทรัพย์โดยรวม

ความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ประกอบด้วย ข้อมูลนำเข้าที่สำคัญในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา คือประมาณการของโอกาสที่จะปฏิบัติผิดสัญญาตลอดช่วงเวลา การคำนวณรวมถึงข้อมูลในอดีต สมมติฐาน และความคาดหวังของสถานะในอนาคต

4. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัทไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัทผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นอกเหนือจากบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จัดตั้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ รีซอร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท วิวาพล สมบัติ จำกัด	ประกอบกิจการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และให้บริการ	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตชั้นนำ จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการการจัดจำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท เนาวรัตน์ พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	ประกอบกิจการด้านวิศวกรรมและการก่อสร้าง	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	ประกอบกิจการร้านอาหาร	ไทย	บริษัทที่ลงทุนโดย บริษัทย่อย
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท จันทา กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการโรงแรม	จีน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท วายเอ็มซี โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	จีน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	ไทย	กรรมการบริษัท

4.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2564	2563	2564	2563	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	-	-	27	32	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
รายได้ทางการเงิน	-	-	32	21	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	-	7	7	ราคาตามข้อตกลง
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย ⁽¹⁾	-	-	3	2	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
กรรมการและผู้ถือหุ้น					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	6	7	6	7	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	12	13	12	13	ราคาตามประกาศ
กำไรจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	2	-	25	ราคาตามข้อตกลง
ค่าเช่าและค่าบริการจ่าย(1)	8	9	5	5	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	10	15	-	-	ราคาตามสัญญา

⁽¹⁾ ค่าเช่าดังกล่าวจัดประเภทเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า ("IFRS 16")

4.2 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 7)				
บริษัทย่อย	-	-	23,561	8,791
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	603	-	603	-
รวม	603	-	24,164	8,791
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 19)				
บริษัทย่อย	-	-	196	122
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	68	-	-	-
รวม	68	-	196	122
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทย่อย	-	-	802	802
รวม	-	-	802	802

4.3 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.3.1 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เงินให้กู้ยืมเพิ่มขึ้นระหว่างปี	รับชำระระหว่างปี
						ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย						
บริษัท ชาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	111,500	-	(10,000)
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	112,000	301,000	-
บริษัท ศรีพันธุ์ แม่เนจเมนท์ จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	55,000	-	-
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	-	27,000	(27,000)
รวม				278,500	328,000	(37,000)
						569,500

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
		ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม
					2562			2563
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย								
บริษัท ซาอูอิสสระ วิทยาพล จำกัด		บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	158,500	-	(47,000)	111,500
บริษัท อีสสระ จุนฟา จำกัด		บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	67,000	45,000	-	112,000
บริษัท ซาอูอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด		บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	1,500	-	(1,500)	-
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด		บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	-	74,500	(19,500)	55,000
รวม					227,000	119,500	(68,000)	278,500

4.3.2 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย							
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	30 ธ.ค. 2564	55,000	-	(55,000)	-
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	30 ธ.ค. 2565	18,000	-	(18,000)	-
				73,000	-	(73,000)	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี				(55,000)			-
รวม				18,000			-

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
			2562			2563	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย							
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	30 ธ.ค. 2564	55,000	-	55,000	
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	บริษัทย่อย	MLR	30 ธ.ค. 2565	18,000	-	18,000	
				73,000	-	73,000	
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายใน 1 ปี				-		(55,000)	
รวม				73,000		18,000	

4.3.3 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัทเป็นผู้ถือหุ้น	0.1	11 ก.ค. 2567	1,286	-	-	1,286
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระ ภายใน 1 ปี			(1,286)	-	-	-	-
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น			-	-	-	(1,286)	-
รวม			-	-	-	-	-

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	บริษัทย่อยของ บริษัทเป็นผู้ถือหุ้น	0.1	11 ก.ค. 2564	1,286	-	-	1,286
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระ ภายใน 1 ปี			-	-	-	(1,286)	-
รวม			1,286	-	-	-	-

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 บริษัท สุมลนาถ จำกัด ได้ต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินจำนวนห้าฉบับ รวมจำนวน 1.28 ล้านบาท เพื่อขอ
กู้ยืมเงินจากบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ("CIR") โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.1 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ย
เป็นรายเดือน โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมกับการชำระเงินต้นในวันที่ 11 กรกฎาคม 2567

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมในเงินสกุลบาทที่ไม่มีหลักประกัน

4.4 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.4.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท วิภาพลสมบัติ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	9,000	-	-	9,000
กรรมการ	กรรมการของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	158,500	-	(10,000)	148,500
รวม			167,500	-	(10,000)	157,500	

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม								
	ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	บริษัท วิภาพล สมบัติ จำกัด	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	51,000	-	(42,000)	9,000
	กรรมการ	กรรมการของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	163,500	-	(5,000)	158,500
	รวม				214,500	-	(47,000)	167,500

4.4.2 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	30 ธ.ค. 2564	27,500	-	(27,500)	-
บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	30 ธ.ค. 2564	27,500	-	(27,500)	-
บริษัท เนาวรัตน์ พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	30 ธ.ค. 2565	12,000	-	(12,000)	-
รวม			67,000	-	(67,000)	-	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี			(55,000)			-	-
รวม			12,000			-	-

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม							
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน							
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	30 ธ.ค. 2564	27,500	-	-	27,500
บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	30 ธ.ค. 2564	27,500	-	-	27,500
บริษัท เนาวรัตน์ พัฒนาการ จำกัด (มหาชน)	ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	30 ธ.ค. 2565	12,000	-	-	12,000
รวม			67,000	-	-	-	67,000
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายใน 1 ปี			-			-	(55,000)
รวม			67,000			-	12,000

เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท

4.5 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น	67	82	52	65
ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากงาน	1	2	1	1
รวม	68	84	53	66

5. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

5.1 รายการที่ไม่เป็นเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์	49,332	-	-	-
โอนสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นเป็นเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	2,023	-	2,023
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์				
เป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้ (หมายเหตุข้อ 15 และ 16)	-	13,166	-	3,239
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย				
เป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์	-	12,225	-	12,225
โอนเงินมัดจำค่าที่ดิน				
เป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	-	84,000	-	-
โอนเงินลงทุนในบริษัทร่วม				
เป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุข้อ 11)	-	433,364	-	333,000
โอนเงินลงทุนชั่วคราวเป็นสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	-	9,898	-	4,898
โอนเงินลงทุนชั่วคราว				
เป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุข้อ 11)	-	609,170	-	-
โอนค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	582	-	582
โอนค่าใช้จ่ายค้างจ่ายเป็นสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	152,850	-	-
โอนเงินลงทุนระยะยาวอื่นในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
เป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น (หมายเหตุข้อ 11)	-	149,681	-	148,967
ผลกระทบจากการนำ TFRS 16 มาใช้	-	2,523,009	-	37,085

5.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	รายการ	ณ วันที่
	1 มกราคม 2564		ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม 2564
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	24,369	(104)	-	24,265
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	315,680	(125,680)	-	190,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	167,500	(10,000)	-	157,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,884,292	(418,010)	1,918	1,468,200
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	559,897	253,453	164	813,514
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	67,000	(67,000)	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,070,338	(75,497)	(56,172)	1,938,669
หุ้นกู้	2,283,185	(260,688)	8,296	2,030,793

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	รายการ	ณ วันที่
	1 มกราคม 2563		ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม 2563
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	19,363	5,006	-	24,369
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	315,680	-	315,680
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	214,500	(47,000)	-	167,500
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,132,256	752,036	-	1,884,292
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	566,400	(6,503)	-	559,897
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	67,000	-	-	67,000
หนี้สินตามสัญญาเช่า	9,682	(63,524)	2,124,180	2,070,338
หุ้นกู้	2,431,856	(154,056)	5,385	2,283,185

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	รายการ	ณ วันที่
	1 มกราคม 2564		ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	315,680	(145,680)	-	170,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	214,705	(147,345)	861	68,221
หนี้สินตามสัญญาเช่า	33,683	(14,151)	5,785	25,317
หุ้นกู้	2,283,185	(260,688)	8,296	2,030,793

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่	กระแสเงินสด	รายการ	ณ วันที่
	1 มกราคม 2563		ที่ไม่ใช่เงินสด	31 ธันวาคม 2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	-	315,680	-	315,680
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	238,076	(23,371)	-	214,705
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,400	(10,483)	41,766	33,683
หุ้นกู้	2,431,856	(154,056)	5,385	2,283,185

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินสดในมือ	2,852	2,336	43	42
เงินฝากสถาบันการเงิน - ประเภทกระแสรายวัน	8,846	4,277	1,441	5,737
เงินฝากสถาบันการเงิน - ประเภทออมทรัพย์	310,935	522,167	129,551	327,872
เงินฝากสถาบันการเงินประเภทประจำไม่เกิน 3 เดือน	13,076	39,961	-	-
รวม	335,709	568,741	131,035	333,651

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทบัญชีออมทรัพย์และประเภทบัญชีฝากประจำไม่เกิน 3 เดือนเป็นสกุลเงินบาทมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.05 - 1.40 ต่อปี

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	77	90
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	32,469	28,957	8,693	7,597
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,639)	(296)	(3,890)	(296)
รวมลูกหนี้การค้า	25,830	28,661	4,880	7,391
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	23,484	8,701
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	4,872	5,259	4,059	3,894
รายได้ค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	603	-	603	-
รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น	1,178	1,737	914	1,719
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	12,379	13,654	1,514	1,451
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญากับลูกค้า	32,896	7,333	26,391	5,770
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	13,338	29,081	2,770	8,614
เงินทดรองจ่าย	19,176	5,090	19	142
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	84,442	62,154	59,754	30,291
รวม	110,272	90,815	64,634	37,682

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	-	-	71	81
เกินกำหนดชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	6	9
	-	-	77	90

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ลูกหนี้การค้าบริษัทอื่น				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ	15,769	10,606	3,154	3,445
เกินกำหนดชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	6,924	9,447	1,386	1,940
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	1,125	2,238	176	1,121
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	4,460	6,007	1,736	860
มากกว่า 12 เดือน	4,191	659	2,241	231
	32,469	28,957	8,693	7,597
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(6,639)	(296)	(3,890)	(296)
	25,830	28,661	4,803	7,301
รวม	25,830	28,661	4,880	7,391

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 รอบเก็บเงินโดยเฉลี่ยของการให้บริการแก่ลูกค้าคือ 30 - 90 วันโดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้สำหรับยอดคงค้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินของลูกหนี้ในปัจจุบัน

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 365 วัน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

ตารางต่อไปนี้จะแสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นตามตารางการตั้งค่าเผื่อของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกค้าที่แตกต่างกัน ค่าเผื่อผลขาดทุนที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกค้านกลุ่มต่างๆ

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						รวม
	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	5.63%	21.45%	25.09%	21.85%	15.05%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	800	13	10	12	226	5,578	6,639
							6,639

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม: ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ				รวม
	120 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	6.81%	8.13%	2.59%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	24	28	13	231	296
					296

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม การประเมิน แบบรวมกลุ่ม	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	296
การวัดมูลค่าใหม่สุทธิของค่าเผื่อผลขาดทุน	6,574
ตัดจำหน่ายเป็นหนี้สูญ	(231)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	6,639

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม การประเมิน แบบรวมกลุ่ม	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	-
ผลกระทบจากการใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9	231
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	65
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	296

8. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเสร็จแล้ว	2,351,951	2,898,432	372,778	916,886
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	2,579,903	2,452,639	941,128	769,470
รวม	4,931,854	5,351,071	1,313,906	1,686,356

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	5,351,071	4,701,634	1,686,356	1,482,049
ต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น	475,530	1,010,309	208,576	216,011
ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์สำหรับปี	123,665	112,127	79,156	72,539
โอนออกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	(12,225)	-	(12,225)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี	(1,018,412)	(460,774)	(660,182)	(72,018)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,931,854	5,351,071	1,313,906	1,686,356

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมดังนี้

	2564	2563
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ล้านบาท)	447	442
อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	9	10

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 5,202 ล้านบาท และจำนวน 5,388 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563: จำนวน 1,314 ล้านบาท และจำนวน 1,531 ล้านบาท ตามลำดับ) เพื่อค้ำประกันวงเงินสินเชื่อสำหรับเบิกเงินกู้ยืม เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท (หมายเหตุข้อ 18 และ 22)

9. เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสามแห่ง รวมจำนวน 569.50 ล้านบาท และจำนวน 278.50 ล้านบาท ตามลำดับ ในรูปของตัวสัญญาใช้เงินในสกุลเงินบาทซึ่งไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนตามอัตราดอกเบี้ยที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงิน อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ ชั้นดีประเภทเงินกู้แบบ มีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) ต่อปี (หมายเหตุข้อ 4.3)

10. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2564	2563
อาหารและเครื่องดื่ม	7,038	7,254
อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน	14,425	14,770
วัสดุสิ้นเปลือง	5,737	6,272
สินค้ำสำเร็จรูป	1,286	1,425
รวม	28,486	29,721

11. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	สินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่า ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย	เงินลงทุนซึ่งวัด มูลค่าตามมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่า ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย	เงินลงทุนซึ่งวัด มูลค่าตามมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	78,174	-	3,135	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	793,613	-	867,492
รวม	78,174	793,613	3,135	867,492

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ		ยอดคงเหลือ	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	
	สินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่า ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย	เงินลงทุนซึ่งวัด มูลค่าตามมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่า ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย	เงินลงทุนซึ่งวัด มูลค่าตามมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3,174	-	3,135	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	421,041	-	435,090
รวม	3,174	421,041	3,135	435,090

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นเงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยมีระยะเวลาครบกำหนดมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน ซึ่งปราศจากภาระผูกพันและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.50 ต่อปี ถึงร้อยละ 0.75 ต่อปี และร้อยละ 1.20 ต่อปี ถึงร้อยละ 1.35 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 31

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ประกอบด้วยเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	งบการเงินรวม ผลขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	203,718	(14,049)	189,669
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา	432,402	(59,830)	372,572
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	-	231,372
บริษัท สุมลนาถ จำกัด	-	-	-
รวม	867,492	(73,879)	793,613

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ ผลขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างงวด	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก	203,718	(14,049)	189,669
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	231,372	-	231,372
รวม	435,090	(14,049)	421,041

* เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 189.67 ล้านบาท และจำนวน 203.72 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนจำนวน 17,561,900 หน่วย ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (“กองทุนรวม”) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.56 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดในกองทุนรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทได้นำหน่วยลงทุนจำนวน 16,650,000 หน่วย ของกองทุนรวมดังกล่าวที่ถือโดยบริษัทไปจำหน่ายกับธนาคารแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักทรัพยค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นของบริษัท (หมายเหตุข้อ 18)

* เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 372.57 ล้านบาท และจำนวน 432.40 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินลงทุนของบริษัทย่อยของบริษัทในหน่วยลงทุนจำนวน 54,390,157 หน่วย ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์”) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.49 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดในกองทรัสต์

* **เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 231.37 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหุ้นจำนวน 2,810,695 หุ้นของบริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IRD”) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.99 ของทุนทั้งหมดของ IRD นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังมีเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอีกรายการ ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหุ้นจำนวน 7,144 หุ้นของบริษัท สุมลนาถ จำกัด หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.86 ของทุนทั้งหมดของบริษัท สุมลนาถ จำกัด โดยกลุ่มบริษัทได้รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางการเงินจากเงินลงทุนในบริษัท สุมลนาถ จำกัด และลดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวแล้วในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

12. เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีเงินฝากกับสถาบันการเงินในบัญชีประเภทฝากประจำ จำนวน 0.24 ล้านบาท ซึ่งใช้เป็นหลักประกันการออกหนังสือค้ำประกันโดยสถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัท สำหรับการใช้จ่ายไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง การไฟฟ้าส่วนภูมิภาค และ ค่าประกันค่าสาธารณูปโภคต่างๆ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: ไม่มี)

13. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

13.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ทุนที่ชำระแล้ว (พันบาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ยอดคงเหลือโดยวิธีราคาทุน (พันบาท)	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท						
บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	140,000	140,000	85.36	85.36	151,652	151,652
บริษัท ขาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด	100,000	100,000	49.99	49.99	50,000	50,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	250,000	250,000	59.99	59.99	150,000	150,000
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	420,000	300,000	49.99	49.99	210,000	150,000
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด	920,000	920,000	86.30	86.30	93,999	793,999
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	480,000	360,000	49.99	49.99	240,000	180,000
บริษัท ขาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	10,000	10,000	99.99	99.99	10,000	10,000
รวม	2,320,000	2,080,000			1,605,651	1,485,651
บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย						
บริษัท ขาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด						
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	100,000	100,000	99.99	99.99	100,000	100,000

บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด (“IU”) ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 120.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ทำให้ทุนจดทะเบียนของ IU เพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 3,000,000 หุ้น เป็นจำนวน 4,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 420.00 ล้านบาท เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2564 IU ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครบแล้วเต็มจำนวนจากบริษัทจำนวน 60.00 ล้านบาท และรับชำระจากผู้ถือหุ้นอื่นอีกสองรายจำนวน 60.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวน 120.00 ล้านบาท ซึ่งส่งผลทำให้ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ IU ในงบการเงินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 60.00 ล้านบาท โดย IU ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์แล้วเมื่อวันที่ 2 กันยายน 2564

บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2564 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2564 ของ IUD (“ที่ประชุม”) ได้มีมติพิเศษอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ทำให้ทุนจดทะเบียนของ IUD เพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 3,600,000 หุ้น เป็น 5,600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 560.00 ล้านบาท โดยที่ประชุมกำหนดให้มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจากผู้ถือหุ้นเป็นจำนวนสามครั้ง ตามอัตราร้อยละซึ่งอนุมัติโดยที่ประชุม ซึ่ง IUD ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจากผู้ถือหุ้นสำหรับการเรียกชำระครั้งแรกและครั้งที่สองในเดือนกรกฎาคม 2564 และในเดือนสิงหาคม 2564 ตามลำดับ จากบริษัทจำนวน 60.00 ล้านบาท และรับชำระจากผู้ถือหุ้นอื่นอีกสองรายจำนวน 60.00 ล้านบาท รวมทั้งสิ้นเป็นจำนวน 120.00 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 60 ของจำนวนหุ้นเพิ่มทุนทั้งหมด ซึ่งการรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนนี้ทำให้ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ IUD ในงบการเงินรวมเพิ่มขึ้นจำนวน 60.00 ล้านบาท สำหรับค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่สามจะชำระในเดือนมิถุนายน 2565 โดย IUD ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 2 กันยายน 2564

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 6/2564 ของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) ได้มีมติอนุมัติให้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของบริษัท มาเป็นหลักประกันในการขอวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทจำนวน 103.00 ล้านบาท จากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง โดยวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีระยะเวลา 4 ปี 6 เดือนและคิดดอกเบี้ยโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (Minimum Loan Rate: MLR) ต่อปี ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ปลอดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของบริษัท CIR ดังกล่าว ทำให้วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมของบริษัทจำนวน 103.00 ล้านบาท ลดลงเหลือจำนวน 43.01 ล้านบาท (หมายเหตุข้อ 18)

13.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อบริษัท	สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กำไรที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	39.99	39.99	227	219	8	21
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	49.99	49.99	339	359	(20)	(16)
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	49.99	49.99	66	82	(16)	(12)
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	49.99	49.99	159	167	(8)	(11)

13.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ ซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์หมุนเวียน	937,961	1,005,275	1,221,559	1,283,931	53,841	38,383	578,799	669,024
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	98,861	94,956	452,101	433,162	1,048,657	759,966	37,984	42,173
หนี้สินหมุนเวียน	163,588	100,293	100,358	306,715	87,798	76,651	480,333	345,626
หนี้สินไม่หมุนเวียน	306,983	454,152	775,957	697,570	577,165	387,685	6,143	203,102

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : ล้านบาท

	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
รายได้	234,306	260,947	229,218	266,616	9,885	1,632	107,907	133,536
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	20,465	51,362	(35,464)	(32,747)	(16,477)	(21,956)	(32,162)	(24,719)

สรุปรายการกระแสเงินสด

หน่วย : ล้านบาท

	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
กระแสเงินสดรับจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมต่างๆ ดังนี้:								
กิจกรรมดำเนินงาน	104,392	13,623	28,807	(353,381)	14,323	13,018	41,332	67,769
กิจกรรมลงทุน	(74,267)	3,442	(25,833)	(22,343)	(301,922)	(358,998)	1,880	(2,534)
กิจกรรมจัดหาเงิน	(84,402)	20,205	(2,243)	297,458	301,986	358,275	(52,253)	(114,301)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(54,277)	37,270	731	(78,266)	14,387	12,295	(9,041)	(49,066)
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	100,534	63,264	12,783	91,049	21,841	9,546	43,790	92,855
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	46,257	100,534	13,514	12,783	36,228	21,841	34,749	43,789

14. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
มูลค่ายุติธรรม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	413,385	402,967	253,300	247,192
ขายระหว่างปี (ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(53,275)	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	355,130	413,385	248,750	253,300

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 17.02 ล้านบาท และจำนวน 24.18 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563: จำนวน 12.83 ล้านบาท และจำนวน 19.29 ล้านบาท ตามลำดับ)

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งที่ได้รับ ความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้วิธีคิดเกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach) วิธีมูลค่าตลาด (Market Approach) และวิธีคิดต้นทุน (Cost Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	80 - 95	80 - 95	80 - 95	80 - 95
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	7 - 8	7 - 10	8	8
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	335 - 760	335 - 770	370 - 760	350 - 770
อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า (ร้อยละ)	0 - 5	0 - 10	0 - 5	3

15. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม						
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่างบัญชี	จัดประเภทรายการใหม่	โอนเข้าจาก (โอนออกไป) ที่ดินรอการพัฒนา	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ราคาทุน							
ที่ดิน	257,620	-	-	-	-	49,332	306,952
อาคาร	488,192	1,727	-	706,051	-	-	1,195,970
ส่วนปรับปรุงอาคาร	103,171	7,347	-	635	(513)	-	110,640
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	170,379	8,385	(1,451)	119,853	513	-	297,679
ยานพาหนะ	69,374	2	-	-	-	-	69,376
รวมราคาทุน	1,088,736	17,461	(1,451)	826,539	-	49,332	1,980,617
ค่าเสื่อมราคาสะสม							
อาคาร	(65,548)	(28,036)	-	-	-	-	(93,584)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(55,060)	(7,392)	-	-	131	-	(62,321)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(107,038)	(23,552)	1,409	-	(131)	-	(129,312)
ยานพาหนะ	(67,536)	(1,145)	-	-	-	-	(68,681)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(295,182)	(60,125)	1,409	-	-	-	(353,898)
งานระหว่างก่อสร้าง	541,548	292,131	-	(826,539)	-	-	7,140
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1,335,102						1,633,859

หน่วย: พันบาท

งบการเงินรวม						
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	โอนเข้าจาก (โอนออกไป) ต้นทุนโครงการ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน						
ที่ดิน	257,610	10	-	-	-	257,620
อาคาร	503,830	1,624	-	(17,262)	-	488,192
ส่วนปรับปรุงอาคาร	88,645	594	-	13,932	-	103,171
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	135,359	20,465	(2,198)	4,528	12,225	170,379
ยานพาหนะ	69,317	61	(4)	-	-	69,374
รวมราคาทุน	1,054,761	22,754	(2,202)	1,198	12,225	1,088,736
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
อาคาร	(39,925)	(25,935)	-	312	-	(65,548)
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(47,666)	(7,142)	-	(252)	-	(55,060)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(84,148)	(24,962)	2,132	(60)	-	(107,038)
ยานพาหนะ	(65,667)	(1,871)	2	-	-	(67,536)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(237,406)	(59,910)	2,134	-	-	(295,182)
งานระหว่างก่อสร้าง	213,187	329,559	-	(1,198)	-	541,548
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1,030,542					1,335,102
ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
2564					พันบาท	60,125
2563					พันบาท	59,910

หน่วย: พันบาท

งบเฉพาะกิจการ					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนเข้าจาก (โอนออกไป) ต้นทุนโครงการ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ราคาทุน					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	49,978	-	-	-	49,978
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	37,604	163	-	-	37,767
ยานพาหนะ	27,543	-	-	-	27,543
รวมราคาทุน	115,125	163	-	-	115,288
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(38,718)	(1,720)	-	-	(40,438)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(24,896)	(5,864)	-	-	(30,760)
ยานพาหนะ	(27,514)	(24)	-	-	(27,538)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(91,128)	(7,608)	-	-	(98,736)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	23,997				16,552

หน่วย: พันบาท

	งบเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนเข้าจาก (โอนออกไป) ต้นทุนโครงการ พัฒนา อสังหาริมทรัพย์ เพื่อขาย	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	49,978	-	-	-	49,978
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	24,888	1,605	(1,114)	12,225	37,604
ยานพาหนะ	27,543	-	-	-	27,543
รวมราคาทุน	102,409	1,605	(1,114)	12,225	115,125
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(36,966)	(1,752)	-	-	(38,718)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(20,251)	(5,743)	1,098	-	(24,896)
ยานพาหนะ	(27,490)	(24)	-	-	(27,514)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(84,707)	(7,519)	1,098	-	(91,128)
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	17,702				23,997
ค่าเสื่อมราคาในงบเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
2564				พันบาท	7,608
2563				พันบาท	7,519

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอุปกรณ์ดังกล่าวมีจำนวน 173 ล้านบาท และจำนวน 152 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563: จำนวน 79 ล้านบาท และจำนวน 76 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทย่อยของบริษัทได้นำบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,369 ล้านบาทและจำนวน 1,225 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น (หมายเหตุ ข้อ 18 และ 21)

16. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ เปลี่ยนแปลง สัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ราคาทุน					
ที่ดิน	20,168	-	-	-	20,168
อาคาร	1,715,815	8,650	-	(1,283)	1,723,182
อุปกรณ์	293	-	-	-	293
ยานพาหนะ	23,491	3,826	(3,239)	(211)	23,867
รวมราคาทุน	1,759,767	12,476	(3,239)	(1,494)	1,767,510
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(2,174)	(1,527)	-	-	(3,701)
อาคาร	(184,226)	(203,192)	-	1,575	(385,843)
อุปกรณ์	(80)	(80)	-	-	(160)
ยานพาหนะ	(7,452)	(6,643)	775	411	(12,909)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(193,932)	(211,442)	775	1,986	(402,613)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	1,565,835				1,364,897

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	ผลกระทบ จากการ เปลี่ยนแปลง สัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน				
ที่ดิน	18,008	2,160	-	20,168
อาคาร	2,348,569	615	(633,369)	1,715,815
อุปกรณ์	293	-	-	293
ยานพาหนะ	17,037	6,454	-	23,491
รวมราคาทุน	2,383,907	9,229	(633,369)	1,759,767
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
ที่ดิน	-	(2,174)	-	(2,174)
อาคาร	-	(207,865)	23,639	(184,226)
อุปกรณ์	-	(80)	-	(80)
ยานพาหนะ	-	(7,452)	-	(7,452)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(217,571)	23,639	(193,932)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	2,383,907			1,565,835
ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2564			พันบาท	211,442
2563			พันบาท	217,571

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ราคาทุน					
อาคาร	33,385	680	-	(1,283)	32,782
ยานพาหนะ	8,954	3,317	(3,239)	(211)	8,821
รวมราคาทุน	42,339	3,997	(3,239)	(1,494)	41,603
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร	(5,976)	(8,050)	-	1,576	(12,450)
ยานพาหนะ	(2,223)	(2,497)	775	410	(3,535)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(8,199)	(10,547)	775	1,986	(15,985)
สินทรัพย์สุทธิการเช่า - สุทธิ	34,140				25,618

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	เพิ่มขึ้น	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
ราคาทุน				
อาคาร	34,571	-	(1,186)	33,385
ยานพาหนะ	6,335	2,619	-	8,954
รวมราคาทุน	40,906	2,619	(1,186)	42,339
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
อาคาร	-	(7,717)	1,741	(5,976)
ยานพาหนะ	-	(2,223)	-	(2,223)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(9,940)	1,741	(8,199)
สินทรัพย์สุทธิการเช่า - สุทธิ	40,906			34,140
ค่าเสื่อมราคาในงบเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
2564			พันบาท	10,547
2563			พันบาท	9,940

กลุ่มบริษัทและบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภทประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจำนวน 1 - 13 ปี กลุ่มบริษัทและบริษัทมีทางเลือกในการซื้ออุปกรณ์บางประเภทในมูลค่าที่กำหนดไว้เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ภาวะผูกพันของกลุ่มบริษัทมีการค้าประกันโดยกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่มีต่อสินทรัพย์ที่เช่าสำหรับสัญญาเช่าดังกล่าว

สัญญาเช่าอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณร้อยละ 20 และ 14 หมดอายุในปี 2564 และ 2563 สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการเช่าจำนวน 19.69 และจำนวน 0.75 ล้านบาทในปี 2564 และ 2563 ตามลำดับ

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 23

หน่วย : พันบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	211,442	10,548
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า	197,537	1,276
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	1,223	231
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	1,731	304
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,377	1,377

หน่วย : พันบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน		
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	217,571	9,940
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า	202,050	1,626
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น	2,664	302
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ	1,665	423
รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้	1,518	1,518

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการชำระหนี้สินสัญญาเช่าด้วยเงินสดรวมจำนวน 75.50 ล้านบาท และจำนวน 63.35 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563: จำนวน 14.15 ล้านบาท และจำนวน 10.48 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าต่อสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีจำนวน 0.49 ล้านบาท และจำนวน 609.73 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563: จำนวน 0.49 ล้านบาท และจำนวน 0.56 ล้านบาท ตามลำดับ)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กระทบยอดได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	2564		2563	
	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	หนี้สินตาม สัญญาเช่า
มูลค่าก่อนการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา	3,551	3,689	2,280,857	2,432,621
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา	492	354	(609,730)	(610,108)
มูลค่าหลังจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา	4,043	4,043	1,671,127	1,822,513

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	2564		2563	
	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	สินทรัพย์ สิทธิการใช้	หนี้สินตาม สัญญาเช่า
มูลค่าก่อนการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา	3,551	3,689	7,816	7,935
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา	492	354	555	436
มูลค่าหลังจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา	4,043	4,043	8,371	8,371

17. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 24.27 ล้านบาท และ จำนวน 24.37 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่ง ประกอบด้วยวงเงินหลายสัญญา รวมจำนวน 161 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.87 - 6.90 ต่อปี และร้อยละ 5.84 - 5.95 ต่อปี ตามลำดับ โดยมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงเงินเชื่อของเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว (หมายเหตุข้อ 8)

18. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	190,000	315,680	170,000	315,680

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทจำนวน 190.00 ล้านบาท และจำนวน 315.68 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการบริหาร การดำเนินงานภายในของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ร้อยละ 3.72 - 4.00 ต่อปี และ ร้อยละ 3.70 - 3.72 ต่อปี ตามลำดับ ตามที่กำหนดไว้ในตัวสัญญาใช้เงินและมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563	2564	2563
ส่วนของบริษัท							
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)	เมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกัน พ.ค. 2566, เม.ย. 2568	MLR-0.50%, 2%	MLR-1.85%, 2%	68,221	214,705	68,221	214,705
ส่วนของบริษัทย่อย							
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	มิ.ย. 2566	MLR-1.25%	MLR-1.25%	350,558	424,193	-	-
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	เมื่อมีการปลอดจำนองหลักประกัน, มิ.ย. 2565	MLR-1.25%, -	MLR-1.25%, MLR-1.50%	100,217	132,471	-	-
บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด	-	-	MLR	-	271,868	-	-
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	ธ.ค. 2564, ก.พ. 2565	MLR-1.25%	MLR-0.50%, MLR-1.25%	21,262	297,917	-	-
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	มิ.ย. 2569, เม.ย. 2569	MLR-1.50%, 2%	MLR-1.50%, -	555,872	373,886	-	-

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2564	2563	2564	2563	2564	2563
บริษัท ชาญอัสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	ก.ค. 2568	MLR-0.25%,	MLR-0.25%,				
	ก.ค. 2570	MLR-0.75%,	MLR-0.75%,				
	เม.ย. 2574	MLR-1.50%	MLR-1.50%	372,070	169,252	-	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				1,468,200	1,884,292	68,221	214,705
				(274,152)	(330,941)	(54,156)	(194,705)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				1,194,048	1,553,351	14,065	20,000

บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 170 ล้านบาท และจำนวน 316 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งในวงเงินรวมจำนวน 396 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ ตามที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 68 ล้านบาท และจำนวน 215 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวมจำนวน 1,121 ล้านบาท และจำนวน 1,199 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท สนับสนุนสภาพคล่องของบริษัทและรองรับการจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน ("MLR") ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนวนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทแล้ว โดยบริษัทจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงินและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุข้อ 8) และค้ำประกันด้วยเงินลงทุนของบริษัทในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอง (หมายเหตุข้อ 11)

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยจำนวน 20 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้วงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง ในวงเงินจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อย ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ซึ่งระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและมีกำหนดชำระดอกเบี้ย เป็นรายเดือน (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยจำนวน 1,400 ล้านบาท และจำนวน 1,669 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งวงเงินรวมจำนวน 3,013 ล้านบาท และจำนวน 3,443 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อย และเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อย ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ คิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน ("MLR") ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและรายไตรมาส อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนวนหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยแล้ว โดย

บริษัทย่อยจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุข้อ 8) รวมถึงบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุข้อ 15) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุข้อ 14)

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	144,462	201,853	53,806	28,710
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	11,148	15,902	1,808	1,276
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	68	-	196	122
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น	177,750	113,818	57,412	22,431
เงินปันผลค้างจ่าย - บริษัทอื่น	-	7	-	7
เงินทดรองรับ	26,420	24,427	16,167	8,492
รวม	359,848	356,007	129,389	61,038

20. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าและบริการ และรายได้รับล่วงหน้าในส่วนของกิจการโรงแรม ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยเงินรับล่วงหน้าตามสัญญาดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะแสดงเป็นรายได้อื่น เพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาดังกล่าว

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
หมุนเวียน:				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	143,441	194,190	99,827	165,725
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาเช่าและบริการ	95,654	82,992	2,118	2,499
	239,095	277,182	101,945	168,224
ไม่หมุนเวียน:				
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	245,417	-	217,233	-
รวม	484,512	277,182	319,178	168,224

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รับรู้เป็นรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าระหว่างปี	229,011	163,919	89,449	36,628
รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาระหว่างปี	184	779	54	100

21. เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น

กลุ่มบริษัทมีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 813.51 ล้านบาท และจำนวน 559.90 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทกับบริษัทอื่นจำนวนสี่แห่งดังต่อไปนี้

หน่วย: พันบาท

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2564	2563	2564	2563
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	31 กรกฎาคม 2567	3.00	4.50	150,000	150,000
	20 ตุลาคม 2567	3.00	4.25	200,000	200,000
	24 ธันวาคม 2567	3.00	4.25	100,000	100,000
	24 มิถุนายน 2568	3.00	3.00	35,000	35,000
	30 กรกฎาคม 2568	5.25	-	253,617	-
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	เมื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา	4.00	4.00	74,897	74,897
				813,514	559,897
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(75,097)	(164,897)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				738,417	395,000

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินบางส่วน (หมายเหตุข้อ 15) และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบางส่วนของบริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 8) ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา อย่างไรก็ตาม การจ่ายชำระคืนดังกล่าวสามารถตกลงร่วมกันระหว่างคู่สัญญา

22. หุ้นกู้

หุ้นกู้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

วันที่ออก หุ้นกู้	วันที่ครบกำหนด ไถ่ถอน	จำนวน หน่วยที่ออก	ราคาต่อ หน่วย (บาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
					2564	2563
10 พฤศจิกายน 2560	10 กุมภาพันธ์ 2564	500,000	1.00	5.20	-	500,000
11 พฤษภาคม 2561	11 สิงหาคม 2564	700,000	1.00	5.60	-	700,000
25 เมษายน 2562	25 เมษายน 2565	800,000	1.00	6.00	800,000	800,000
30 เมษายน 2563	30 เมษายน 2566	289,800	1.00	6.25	289,800	289,800
29 มกราคม 2564	29 ธันวาคม 2566	950,000	1.00	6.70	950,000	-
รวม					2,039,800	2,289,800
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้ตลอดบัญชี					(9,008)	(6,615)
					2,030,792	2,283,185
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(794,748)	(1,195,066)
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					1,236,044	1,088,119

ในเดือนมกราคม 2564 บริษัทได้ทำการออกหุ้นกู้ที่มีหลักประกันในสกุลบาทเพิ่มเติมในวงเงินไม่เกิน 950.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การขยายโครงการและเพื่อการชำระคืนหนี้ที่ครบกำหนดของบริษัท ซึ่งหุ้นกู้ดังกล่าวได้รับการค้ำประกันโดยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุข้อ 15) และต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุข้อ 8) ของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ต่อมา บริษัทได้รับชำระเงินค่าหุ้นกู้ที่ออกเพิ่มเติมดังกล่าวจำนวน 950.00 ล้านบาท สำหรับหุ้นกู้จำนวน 950,000 หน่วย ราคาหน่วยละ 1,000.00 บาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.70 ต่อปี ซึ่งมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสและจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 29 ธันวาคม 2566

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีหุ้นกู้ที่มีหลักประกันและที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 2,039,800 หน่วย และจำนวน 2,289,800 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมเป็นจำนวน 2,039.80 ล้านบาท และจำนวน 2,289.80 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2565 ถึงเดือนธันวาคม 2566 และหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.00 ต่อปี ถึงร้อยละ 6.70 ต่อปี ตามลำดับ และมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุก ๆ 3 เดือน

เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2564 และวันที่ 11 สิงหาคม 2564 บริษัทจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระเป็นจำนวนเงิน 500.00 ล้านบาท และจำนวน 700.00 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้บริษัทจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อทุน และการจัดให้มีการประเมินมูลค่าหลักประกันเป็นรายปีเพื่อดำรงมูลค่าหลักประกันต่อหนี้สิน เป็นต้น

23. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 แสดงดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,070,338	33,683
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด	12,476	3,998
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด	197,538	1,277
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่า	354	354
ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	156	156
ตัดรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการได้รับดเว้นค่าเช่าสำหรับงวดในอดีต	(266,696)	-
หัก จ่ายระหว่างงวด	(75,497)	(14,151)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1,938,669	25,317
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(409,437)	(10,236)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,529,232	15,081

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	2,532,691	39,485
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด	9,229	2,619
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด	202,050	1,626
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่า	(610,108)	436
หัก จ่ายระหว่างงวด	(63,524)	(10,483)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	2,070,338	33,683
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(385,580)	(9,711)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,684,758	23,972

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:				
ปีที่ 1	587,107	583,114	10,236	11,004
ปีที่ 2	335,868	338,771	9,436	10,727
ปีที่ 3	341,588	331,933	5,018	9,204
ปีที่ 4	352,873	341,095	1,191	4,962
ปีที่ 5	351,329	352,321	92	638
ถัดจากปีที่ 5	784,569	1,135,805	-	-
	2,753,334	3,083,039	25,973	36,535
หัก ดอกเบี้ยรอตัดบัญชี	(814,665)	(1,012,701)	(656)	(2,852)
รวม	1,938,669	2,070,338	25,317	33,683

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน				
หมุนเวียน	409,437	385,580	10,236	9,711
ไม่หมุนเวียน	1,529,232	1,684,758	15,081	23,972
รวม	1,938,669	2,070,338	25,317	33,683

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่าหนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนกการเงินของกลุ่มบริษัท

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าต่อหนี้สินตามสัญญาเช่าในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 จำนวน 0.35 ล้านบาท และจำนวน 610.11 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563: จำนวน 0.35 ล้านบาท และจำนวน 0.43 ล้านบาท ตามลำดับ) เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนสำหรับสัญญาเช่าและเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่บริษัทและบริษัทย่อยต้องจ่ายชำระตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 16

นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทยังได้รับประโยชน์จากมาตรการชะลอการชำระค่าเช่าในปี 2563 สำหรับการเช่าอุปกรณ์และอาคาร มาตรการชะลอการชำระค่าเช่าได้ลดการชำระเงินในปี จำนวน 0.29 ล้านบาท ซึ่งรับรู้เป็นการลดยอดค่าเสื่อมราคาและดอกเบี้ยในกำไรหรือขาดทุน

เมื่อวันที่ 10 เมษายน 2563 บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์”) ซึ่งรวมอยู่ในหนี้สินตามสัญญาเช่าข้างต้น ได้ยื่นหนังสือให้แก่บริษัท ชาวนิสสระ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“CIRM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระค่าเช่าสำหรับงวดเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนกรกฎาคม 2563 จากกำหนดการจ่ายชำระค่าเช่าเดิมของแต่ละงวดออกไปอีกหกเดือนสืบเนื่องจากวิกฤติการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ตั้งแต่ประมาณต้นปี 2563 ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินกิจการโรงแรมของ SPM อย่างมีนัยสำคัญ

เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2563 CIRM ได้รับหนังสือฉบับที่สองจาก SPM เพื่อขอให้กองทรัสต์งดเว้นการจ่ายชำระค่าเช่าสำหรับงวดเดือนเมษายน 2563 และเดือนพฤษภาคม 2563 จากเดิมที่เป็นการขอขยายระยะเวลาการจ่ายชำระค่าเช่าจากกำหนดการจ่ายชำระค่าเช่าเดิมแต่ละงวดออกไปอีกหกเดือนตามที่ได้แจ้งไว้ในหนังสือแจ้งฉบับแรกซึ่งลงวันที่ 10 เมษายน 2563 เนื่องจากผู้ว่าราชการจังหวัดภูเก็ตและผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบุรีได้มีคำสั่งให้ธุรกิจโรงแรมทำการปิดการดำเนินงานโรงแรมและงดการให้บริการแก่นักท่องเที่ยว เมื่อวันที่ 4 เมษายน 2563 และวันที่ 8 เมษายน 2563 ตามลำดับ โดย SPM ต้องหยุดการดำเนินงานธุรกิจโรงแรมในทรัพย์สินที่เช่าจากกองทรัสต์อย่างไม่มีกำหนดสำหรับจังหวัดภูเก็ต และจนถึงวันที่ 31 พฤษภาคม 2563 สำหรับจังหวัดเพชรบุรี

เมื่อวันที่ 17 กรกฎาคม 2563 CIRM และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทริสตี”) ได้อนุมัติการขยายระยะเวลาจ่ายชำระค่าเช่าให้แก่ SPM สำหรับค่าเช่างวดเดือนกุมภาพันธ์ 2563 เดือนมีนาคม 2563 เดือนมิถุนายน 2563 และเดือนกรกฎาคม 2563 จากกำหนดการจ่ายชำระค่าเช่าเดิมของแต่ละงวดออกไปอีกหกเดือน สำหรับการงดเว้นการจ่ายชำระค่าเช่าสำหรับงวดเดือนเมษายน 2563 และเดือนพฤษภาคม 2563 นั้น จะต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ก่อน

เมื่อวันที่ 19 ตุลาคม 2563 CIRM ได้รับหนังสือเพิ่มเติมจาก SPM เพื่อขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือแก่ SPM โดยขอให้ขยายระยะเวลาการจ่ายชำระค่าเช่าของเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนธันวาคม 2563 จากกำหนดการจ่ายชำระค่าเช่าเดิมของแต่ละงวดออกไปอีกหกเดือน และขอให้งดเว้นการจ่ายชำระ ค่าเช่าสำหรับเดือนมิถุนายน 2563 สืบเนื่องจาก SPM ได้รับผลกระทบจากการขยายระยะเวลาประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินซึ่งเป็นไปตามมาตรการควบคุมและป้องกันการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ของรัฐบาล

เมื่อวันที่ 2 เมษายน 2564 CIRM ได้รับหนังสือเพิ่มเติมจาก SPM เพื่อขอให้กองทรัสต์ตีความในสัญญาเช่าทรัพย์สินภายใต้ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (“COVID-19”) โดยทาง SPM เห็นว่าสถานการณ์ดังกล่าวถือเป็นเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญา ซึ่งผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือโดยขอพิจารณางดเว้น และ/หรือลดหย่อน และ/หรือขยายระยะเวลา การชำระค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว

เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2564 กองทรัสต์ได้พิจารณารายละเอียดในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสรุปผลการพิจารณาการตีความสัญญาเช่า ดังนี้

- การพิจารณางวดวัน และ/หรือลดหย่อน และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกซึ่งใช้ในการดำเนินงานของโครงการโรงแรมศรีพันวา (SPM 1) และสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 2 ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของโครงการโรงแรมบาบา บีช คลับ ชะอำ-หัวหิน (SPM 3) นั้น ให้ถือเป็นดุลยพินิจของ CIRM และทรัสต์
- การพิจารณาลดหย่อน และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่ลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 1 ซึ่งใช้ในการดำเนินงานของโครงการเดอะฮาบิตะ โรงแรมศรีพันวา (SPM 2) นั้น ให้ถือเป็นดุลยพินิจของ CIRM และทรัสต์
- การพิจารณางวดวันการชำระค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM 2 นั้น ให้ถือเป็นดุลยพินิจของที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหน่วยของกองทรัสต์

เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2564 ทาง SPM ได้ยื่นหนังสือให้แก่ CIRM เพื่อขอให้กองทรัสต์พิจารณาให้ความช่วยเหลือโดยการงดเว้น และ/หรือลดหย่อน และ/หรือขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า พร้อมทั้งนำเสนอแผนการชำระค่าเช่าเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาความสมเหตุสมผล

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 สิงหาคม 2564 SPM ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าและการเลื่อนชำระค่าเช่าจาก CIRM และทรัสต์หลังจากที่ได้พิจารณาและเห็นสมควรงดเว้นค่าเช่าและการเลื่อนชำระค่าเช่าภายใต้กรอบของ ข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- อนุมัติให้งดเว้นค่าเช่างวดเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 ในจำนวนค่าเช่าตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สินสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 รวมเป็นจำนวน 266.69 ล้านบาท
- อนุมัติให้เลื่อนชำระค่าเช่างวดเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 สำหรับโครงการ SPM 2 จำนวน 88.32 ล้านบาท โดยการชำระค่าเช่าคงเหลือนั้นจะเป็นไปตามข้อตกลงการจ่ายชำระระหว่างกองทรัสต์และ SPM

การได้รับอนุมัติจากผู้จัดการ CIRM และทรัสต์ให้งดเว้นค่าเช่าของงวดในอดีตสำหรับโครงการ SPM 1 และ SPM 3 ตามที่ได้กล่าวข้างต้น มีผลทำให้ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทต่อหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 หดลง โดยกลุ่มบริษัทได้ทำการตัดรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดดังกล่าวจำนวน 266.69 ล้านบาท ออกจากงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และรับรู้กำไรจากการได้รับงดเว้นค่าเช่าดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นที่แสดง ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวม สำหรับงวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 266.69 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563: ไม่มี)

24. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	234,923	210,932	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(100,380)	(123,593)	(53,132)	(56,568)
รวม	134,543	87,339	(53,132)	(56,568)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	189	1,539	-	1,728
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	2,281	1,700	-	3,981
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	15,779	6,927	-	22,706
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	13,493	32	(670)	12,855
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	134	26	-	160
การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน	84,667	5,418	-	90,085
หนี้สินตามสัญญาเช่า	413,424	(25,570)	-	387,854
รวม	529,967	(9,928)	(670)	519,369
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	(79,911)	5,739	-	(74,172)
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(59,496)	991	-	(58,505)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน				
ไม่หมุนเวียนอื่น	8,370	(2,811)	14,776	20,335
การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน	463	(119)	-	344
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการให้	(312,054)	39,226	-	(272,828)
รวม	(442,628)	43,026	14,776	(384,826)
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	87,339			134,543

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	46	143	-	189
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	6,357	(4,076)	-	2,281
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	26,035	(10,256)	-	15,779
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	11,577	(139)	2,055	13,493
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	9,536	(9,402)	-	134
การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน	75,054	9,613	-	84,667
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	413,424	-	413,424
รวม	128,605	399,307	2,055	529,967

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	ในกำไรหรือ	ในกำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม 2563	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2563
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	(87,882)	7,971	-	(79,911)
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(54,725)	(4,771)	-	(59,496)
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อค่า	(10,502)	10,502	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	(32,955)	41,325	8,370
การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน	-	463	-	463
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(312,054)	-	(312,054)
รวม	(153,109)	(330,844)	41,325	(442,628)
(หนี้สิน) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(24,504)			87,339

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ	รายการที่รับรู้	รายการที่รับรู้	ยอดคงเหลือ
	ณ วันที่	ในกำไรหรือ	ในกำไรขาดทุน	ณ วันที่
	1 มกราคม 2564	ขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	31 ธันวาคม 2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	46	732	-	778
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	9,001	380	(136)	9,245
หนี้สินตามสัญญาเช่า	6,339	(1,276)	-	5,063
รวม	15,386	(164)	(136)	15,086
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(43,541)	(263)	-	(43,804)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(22,101)	-	2,810	(19,291)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	(6,312)	1,189	-	(5,123)
รวม	(71,954)	926	2,810	(68,218)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(56,568)			(53,132)

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2563	รายการที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน	รายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	46	-	-	46
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	8,624	(386)	763	9,001
หนี้สินตามสัญญาเช่า	-	6,339	-	6,339
รวม	8,670	5,953	763	15,386
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(41,146)	(2,395)	-	(43,541)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	(22,101)	(22,101)
สินทรัพย์สิทธิการใช้	-	(6,312)	-	(6,312)
รวม	(41,146)	(8,707)	(22,101)	(71,954)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(32,476)			(56,568)

รายการกระทบยอดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2564	2563
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	(121,817)	(471,931)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	107,378	295,373
ผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่ไม่ได้รับรู้เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	(5,881)
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	135,354	64,898
รายการผลแตกต่างถาวร	13,577	7,116
กำไรที่รับรู้ยกเว้นภาษี	(11,591)	(16,247)
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไประหว่างปี	(130,609)	-
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	60,842	-
กำไร (ขาดทุน) ทางภาษี	53,134	(126,672)
อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ)	20	20
	10,627	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว	(33,287)	(84,945)
รายได้ภาษีเงินได้	(22,660)	(84,945)
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	-	-

หน่วย : พันบาท

	งบเฉพาะกิจการ	
	2564	2563
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	114,079	(21,518)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	37,804
ผลแตกต่างชั่วคราวที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทร่วมที่ไม่ได้รับรู้		
เป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	-	-
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	10,276	(5,226)
รายการผลแตกต่างถาวร	6,131	2,111
รายได้ที่ได้รับยกเว้นภาษี	(11,591)	(13,171)
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไปในระหว่างปี	(118,895)	-
ขาดทุนทางภาษี	-	-
อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ)	20	20
	-	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว	(762)	2,754
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(762)	2,754
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	-	-

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม แสดงได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ณ วันที่				
31 ธันวาคม 2562	25,965	25,965	-	-
31 ธันวาคม 2563	26,722	52,930	-	-
31 ธันวาคม 2564	60,842	-	-	-
รวม	113,529	78,895	-	-

25. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	94,296	85,111	36,125	31,651
เงินมัดจำ	7,232	8,356	2,153	2,002
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	2,473	2,234	66	92
อื่นๆ	5,894	8,934	-	-
รวม	109,895	104,635	38,344	33,745

26. ประเมินการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เป็นภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์หลังจากออกจากงานเมื่อเกษียณอายุตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

รายการเคลื่อนไหวของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	67,463	57,885	45,002	43,120
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,670	1,487	1,649	559
ต้นทุนดอกเบี้ย	570	542	252	234
ชำระระหว่างปี	(4,078)	(2,724)	-	(2,724)
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
(กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(3,350)	10,273	(677)	3,813
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	64,275	67,463	46,226	45,002

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 รับรู้ในรายการค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 24.78 ล้านบาท และจำนวน 34.49 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563: จำนวน 24.28 ล้านบาท และจำนวน 29.13 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณ 12 ปี และ 11 ปี ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563: จำนวน 7 ปี และ 4 ปี ตามลำดับ)

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก)

หน่วย : ร้อยละต่อปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราคิดลด	1.31 - 2.76	0.54 - 2.13	1.67	0.54
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3.00	2.31 - 10.30	3.00	2.31
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	0.95 - 40.11	0 - 100	3.82 - 22.92	0 - 27

ข้อสมมติฐานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานระยะยาวประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนและอัตราการหมุนเวียนของพนักงาน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้ อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อภาวะผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
อัตราคิดลด	(3)	3	(1)	2
อัตราการขึ้นเงินเดือน	3	(3)	1	(1)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(4)	5	(1)	2

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%	เพิ่มขึ้น 0.5%	ลดลง 0.5%
อัตราคิดลด	66	(69)	44	(46)
อัตราการขึ้นเงินเดือน	69	(66)	46	(44)
อัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน	(66)	69	(45)	45

27. กู้เรือนหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 1,485,342,842 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท รวมจำนวน 1,485.34 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท รวมจำนวน 1,066.60 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2564 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2564 ของบริษัทได้มีมติอนุมัติเกี่ยวกับทุนเรือนหุ้นดังนี้

- (1) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,485.34 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,066.60 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 418.75 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
- (2) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,066.60 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,386.57 ล้านบาทโดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 319.98 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 319.98 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 319.98 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) และเสนอขายแก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement)
- (3) อนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวนไม่เกิน 319.98 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท (คิดเป็นไม่เกินร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่คณะกรรมการมีมติให้เพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (วันที่ 26 กุมภาพันธ์ 2564) ซึ่งทุนชำระแล้วเท่ากับ 1,066.60 ล้านหุ้น) ดังนี้
 - จัดสรรหุ้นจำนวนไม่เกิน 213.32 ล้านหุ้น เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) (คิดเป็นร้อยละ 20 ของทุนชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่คณะกรรมการมีมติให้เพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป)
 - จัดสรรหุ้นไม่เกิน 106.66 ล้านหุ้นเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) (คิดเป็นร้อยละ 10 ของทุนที่ชำระแล้วของบริษัท ณ วันที่คณะกรรมการมีมติให้เพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป)

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 1,386,574,624 หุ้น มูลค่า หุ้นละ 1 บาท รวม จำนวน 1,386.57 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท รวมจำนวน 1,066.60 ล้านบาท

28. เงินปันผลจ่าย

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

29. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

เมื่อวันที่ 29 พฤษภาคม 2563 มีการแจ้งการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ (CI-W1) ครั้งสุดท้ายจำนวน 2,391 หน่วยในราคาหุ้นสามัญละ 2.16 บาท โดยใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หุ้นต่อ 1.0172 หุ้นสามัญ จำนวนที่เกิดจากการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ คิดเป็น 2,432 หุ้น และสิ้นสุดจากการเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ตั้งแต่วันที่ 30 พฤษภาคม 2563 เป็นต้นไป พร้อมทั้งแจ้งรายละเอียดเกี่ยวกับการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญของใบสำคัญแสดงสิทธิ CI-W1 ครั้งสุดท้าย ดังนี้

- ปิดสมุดทะเบียนพักการโอนใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 8 - 29 พฤษภาคม 2563 (21 วันก่อนวันใช้สิทธิครั้งสุดท้าย)
- บริษัทขอให้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย สั่งหยุดพักการซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 5 - 29 พฤษภาคม 2563
- แจ้งความจำเป็นในการใช้สิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญครั้งสุดท้ายในวันที่ 14 - 28 พฤษภาคม 2563
- อัตราการใช้สิทธิใบสำคัญแสดงสิทธิ 1 หน่วยต่อ 1.0172 หุ้น ราคา 2.1628 บาทต่อหุ้น

30. อ้างอิงตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชน พ.ศ. 2535 บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองตามกฎหมายไม่น้อยกว่าร้อยละห้าของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละสิบของทุนจดทะเบียน ทุนสำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปเป็นปันผลได้

31. เครื่องมือทางการเงิน

31.1 ปัจจัยในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มบริษัทจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืม กลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มันโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกค้าการค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว เงินให้กู้ยืม เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและหุ้นกู้ อย่างไรก็ตาม สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญที่มีดอกเบี้ยสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
งบการเงินรวม				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	13	320	333	0.05 - 1.40
เงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	78	-	78	0.40 - 0.75
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	24	24	6.87 - 6.90
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,939	-	1,939	2.20 - 7.15
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	210	1,448	1,658	MLR - 0.50 ถึง MLR - 1.85, 4
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง	-	158	158	MLR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	814	-	814	3.00 - 6.00
หุ้นกู้	2,031	-	2,031	6.00 - 6.70
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
งบการเงินรวม				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	40	527	567	0.05 - 1.40
เงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	3	-	3	1.20 - 1.35
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1	-	1	0.10
หนี้สินทางการเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	-	24	24	5.84 - 5.95
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,070	-	2,070	2.20 - 7.15
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	20	2,180	2,200	MLR - 0.50 ถึง MLR -1.85, 2
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้อง	12	223	235	MLR
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	560	-	560	3.00 - 4.50
หุ้นกู้	2,283	-	2,283	5.20 - 6.25

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	131	131	0.125 - 0.25
เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	3	-	3	0.75
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	9	561	570	6.32, MLR
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25	-	25	2.20 - 4.50
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	190	48	238	MLR - 0.50, 2, 3.70, 3.72
หุ้นกู้	2,031	-	2,031	6.00 - 6.70

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563				
งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน				
เงินฝากสถาบันการเงิน	-	334	334	0.10 - 1.25
เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน	3	-	3	1.20 - 1.35
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	352	352	MLR
หนี้สินทางการเงิน				
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อ	34	-	34	2.20 - 4.50
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	20	510	530	MLR - 0.50 ถึง MLR - 1.85, 2
หุ้นกู้	2,283	-	2,283	5.20 - 6.25

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยของทั้งตราสารอนุพันธ์ทางการเงินและที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดยสมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี กลุ่มบริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวนร้อยละ 1 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือต่ำลงร้อยละ 1 และตัวแปรอื่นๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะเป็นดังนี้

- กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของกลุ่มบริษัท จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 16.30 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 10.62 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร
- กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 0.48 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 0.97 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัท มีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากธุรกรรมทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ในรูปสกุลเงินบาท

31.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด กรณีที่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด คำนวณโดยใช้วิธีการมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของเงินลงทุนของบริษัทและกลุ่มบริษัท
- ค) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้สินเชื่อประมาณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน
- ง) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมแยกตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	78	3	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	563	636	231	231	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	355	413
หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
หุ้นกู้	-	-	2,031	2,283	-	-

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3	
	2564	2563	2564	2563	2564	2563
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3	3	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	190	204	231	231	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	249	253
หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
หุ้นกู้	-	-	2,031	2,283	-	-

- จ) หุ้นกู้ที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราคงที่แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยการคำนวณมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยโดยประมาณในตลาดปัจจุบัน สำหรับเงินกู้ยืมที่มีข้อกำหนดและเงื่อนไขใกล้เคียงกัน
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

32. การจัดการส่วนทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีสิ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 2.0:1 และ 1.4:1 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับ 3.0:1 และ 1.9:1 ตามลำดับ)

33. การจำแนกรายได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจำแนกรายได้จากการขายสินค้าและให้บริการให้แก่ลูกค้าตลอดช่วงเวลาและ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามสายผลิตภัณฑ์หลักซึ่งสอดคล้องกับการเปิดเผยข้อมูลรายได้แยกตามส่วนงานที่รายงานภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน (หมายเหตุข้อ 37) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รายได้ตามส่วนงาน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,451	649	975	123
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	69	78	67	75
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	337	455	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	60	61	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	23	28	36	41
รายได้อื่น	357	156	22	86
รวม	2,297	1,427	1,100	325
ช่วงเวลาแห่งการรับรู้รายได้				
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,451	649	975	123
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	337	455	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	60	61	-	-
รายได้อื่น	315	101	13	77
ตลอดช่วงระยะเวลา				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	69	78	67	75
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	23	28	36	41
รายได้อื่น	42	55	9	9
รวมรายได้	2,297	1,427	1,100	325

34. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
เงินปันผลรับ	11,591	19,323	11,591	13,171
รายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์	27,176	25,725	-	-
กำไรจากการตีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	10,418	-	6,108
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	4,326	-	52,617
กำไรจากการเปลี่ยนประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	-	-	-
เป็นสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	-	3,937	-	-
กำไรจากการได้รับงวดเงินค่าเช่า	266,696	-	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	18,725	-	-	-
รายได้ค่าชดเชยจากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาก่อสร้าง	-	41,503	-	-
อื่นๆ	32,956	50,757	10,925	14,177
รวม	357,144	155,989	22,516	86,073

35. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นระหว่างปี	599,195	1,110,211	287,732	276,326
เงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงาน	238,640	262,438	84,607	80,380
ค่าโฆษณาและค่าส่งเสริมการขาย	46,959	63,611	13,387	27,218
ค่าไฟฟ้า	34,216	68,081	1,443	1,570
ค่าเสื่อมราคา	273,175	277,481	18,208	17,458
ค่าที่ปรึกษา	15,634	16,826	9,408	8,475
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	51,338	23,323	32,293	4,076
ค่าเช่าสำนักงาน	550	5,666	2,804	3,203
ค่าบริหารจัดการ	333	3,321	-	-
ค่านายหน้า	32,290	14,196	15,680	2,236
ต้นทุนทางการเงิน	323,487	330,248	92,523	80,458
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(1,018,412)	(460,774)	(660,182)	(72,019)

36. (ขาดทุน) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

(ขาดทุน) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหาร (ขาดทุน) กำไรสำหรับปี (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกที่ออกในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
(ขาดทุน) กำไรสำหรับปี (พันบาท)	(44,608)	(328,225)	114,841	(24,272)
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,066,595	1,066,595	1,066,595	1,066,595
(ขาดทุน) กำไรต่อหุ้น (บาท)	(0.0418)	(0.3077)	0.1077	(0.0228)

37. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ เกณฑ์การวัดมูลค่าของกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของส่วนงานดำเนินงานเป็นเกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีส่วนงานที่รายงาน 4 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าอาคารชุด บริการโรงแรมและส่วนงานขายสินค้า

ข้อมูลรายได้และค่าใช้จ่ายของส่วนงานในการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 เป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม											
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม											
ส่วนงานพัฒนา อสังหาริมทรัพย์		ส่วนงาน ให้เข้าอาคารชุด		ส่วนงานบริการโรงแรม		ส่วนงานขายสินค้า		การตัดรายการบัญชี ระหว่างกัน		รวม	
2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563
1,451	649	69	78	337	455	60	61	-	-	1,917	1,243
-	-	7	9	6	3	-	-	(13)	(12)	-	-
1,451	649	76	87	343	458	60	61	(13)	(12)	1,917	1,243
(1,018)	(460)	(40)	(42)	(430)	(500)	(57)	(61)	-	-	(1,545)	(1,063)
(11)	(3)	(3)	(5)	(17)	(13)	-	-	31	21	-	-
(1,029)	(463)	(43)	(47)	(447)	(513)	(57)	(61)	31	21	(1,545)	(1,063)
422	186	33	40	(104)	(55)	3	-	18	9	372	180
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน											
รายได้ค่าธรรมเนียมนบริหารงานและค่าธรรมเนียมนอื่น											
รายได้อื่น											
กำไรจากการจัดประเภทเงินลงทุนใหม่											
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย											
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร											
รายได้ทางการเงิน											
ต้นทุนทางการเงิน											
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9											
ส่วนแบ่งผลกำไรของบริษัทร่วมที่ผู้ถือหุ้นได้เสีย											
รายได้ภาษีเงินได้											
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม											
ขาดทุนสำหรับปี - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่											
										(45)	(328)

ข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานในการการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

		งบการเงินรวม									
		ณ วันที่ 31 ธันวาคม									
	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ให้เช่า อาคารชุด		กิจการโรงแรม		ขายสินทรัพย์		การตัดรายการยอดคงเหลือ ระหว่างกัน		รวม	
		2564	2563	2564	2563	2564	2563	2564	2563		
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ สินทรัพย์อื่น	5,261	-	-	-	-	-	-	(329)	(332)	4,932	5,351
	-	356	414	-	-	-	-	(1)	(1)	355	413
	87	17	24	1,402	446	206	159	(78)	(62)	1,634	1,335
รวมสินทรัพย์										10,199	10,805

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทและบริษัทดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ดังนี้ รายได้และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่เป็นการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

38. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

38.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายการจ่ายฝ่ายทุน

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างสำรวจ ออกแบบ และก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต้องจ่ายชำระในอนาคตดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563
กลุ่มบริษัทและบริษัท	1,151	601
เฉพาะบริษัท	670	139

- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาที่ดินและบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้มีการทำสัญญาซื้อขายแล้วให้แล้วเสร็จดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

	2564	2563
กลุ่มบริษัทและบริษัท	12	11
เฉพาะบริษัท	12	3

38.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทและกลุ่มบริษัทได้เช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทและกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	2	1	-	-
1 ถึง 5 ปี	2	1	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
รับชำระหนี้				
ภายใน 1 ปี	10	18	8	15
1 ถึง 5 ปี	4	9	4	9

38.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้า ค่าบริหารงาน ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและค่าโฆษณา อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 4 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทและกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้น ภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
จ่ายชำระภายใน ภายใน 1 ปี	17	17	4	5

38.4 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันคงเหลือ ซึ่งออกโดย สถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภคต่างๆ และการค้ำประกันสถานีบริการน้ำมัน ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
การค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า	12	12	8	8
การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค	63	87	13	37
การค้ำประกันปั้มน้ำมัน	15	27	-	-
	90	126	21	45

38.5 ภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2563 บริษัทมีภาระค้ำประกันเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563
	2564	2563
งบการเงินเฉพาะบริษัท	-	523

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งของบริษัทมีวงเงินกู้ยืมที่ได้รับจากสถาบันการเงินจำนวน 650 ล้านบาท โดยวงเงินส่วนที่เหลือที่บริษัทไม่ได้ค้ำประกัน มีบริษัทที่เกี่ยวข้องกันอีกสองแห่งเป็นผู้ค้ำประกันวงเงินกู้ยืมดังกล่าว (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: ไม่มี)

38.6 ภาระค้ำประกันการออกหุ้นกู้

เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2564 บริษัทได้ออกหุ้นกู้ประเภทระบุชื่อผู้ถือ ไม่ด้อยสิทธิและมีหลักประกันจำนวน 950,000 หน่วย ราคาหน่วยละ 1,000 บาท รวมเป็นจำนวน 950 ล้านบาท ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 6.70 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยทุก 3 เดือน โดยหุ้นกุดังกล่าวมีระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 29 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 29 ธันวาคม 2566 (อายุ 2 ปี 11 เดือน) โดยใช้ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่แสดงรายการเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง เพื่อค้ำประกันหุ้นกุดังกล่าว (หมายเหตุข้อ 22)

39. การจัดประเภทรายการใหม่

รายการบางรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ดังนี้

หน่วย : พันบาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
รายการ	การแสดงรายการเดิม	การแสดงรายการปัจจุบัน	งบการเงินรวม
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	74,897
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	สุทธิต่อส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาเช่าและบริการ - บริษัทอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	79,548
สัญญาเช่าและบริการ - บริษัทอื่น	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	3,444

หน่วย : พันบาท			
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563			
รายการ	การแสดงรายการเดิม	การแสดงรายการปัจจุบัน	งบการเงินเฉพาะกิจการ
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	2,499

40. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2565 ได้มีมติอนุมัติที่สำคัญดังนี้ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 ต่อไป

- อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,386.57 ล้านบาท เป็น 1,066.59 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 319.97 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งแบ่งออกเป็น
 - หุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปซึ่งยังไม่ได้มีการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 213.31 ล้านหุ้น
 - หุ้นเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปซึ่งยังไม่ได้มีการจัดสรรให้กับบุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 106.65 ล้านหุ้น
- อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,066.59 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,589.28 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 522.69 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 และการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ
- อนุมัติวงเงินในการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 500.00 ล้านบาท เพื่อชดเชยวงเงินที่บริษัทจะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในระหว่างปี 2565 จำนวน 500.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การขยายโครงการ และการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด

41. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2565

ส่วนที่ 4

การรับรองความถูกต้องของข้อมูล

สำหรับการส่งแบบ 56-1 One report

ของบริษัทที่มีใช้บริษัทจดทะเบียน

บริษัทได้สอบทานข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปีแล้วด้วยความระมัดระวัง บริษัทขอรับรองว่า ข้อมูลดังกล่าวถูกต้องครบถ้วน ไม่เป็นเท็จ ไม่ทำให้ผู้อื่นสำคัญผิดหรือไม่ขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ นอกจากนี้ บริษัทขอรับรองว่า

- (1) งบการเงินและข้อมูลทางการเงินที่สรุปมาในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปีได้แสดงข้อมูลอย่างถูกต้องครบถ้วนในสาระสำคัญเกี่ยวกับฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของบริษัทและบริษัทย่อยแล้ว
- (2) บริษัทได้จัดให้มีระบบการเปิดเผยข้อมูลที่ดี เพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทได้เปิดเผยข้อมูลในส่วนที่เป็นสาระสำคัญทั้งของบริษัทและบริษัทย่อยอย่างถูกต้องครบถ้วนแล้ว รวมทั้งควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว
- (3) บริษัทได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายในที่ดี และควบคุมดูแลให้มีการปฏิบัติตามระบบดังกล่าว และบริษัทได้แจ้งข้อมูลการประเมินระบบการควบคุมภายใน ณ วันที่ล่าสุดที่มี ต่อผู้สอบบัญชีและกรรมการตรวจสอบของบริษัทแล้ว ซึ่งครอบคลุมถึงข้อบกพร่องและการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญของระบบการควบคุมภายใน รวมทั้งการกระทำที่มีขอบที่อาจมีผลกระทบต่อการจัดทำรายงานทางการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย

ในการนี้ เพื่อเป็นหลักฐานว่าเอกสารทั้งหมดเป็นเอกสารชุดเดียวกันกับที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องแล้ว บริษัทได้มอบหมายให้ นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ เป็นผู้ลงลายมือชื่อกำกับเอกสารนี้ไว้ทุกหน้าด้วย หากเอกสารใดไม่มีลายมือชื่อของ นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ กำกับไว้ บริษัทจะถือว่าไม่ใช่ข้อมูลที่บริษัทได้รับรองความถูกต้องของข้อมูลแล้วดังกล่าวข้างต้น

ชื่อ ตำแหน่ง
1. นายสงกรานต์ อีสสระ กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และกรรมการผู้จัดการ

ผู้รับมอบอำนาจ

ชื่อ ตำแหน่ง
นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ กรรมการ และรองกรรมการ
ผู้จัดการ

ลายมือชื่อ
.....
นายสงกรานต์ อีสสระ
.....
นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์
.....
CIIO
CHARN ISSARA PUBLIC COMPANY LIMITED

ทั้งนี้ มาตรา 89/20 *** แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 กำหนดให้กรรมการและผู้บริหารต้องร่วมกันรับผิดชอบบุคคลที่ซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในความเสี่ยงใดๆ อันเกิดขึ้นเนื่องจากการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป โดยแสดงข้อความที่เป็นเท็จในสาระสำคัญหรือปกปิดข้อความจริงที่ควรบอกให้แจ้งในสาระสำคัญในกรณีของงบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทหรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 โดยมีได้จำกัดความรับผิดไว้เฉพาะกรรมการและผู้บริหารที่ลงลายมือชื่อรับรองความถูกต้องของข้อมูลในเอกสารดังกล่าวเท่านั้น อย่างไรก็ตาม กรรมการหรือผู้บริหารซึ่งสามารถพิสูจน์ได้ว่าโดยตำแหน่งที่ตนไม่อาจล่วงรู้ถึงความจริงของข้อมูลหรือขาดข้อมูลที่ควรต้องแจ้งนั้น ย่อมไม่มีความผิดตามมาตรา 89/20

หมายเหตุ : *** ใช้บังคับกับบริษัทที่อยู่ภายใต้บังคับของหมวด 3/1 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ซึ่งแก้ไขเพิ่มเติมโดยพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 เท่านั้น

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม
บริษัท ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี
และการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการ
ควบคุมการทำบัญชีและเลขานุการบริษัท

(กรุณาดูรายละเอียดในหน้า 11)

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ		รายชื่อบริษัทย่อย							
		บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลล็อป เมนต์ จำกัด	บริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท อิสสระ จุนฟ้า จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด
1.	นายสงกรานต์ อิศสระ	X	X	X	/, //	/, //	X	X	/
2.	นายดิฐวัฒน์ อิศสระ	/		/	//	//	/	/	
3.	นายวรสิทธิ์ อิศสระ	//	/		/	/	//	//	X
4.	นางวิไล อินทกุล								/, //
5.	นายสุรพงศ์ เสฐฐักดิ์		//						
6.	นางสาวสุภาภรณ์ เสฐฐักดิ์		/						
7.	นายกำพล เสฐฐักดิ์		/						
8.	นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	/		/, //	/	/	/	/	/
9.	นางลลิตา ประเสริฐสม			/, //				/	
10.	นางสาวปราณี วรโชคพิรัช				/	/			
11.	นายพลพัฒน์ กรรณสูต			/					
12.	นายอภิชาติ รักช้าง			/					
13.	นายปลั่น สวัสดิ์บุรี			/, //					
14.	นายยุทธนา คุ้มรัตน์เจริญ				//	/		/	
15.	นางอรพรรณ อรุณรังสิกุล		//		//	//			
16.	นายบุญเกียรติ โชควัฒนา				X	X			
17.	นายบุญชัย โชควัฒนา				/	/			
18.	นางทิพาภรณ์ โชควัฒนา				/	/			
19.	นางสุวรรณา อารีกุล				//	//			
20.	นางสาวศิริวรรณ วงศ์อริยะกวี				//	//			
21.	นางรมิดา รัสเซลล์ มณีเสถียร				/	/			
22.	นางกิตยาภรณ์ ชัยถาวรเสถียร				/	/			
23.	นายหวัง เลย์							/	
24.	นายหุว เจีย							/	
25.	นายเงิน ฟาง							/	
26.	นายไทรมันน์ ลัญญ์นดี								/
27.	นายกสินธุ์สุวงศ์ บุญนาค								/

หมายเหตุ: X = ประธานกรรมการ XX = กรรมการตรวจสอบ / = กรรมการ // = ผู้บริหาร

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ชื่อ	:	นายรัชชัย สุขโรจน์
วุฒิการศึกษา	:	ปริญญาตรีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, กรุงเทพมหานคร
คุณวุฒิวิชาชีพ	:	Internal Auditing Certified Program (IACP) ได้รับในปี 2554
การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง	:	สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (IIAT) - หลักสูตร Skill for new Auditor-In-Charge ปี 2551 - หลักสูตร Adding Value Using Risk-Base Auditing ปี 2550
ประสบการณ์ทำงาน	:	2558 - ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน / บมจ. ชาญอิสสระดีเวลลอปเม้นท์

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัท และบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นประจำทุกปีเพื่อใช้บันทึกบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ทรัพย์สินที่มีการประเมิน และราคาประเมิน ตามรายงานผู้ประเมิน

- ห้างชุดพาณิชย์กรรมและสำนักงาน ในอาคารชุดชาญอิสสระ ทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 1,040.01 ตารางเมตร มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีการรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 112,800,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายเอกชัย เปลียนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) และนายสิทธิพงษ์ พัทธจิรการต์ (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.532) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 12 พฤศจิกายน 2564

- ห้างชุดพาณิชย์กรรมและสำนักงาน ในอาคารชุดชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จำนวน 41 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 2,538.48 ตารางเมตร มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีการรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 124,900,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายเอกชัย เปลียนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) และนายสิทธิพงษ์ พัทธจิรการต์ (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.532) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 15 พฤศจิกายน 2564

ห้างชุดพักอาศัย ในอาคารชุด แคทเธอริน คอร์ท ติดถนนภายในโครงการ เคนซิงตัน เฟลส เขาใหญ่ ถนนสายท่ามะปรางค์-วังน้ำเขียว (นม.3052) ตำบลวังกระแจะ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา จำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 151.41 ตารางเมตร มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เท่ากับ 11,050,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายเอกชัย เปลียนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) และนายอนันต์ สอนไธสง (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.881) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 15 พฤศจิกายน 2564

- ห้องชุดพาณิชย์กรรมและสำนักงาน ในอาคารชุดชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 432.45 ตารางเมตร มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีการรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 22,580,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ชาญอิสสระ วิทยาพล จำกัด

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายเอกชัย เปลิยนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) และนายอัศวพล แฉงสุบิน (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.884) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 1 พฤศจิกายน 2564

- ห้องชุดพาณิชย์กรรม ในอาคารชุด อิชซี คอนโด สุขสวัสดิ์ ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่ห้องชุดรวมประมาณ 280.29 ตารางเมตร (รวมพื้นที่จอดรถส่วนบุคคล จำนวน 3 คัน) มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีการรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 23,700,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ซี.ไอ.เอ็น เอสเตท จำกัด

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายเอกชัย เปลิยนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) และนายสมศักดิ์ ศิริผลชีวิน (ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.314) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 29 พฤศจิกายน 2564

- ห้องชุดพาณิชย์กรรม และห้องชุดพักอาศัย ในอาคารชุดดิ อิสสระ ลาดพร้าว ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ห้องชุดรวมประมาณ 563.07 ตารางเมตร มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีการรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 61,200,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ซี.ไอ.เอ็น เอสเตท จำกัด

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายเอกชัย เปลิยนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) และนายสมศักดิ์ ศิริผลชีวิน (ผู้ประเมินหลักชั้นวิสามัญ เลขที่ วส.314) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 29 พฤศจิกายน 2564

- (2) วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ในการบันทึกทางบัญชี

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ กฎบัตรคณะกรรมการ
บริษัท กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน กฎบัตรคณะกรรมการบริหาร
ความเสี่ยง นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

- 5.1 หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี (Thai/Eng)
- 5.2 จรรยาบรรณ และจริยธรรมธุรกิจ (Thai/Eng)
- 5.3 กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท (Thai/Eng)
- 5.4 กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน (Thai/Eng)
- 5.5 กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง (Thai/Eng)
- 5.6 กฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ (Thai/Eng)
- 5.7 นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน (Thai/Eng)

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัท

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

หรือ





บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
Charn Issara Development Public Company Limited

2922 / 200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 (ประเทศไทย) โทรศัพท์ : 0-2308-2020
2922/200 New Petchburi Road, Bangkok, Huay Kwang Bangkok 10310, (Thailand) Tel : 02-308-2020

www.charnissara.com