



56-1
ONE REPORT

BE YOU BE ISSARA



สารบัญ

จุดเด่นในรอบปี 2565	2
สารจากประธานกรรมการ	4
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	5
รายงานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน	8
รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง	9
ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน	26
1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท	26
2. การบริหารจัดการความเสี่ยง	51
3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน	54
4. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)	56
5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	66
ส่วนที่ 2 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ	68
6. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ	68
7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร พนักงานและอื่นๆ	80
8. รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ	89
9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน	95
ส่วนที่ 3 งบการเงิน	103

เอกสารแนบ

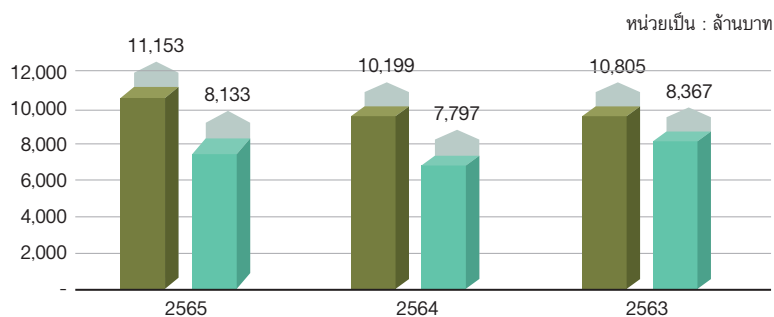
เอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบ สูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุม การทำบัญชีและเลขานุการบริษัท	181
เอกสารแนบ 2 รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย	182
เอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงาน	183
เอกสารแนบ 4 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจและรายละเอียดเกี่ยวกับการประเมินราคาทรัพย์สิน	184
เอกสารแนบ 5 นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ	186

จุดเด่นในรอบปี 2565

สรุปฐานะการเงิน (พันบาท)	2565	2564	2563
เงินสดหรือรายการเทียบเท่าเงินสด	397,050	335,709	568,471
สินทรัพย์รวม	11,153,415	10,199,456	10,805,081
หนี้สินรวม	8,132,824	7,797,320	8,367,177
ส่วนของผู้ถือหุ้น	3,020,591	2,402,136	2,437,904
ผลการดำเนินงาน (พันบาท)			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,150,404	1,451,590	649,428
รายได้ค่าเช่าและบริการ	65,010	68,721	77,575
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	672,338	336,819	455,322
รายได้จากการขายสินค้า	67,851	60,429	60,449
รายได้รวม	2,175,502	2,299,095	1,429,016
กำไรขั้นต้น	430,361	372,409	179,920
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(256,355)	(99,346)	(386,985)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ- ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท	(199,774)	(44,608)	(328,225)
อัตราส่วนต่อหุ้น (บาทต่อหุ้น)			
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น	1.82	1.38	1.47
กำไร-ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัท ต่อหุ้น	(0.19)	(0.04)	(0.31)
อัตราส่วนทางการเงิน			
อัตราผลตอบแทนต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	(2.40)	(0.95)	(3.97)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (ร้อยละ)	(11.73)	(2.94)	(18.46)
อัตราส่วนกำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	22.01	19.42	14.48
อัตราส่วนกำไรสุทธิ (ขาดทุน) (ร้อยละ)	(11.79)	(4.32)	(27.08)
อัตราส่วนกำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของบริษัท (ร้อยละ)	(9.19)	(1.94)	(22.97)
หนี้สินต่อทุน (เท่า)	2.69	3.25	3.43

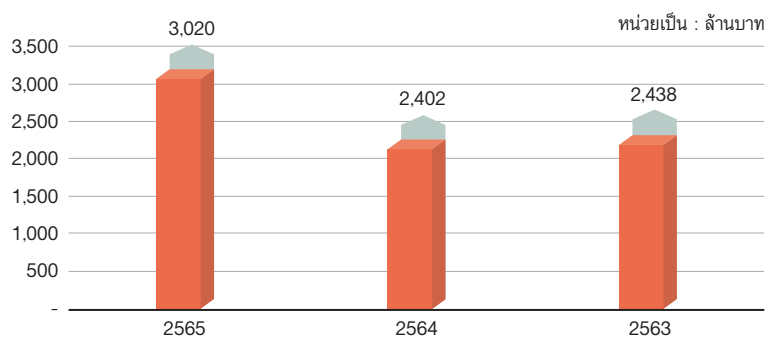
สินทรัพย์รวม/หนี้สินรวม

สินทรัพย์รวม
หนี้สินรวม



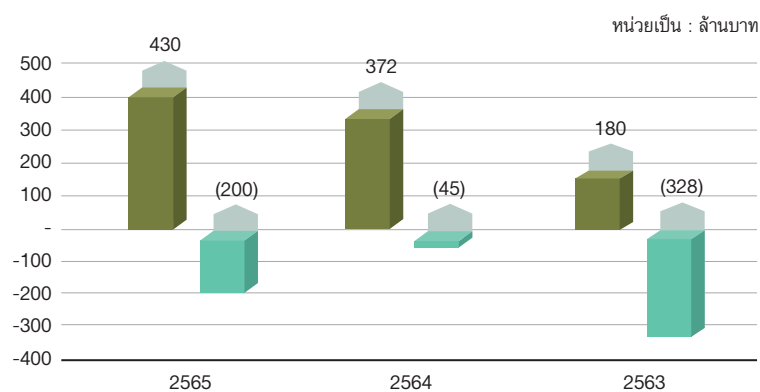
ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น



กำไรขั้นต้น/กำไรสุทธิ

กำไรขั้นต้น
กำไร(ขาดทุน) สุทธิ - ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น





สารจากประธานกรรมการ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทเรายังคงได้รับผลกระทบจากสถานการณ์การระบาดของโรคโควิด-19 อย่างต่อเนื่อง รวมถึงสถานการณ์สงครามระหว่างรัสเซียกับยูเครนที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลก นโยบายการเงินของนานาประเทศเข้มงวดขึ้น เกิดภาวะเงินเฟ้อโดยทั่ว อย่างอัตราเงินเฟ้อของประเทศไทยก็สูงขึ้นโดยเฉลี่ยถึง 6.08% ส่วนอัตราดอกเบี้ยก็สูงขึ้นด้วยเช่นกัน

ปัจจัยเหล่านี้มีผลกระทบต่อการขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการโรงแรมโดยตรง ทำให้บริษัทมีผลการดำเนินการในปี 2565 ขาดทุน 256 ล้านบาท เป็นการขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์และอื่นๆ 22 ล้านบาท ซึ่งมีรายได้รวม 1,504 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 ประมาณ 5% อันเป็นผลจากการขายที่ยากขึ้น และการรอโอนกรรมสิทธิ์ซึ่งเรามียอดขายที่ดินที่รอโอนกรรมสิทธิ์ ณ 31 ธันวาคม 2565 มูลค่า 2,030 ล้านบาท

การขาดทุนส่วนใหญ่จำนวน 234 ล้านบาท เกิดจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมที่ซบเซามาโดยตลอดและเพิ่งเริ่มจะกระเตื้องขึ้นอย่างเต็มที่เมื่อเดือนธันวาคมที่ผ่านมา ด้วยรายได้ที่ลดลงอย่างมากในส่วนโรงแรมเดิมเป็นเหตุให้การจ่ายค่าเช่าแก่อสังหาริมทรัพย์เป็นไปได้ยากที่สุด ซึ่งผู้บริหารกำลังพยายามเจรจาอย่างเต็มที่ให้เกิดความเสียหายน้อยที่สุดและเป็นประโยชน์ร่วมกันแก่ทุกฝ่ายที่เกี่ยวข้องโดยยุติธรรม แม้จะประสบภาวะขาดทุน หากรายได้โดยรวมจากธุรกิจโรงแรมในปี 2565 เพิ่มขึ้น 99% จาก 337 ล้านบาทในปี 2564 เป็น 672 ล้านบาท เพราะโรงแรมบาบียาร์ดลับหัวหิน- Habita Seaview และ Sripanwa Phuket ส่วนต่อขยายที่เรียกว่า Yaya & Convention ซึ่งยังมีได้อยู่ในกองทรัสต์ฯได้เริ่มเปิดบริการตลอดปีที่ผ่านมา

บริษัทหวังเป็นอย่างยิ่งว่า ปี 2566 จะเป็นปีที่ดี หากไม่เกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งเราควบคุมไม่ได้อย่างที่ผ่านมา ธุรกิจการท่องเที่ยวและการโรงแรมของประเทศไทยจะดีขึ้น มีการยกเลิกมาตรการล็อกดาวน์ในประเทศต่างๆ และจำนวนนักท่องเที่ยวที่เข้ามาในประเทศไทยจะกลับคืนสู่สภาวะปกติ นอกจากนี้ โครงการ ดี อิสสระ สาทร์ และโครงการ Sasara ที่หัวหินจะแล้วเสร็จพร้อมโอนกรรมสิทธิ์ จะช่วยเพิ่มยอดขายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัท บริษัทกำลังจะขึ้นโครงการใหม่ๆ อีกอย่างน้อย 3 โครงการมูลค่ารวมเกือบ 8,000 ล้านบาทซึ่งจะสร้างรายได้ในปีต่อไปด้วย

แม้ผลประกอบการในปี 2565 จะไม่เป็นที่น่าพอใจ หากบริษัทก็หวังว่าท่านผู้ถือหุ้น คู่ค้า และพันธมิตรทั้งหลายจะเข้าใจ ทีมงานของเราทุกคนจะพยายามทำงานอย่างเต็มที่ เพื่อสร้างสรรคและส่งมอบสิ่งที่มีคุณภาพแก่ลูกค้าของเรา ขอขอบพระคุณทุกท่านมา ณ ที่นี้

ศรีรสรา อิสสระ

ประธานกรรมการ



รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การปฏิบัติงานของคณะกรรมการตรวจสอบ ในปีที่ผ่านมา ปฏิบัติหน้าที่อย่างเป็นอิสระตามขอบเขตที่ระบุไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีการทบทวนให้สอดคล้องกับสถานการณ์ปัจจุบันเป็นประจำทุกปี ในปี 2565 คณะกรรมการตรวจสอบเน้นบทบาทในการผลักดันในการนำ Technology มาใช้ในองค์กร เพื่อให้เกิดมาตรฐาน และการกำกับดูแล ให้องค์กรสามารถบรรลุเป้าหมายที่กำหนดไว้ในการดำเนินธุรกิจได้อย่างยั่งยืน โดยมุ่งเน้นให้เกิดการบูรณาการทั้ง 3 ส่วน คือ ด้านการกำกับดูแล การบริหารความเสี่ยง และการกำกับการปฏิบัติตามกฎระเบียบ (Integrated Governance Risk Compliance and Control - Integrated GRC) ผ่านการทำงานของคณะกรรมการตรวจสอบ และฝ่ายตรวจสอบภายใน โดยยึดมั่นในเรื่องของประสิทธิภาพในการกำกับดูแลให้เกิดความชัดเจน โปร่งใส และตรวจสอบได้

ในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อพิจารณาขอบเขตแนวทาง และแผนการสอบบัญชีประจำปีของผู้สอบบัญชี รวมถึงการสอบถามและติดตามผลการตรวจสอบบัญชี และประเด็นที่ให้ความสนใจ นอกจากนี้ได้มีการหารือร่วมกับผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย การเงิน การบัญชี และการบริหารองค์กร ประกอบด้วย นายพิสุทธิ เดชะโกศยะ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์ และนายพินิจ พัวพันธ์ เป็นกรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ทุกสิ้นปีคณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมและประเมินตนเอง ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดี สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2565 ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยทำการสอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ รายการพิเศษ และได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการ จนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบในงบการเงินเป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าวที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้ว ซึ่งเป็นรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการเพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงการได้รับข้อมูล การตรวจสอบข้อมูลที่มีสาระสำคัญในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ (Key Audit Matters) รวมทั้งพฤติกรรมอันควรสงสัยตามมาตรา 89/25 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งในปี 2565 ผู้สอบบัญชีรับรองมาตรฐาน ที่มีความเป็นอิสระและสามารถตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า ไม่ได้มีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญและไม่พบพฤติกรรมอันควรสงสัยส่งผลให้งบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท เชื่อถือได้และโปร่งใส สอดคล้องตามมาตรฐาน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่ากระบวนการจัดทำรายงานทางการเงินบัญชีและการเงินของบริษัทมีความครบถ้วนเพียงพอกับความมั่นใจได้ว่ารายงานทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ

2. การสอบทานระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินระบบการควบคุมภายใน เพื่อประเมินความเพียงพอเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน รวมทั้งแบบประเมินตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสิทธิผล และสอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชี ที่รายงานว่าการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญมีผลกระทบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นภารกิจหนึ่งที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เหมาะสมเพียงพอ

4. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบเป็นประจำทุกปี เพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและสถานการณ์ปัจจุบัน และมีการกำกับดูแลงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งครอบคลุมถึงภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงาน ตรวจสอบรวมถึงการจัดองค์กร และอัตราค่าจ้าง โดยการสอบทานและอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีที่ตั้งทำขึ้นตามผลการประเมินความเสี่ยง การกำหนดแผนการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบ และการพัฒนาความรู้ ทักษะและความชำนาญของบุคลากรตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทมีการกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม และมีประสิทธิผล รวมทั้งมีการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบภายในด้านบุคลากรและการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง

5. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ครบถ้วน และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

6. สอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอเกี่ยวกับระเบียบ และวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการได้มาจำหน่ายไป รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายงานของกรรมการที่เกี่ยวข้องตลอดจนการสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนด และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปีเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ

7. ความเป็นอิสระของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวมทั้งคณะ รวมทั้งการประเมินตนเองตามแนวปฏิบัติที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้การสอบทานมีความสมบูรณ์และครบถ้วน

โดยสรุปในภาพรวม คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานของบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย โดยได้ให้ความสำคัญเป็นอย่าง

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการอย่างเป็นอิสระตลอดระยะเวลาการปฏิบัติงาน และมีการปฏิบัติตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสรุปผลอยู่ในเกณฑ์ดี

8. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565 ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเสนอขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส ไซยัคที่ปรึกษา จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2565 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา เป็นที่น่าพอใจ ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีทักษะความรู้ความสามารถมีประสบการณ์ในการตรวจสอบธุรกิจ และให้ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนอกเหนือจากการสอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

สูงต่อการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่รัดกุมเหมาะสม มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอโปร่งใส และเชื่อถือได้

ในนามคณะกรรมการตรวจสอบ



(นายพิสุทธ์ เดชะโกสยะ)

ประธานกรรมการตรวจสอบ



รายงานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

1. **นายประเวศวุฒิ ไรวา**
ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. **นายพิสุทธิ์ เดชะโกสยะ**
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. **นายวิฑิต รัชชดาตะนันท์**
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

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

ในปี 2565 คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทนได้ให้มีการประชุมรวม 2 ครั้ง เพื่อพิจารณากำหนดคำตอบแทนคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยใช้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่

เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว และความสำเร็จในการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้ยังจัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ซึ่งในการพิจารณานี้ได้คำนึงถึงความรับผิดชอบของกรรมการขนาดของธุรกิจ สภาพความเป็นจริงในทางเศรษฐกิจ การดำเนินงานที่สะท้อนและเชื่อมโยงกับผลประโยชน์ประกอบการ รวมทั้งพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทฯ ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน ทั้งนี้ได้เปิดเผยคำตอบแทนกรรมการ ไว้ในรายงานประจำปีฉบับนี้

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนทุกท่านได้ให้ความสำคัญกับการเข้าร่วมประชุม โดยพิจารณาคำตอบแทนของผู้เกี่ยวข้องอย่างเป็นธรรมและเหมาะสม และได้ทำการพิจารณากฎบัตรของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนให้มีความเหมาะสมตามบทบาทหน้าที่ เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทพิจารณาให้ความเห็นชอบ ซึ่งได้ปฏิบัติให้สอดคล้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี คณะกรรมการและผู้บริหารของบริษัทฯ มีองค์ประกอบเหมาะสม มีคุณสมบัติสอดคล้องตามข้อกำหนด สามารถนำพากิจการของบริษัทสู่ความสำเร็จตรงตามเป้าหมายที่กำหนดไว้เป็นอย่างดี

(นายประเวศวุฒิ ไรวา)

ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



รายงานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

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

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

โดยมีหน้าที่พิจารณานุมัติแผนการบริหารความเสี่ยง ติดตามการดำเนินงานการประเมินความเสี่ยงทางธุรกิจของบริษัท รวมทั้งการจัดทำมาตรการป้องกันและแก้ไขความเสี่ยงดังกล่าว ในปี 2565 ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 1 ครั้ง โดยมีการพิจารณารับทราบและติดตามการประเมินความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความเสี่ยงที่เกิดขึ้น จากการดำเนินธุรกิจของบริษัท และบริษัทในเครือ โดยคณะกรรมการได้พิจารณาจากปัจจัยความเสี่ยงในหลายๆ ด้าน อาทิ ด้านกลยุทธ์ ด้านการเงิน ด้านปฏิบัติการ ด้านทุจริตคอร์รัปชัน ด้านชื่อเสียง

ทำนนี้ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุกท่านได้ให้ความสำคัญและมุ่งมั่นที่จะดำเนินการให้มีการกำกับดูแลและการบริหารที่เพียงพอ เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในขอบเขตที่กำหนดและดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

นายสงกรานต์ อีสสระ

ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

BE YOU
BE ISSARA

ดี อิสระ สาทร์



[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 ชาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2531-ปัจจุบัน	คณะกรรมการบริหาร ผู้จัดการ	บริษัท ชาญอัสสระ 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 เชลล์แห่งประเทศไทย



นายสงกรานต์ อิสสระ

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร,
ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

อายุ 68 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่	313,634,494 หุ้น	สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ)	29.405
---------------------	------------------	----------------------------------	--------

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

ประวัติการทำงาน

ปัจจุบัน	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท ซี.ไอ.พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด บริษัท สะอ่าวร่วมทุน จำกัด บริษัท นารายณ์ร่วมพิพัฒน์ จำกัด บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
2544-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ฉลองกรุงการเกษตร จำกัด
2545-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ซาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2546-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ	บริษัท ซาญอิสสระ 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), สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย / ปี 2546
- 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 จุนฟา จำกัด
2551-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อินเทอร์เน็ตในชนแดน รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2549-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอสเตท จำกัด
2545-ปัจจุบัน	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	บริษัท ชาญอีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2532-ปัจจุบัน	ที่ปรึกษาทางการเงิน และการบัญชี	บริษัท ซี.ไอ.พรีฟเพอติ จำกัด
2563-ปัจจุบัน	กรรมการ	นิติบุคคลอาคารชุดชาญอีสสระทาวเวอร์

** นางลินดา ประเสริฐสม ได้ลาออกจากการเป็นกรรมการ เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566



นายประเวศวุฒิ ไรอา

กรรมการอิสระ,
ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

อายุ 71 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 กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน) บริษัท เอส แอนด์ พี โกลเบล จำกัด S&P Restaurants Limited (UK) Patara Fine Thai Cuisine PTE Ltd. (UK) Suda Limited (UK) MSP Property Limited (UK) Patara (Geneva) SA (Switzerland) Patara Restaurant Vienna GmbH. (Austria) Patara International Restaurant Management (Beijing) Co., Ltd. (China) Shanghai Yueshi Restaurant Management Co., Ltd. (China) S&P International Foods (Cambodia) Co., Ltd. (Cambodia)
2536-ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการสรรหา/พิจารณาค่าตอบแทน	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
2562-2563	President	Indiana University Alumni Association, Thailand Chapter
2556-2563	กรรมการ	บริษัท ฟู้ดเฮาส์ เคเทอร์ริ่ง เซอร์วิสเชส
2536-2548	กรรมการบริหาร กรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการใหญ่ กรรมการผู้จัดการใหญ่ รองกรรมการผู้จัดการใหญ่	บริษัท เอส อาร์ เอสเตท จำกัด บริษัท เอส แอนด์ พี ซินดิเคท จำกัด (มหาชน) บริษัท เอชดี ดิสทริบิวเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เอส แอนด์ พี ดิสทริบิวชั่น แอนด์ เซลส์ จำกัด 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 และกรรมการผู้จัดการ

อายุ 58 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่	44,550 หุ้น	สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ)	0.004
---------------------	-------------	----------------------------------	-------

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ, มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์
- 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, กรรมการผู้จัดการ และรักษาการ ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานพัฒนาและบริหารโครงการ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด
2549-ปัจจุบัน	กรรมการ, 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 42 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 Hostel & 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 ศรีพันวา 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 ให้แนวคิดการปฏิบัติงานต่างๆ, ฝึกหัดงานครัว และบริการ, ผู้ประสานงานกิจกรรมเฉพาะด้านอาหาร	Hotel School
2544-2545	แคชเชียร์, ลูกค้าสัมพันธ์, ดูแลการจองห้องพักและที่เกี่ยวข้อง, ส่งเสริมกิจกรรมของสถานบันเทิงของโรงแรม	Lush lounge and nightclub, Bainesville, Florida
2543	สจ๊วต, แคชเชียร์, เจ้าหน้าที่รับรอง	Baan Thai restaurant, Gainesville, Florida
2539	เจ้าหน้าที่ฝึกหัดฝ่าย Public Relation	Ramada Hotel, Bangkok Thailand



นายพิสุทธิ์ เคชะโกษะ

กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ,
กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

อายุ 67 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่	8,167 หุ้น	สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ)	0.001
---------------------	------------	----------------------------------	-------

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

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

ประวัติการทำงาน

พ.ศ. 2533-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท สำนักกฎหมายสากล สยามพรีเมียร์ จำกัด
พ.ศ. 2554-ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท สำนักกฎหมายสากล ลาวพรีเมียร์ จำกัด
27 มี.ค. 2555-ปัจจุบัน	ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ก.ค. 2559 -ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท สฟุสัน แอนด์ เพอร์ซิวกูสัน 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	รองประธานคณะกรรมการพัฒนาหลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต (น.บ.) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	
26 ม.ค. 2555-30 ธ.ค. 2556	กรรมการผู้ทรงคุณวุฒิทางด้านกฎหมาย	บริษัท ท่าอากาศยานไทย จำกัด (มหาชน)
27 ก.ค. 2552-30 ธ.ค. 2552	ที่ปรึกษารัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงเกษตรและสหกรณ์	
1 เม.ย. 2552-ก.ค. 2552	อนุกรรมการการประเมินผลการพัฒนาคุณภาพของส่วนราชการ ประจำปีงบประมาณ พ.ศ. 2552	
	อนุกรรมการ กำหนดแนวทางการจัดตั้งศูนย์ประสานการบริการนักลงทุนภายใต้การกำกับดูแลของ 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 - SOME)	
	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 รัชตะตานันท์

กรรมการตรวจสอบ และกรรมการอิสระ

อายุ 68 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ 1,930,500 หุ้น

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) 0.181

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาเอก คีตาศาสตร์, 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	บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	กรรมการตรวจสอบ	
	กรรมการสรรหาและพิจารณาตำแหน่ง	
2547	ผู้อำนวยการ	สำนักพัฒนาเศรษฐกิจชุมชน และการกระจายรายได้
2542-2546	ผู้ช่วยเลขาธิการฯ	สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ
2544-2545	ผู้อำนวยการ	สำนักนโยบายเศรษฐกิจระหว่างประเทศ
2544-2545	ผู้อำนวยการ	สำนักสังคมมหาค
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



นายปิยจ พัวพันธ์

กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ,
กรรมการบริหารความเสี่ยง

อายุ 55 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 สมาอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย (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 ชาญอิสระ ดีเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
	กรรมการตรวจสอบ	กรรมการบริหารความเสี่ยง
1 กุมภาพันธ์ 2566-ปัจจุบัน	กรรมการ, ประธานกรรมการ	บริษัท ศรีสวัสดิ์ แคปปิตอล 1969 จำกัด (มหาชน)
มีนาคม 2564-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เงินสดทันใจ จำกัด
มีนาคม 2564-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท หลักทรัพย์ กรุงไทย ซีเอ็มไอ 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 มะลิกรุป 1962 จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เวลา ซะอ้า เรสซิเดนเชส จำกัด
2546-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท เทลลอน 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)
ตุลาคม 2564-ธันวาคม 2565	กรรมการ	บริษัท เบย์ คอมพิวเตอร์ จำกัด



นายจิตวัฒน์ อัสสระ

กรรมการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานสร้างสรรค์สื่อและเทคโนโลยีสารสนเทศ

อายุ 40 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	กรรมการ และผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายงานสร้างสรรค์สื่อและเทคโนโลยีสารสนเทศ	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
ปัจจุบัน	กรรมการผู้จัดการ	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด
2545-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด
2556-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
2558-ปัจจุบัน	กรรมการ	บริษัท อิสสระ จูเนฟา จำกัด
2550-2557	Creative Director	บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)


นายนิบิต หงษ์พานิช

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานสนับสนุนการปฏิบัติการ

อายุ 48 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	บริษัทหลักทรัพย์ 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)



นายกฤต หงส์จรรยา

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานขายและการตลาด

อายุ 51 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.พรีฟเพอร์ตี เพอร์เฟค)
2552-2560	ผู้อำนวยการฝ่ายขาย และการตลาด	บริษัท ธนาสิริ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
2544-2552	ผู้จัดการทั่วไป	บริษัท พาราวินเซอร์ จำกัด จำกัด



นางสาวปราณี วรโชคพิรัช

ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ
สายงานบัญชีและการเงิน

อายุ 45 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 เกทมอร์นิ่ง จำกัด
2546-2548	เจ้าหน้าที่บัญชีอาวุโส	บริษัท ไอโฟน คอร์ปอเรชั่น จำกัด
2544-2546	เจ้าหน้าที่บัญชี	บริษัท สำนักงานบัญชี ทีเอเอส จำกัด



นางสาว อรพรรณ เอื้ออำนวย

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

อายุ 40 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาตรี คณะบริหารธุรกิจ ภาควิชาบัญชี มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์

ประวัติการทำงาน

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



ว่าที่ ร.ต.สุราษฎร์ บุญบำรุง

เลขานุการบริษัท

อายุ 39 ปี

จำนวนหุ้นที่ถืออยู่ -ไม่มี-

สัดส่วนการถือหุ้นบริษัท (ร้อยละ) -ไม่มี-

คุณวุฒิการศึกษา / ประวัติการอบรม

- ปริญญาโท, เทคโนโลยีบริหาร สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
- ปริญญาตรี, หลักสูตรนิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- ปริญญาตรี, หลักสูตรสารสนเทศศาสตร์ มหาวิทยาลัยสุโขทัยธรรมาธิราช
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร เลขานุการบริษัท (Company Secretary) 101/2562 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย
- ประกาศนียบัตรหลักสูตร บริหารความเสี่ยงองค์กร รุ่นที่ 20 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย / ปี 2565
- นักบริหารยุทธศาสตร์ธุรกิจเชิงบวก รุ่นที่ 6 สถาบันยุทธศาสตร์ธุรกิจเชิงบวก (ISAB) / ปี 2565

ประวัติการทำงาน

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

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจและผลการดำเนินงาน



โครงการ หัวหิน วัน



บลู โดมอนด์

1. โครงสร้างและการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

1.1 นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าในนามชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อบริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากกว่า 40 ปี เป็นผู้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าให้เช่า ในนามโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ บนถนนพระราม 4 โครงการอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ประเภทเรสซิเดนเชียล คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนต์คอนโดมิเนียม รีสอร์ท คอนโดมิเนียม อันได้แก่ โครงการชะอำปีชคลับ โครงการจินดารักษ์วิลล่า โครงการบ้านสวนเพชร และโครงการชาญอิสสระซิตีโฮม

นอกจากนี้ยังพัฒนาทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว เช่น โครงการชาญอิสสระพาร์คโฮม โครงการบ้านสวนอิสสระ และยังมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเฟสที่ 3 ซึ่งเป็นนิคมแห่งแรกที่บริหารโครงการโดยภาคเอกชนอีกด้วย

บริษัท ซี.ไอ. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2533 โดยบริษัทได้มีผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศ คือ บริษัท มารูเบนิ คอร์ปอเรชั่น จำกัด จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจแบบ Conglomerate เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ก่อนที่บริษัทจะเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2537 และ 800 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2543 ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชน และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 600 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัทได้มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 720 ล้านบาท ในปัจจุบันบริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,589,286,363 บาท โดยเป็นทุนชำระแล้วทั้งสิ้น 1,066,595,865 บาท

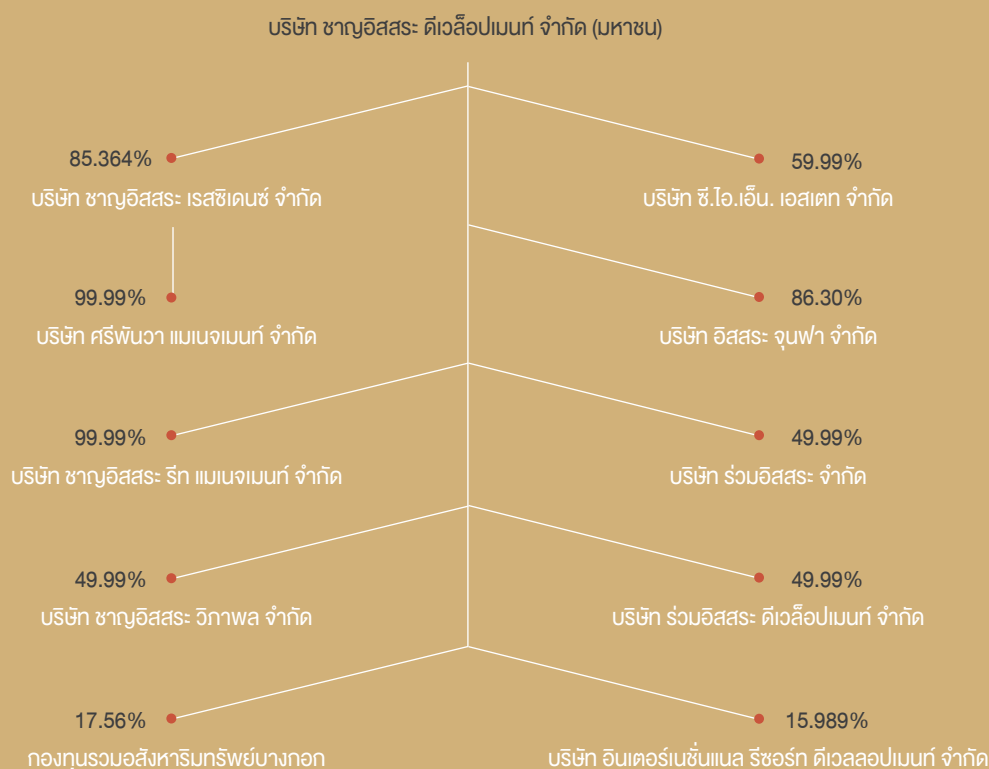
ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ คือ

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

และมีโครงสร้างของกลุ่มบริษัท ดังนี้

โครงสร้างกลุ่มบริษัท



1.1.1 วิสัยทัศน์ และพันธกิจ

วิสัยทัศน์ และ พันธกิจ	วิสัยทัศน์
	“ชาญอิสสระ: ภูมิใจพัฒนา สร้างสุขที่ยั่งยืน”
พันธกิจ	<ol style="list-style-type: none"> พัฒนาทีมงานมืออาชีพให้มีความแข็งแกร่งและความพร้อมในการสร้างสรรค์โครงการคุณภาพระดับพรีเมียม ส่งมอบโครงการคุณภาพที่สร้างความประทับใจ ให้สมกับความคาดหวังของผู้บริโภคอย่างภาคภูมิ รักษาระดับขนาดขององค์กร เพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้กรอบแนวคิดของการพัฒนาอย่างยั่งยืนและส่งเสริมต่อคุณภาพชีวิตของ ผู้บริโภคและผู้เกี่ยวข้อง ในด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อมอย่างมีคุณภาพ รักษาความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้บริโภค บนพื้นฐานของความโปร่งใส จริยใจ และซื่อสัตย์ สร้างความพึงพอใจและมอบผลตอบแทนที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง มั่นคง และเหมาะสมแก่ผู้มีส่วนได้เสีย ส่งเสริมแบรนด์ให้เป็นหนึ่งในใจผู้บริโภค

บริษัทมีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2561	<p>ในปี 2561 บริษัทมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจัดสรรเป็นหุ้นเพื่อการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 73,903,520 หุ้น ชำระราคาเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 และจัดสรรเป็นหุ้นเพื่อการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 102,879,386 หุ้น โดยกำหนดวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นในวันที่ 11-14 และ 17 ธันวาคม 2561 รวมจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน 176,782,906 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.42 บาท/หุ้น รวมเป็นเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 251,031,727 บาท</p> <p>และเมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยได้ขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรมบาบาบีซคลับ ซะอำ-หัวหิน จำนวน 18 ห้องพักบนที่ดินรวม 2-2-32 ไร่ ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ในราคารวม 530 ล้านบาท ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็น 4,100 ล้านบาท</p>
2562	<p>ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย ได้จำหน่ายเงินหน่วยลงทุนในกองทุนทรัสต์ จำนวนรวม 30,411,652 หน่วย เป็นสัดส่วน 10.9% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกรวมเป็นเงิน 341,869,988 บาท</p> <p>วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทมีมติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน บริษัท อีสสระ จันทนา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย มูลค่า 500 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีสัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท อีสสระ จันทนา จำกัด เพิ่มจากร้อยละ 70 เป็นร้อยละ 86.30</p> <p>นอกจากนี้บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี เป็นมูลค่า 800 ล้านบาท เพื่อนำมาเป็นการพัฒนาโครงการต่างๆ และชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดบางส่วน</p> <p>และในช่วงปลายปี 2562 บริษัท ร่วมอีสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เปิดให้บริการปั๊มน้ำมันเชลล์ และพื้นที่คอมเมอร์เชียล เป็นครั้งแรกในพื้นที่ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี</p>
2563	<p>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</p>
2564	<p>ในเดือนมกราคม บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 2 ปี 11 เดือน มูลค่า 950 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 2 รุ่น รวม 1,200 ล้านบาท</p> <p>เดือนมิถุนายน บริษัท ร่วมอีสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 120 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม และในเดือนกรกฎาคม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครบเต็มจำนวนตามสัดส่วนจำนวน 60 ล้านบาท และในเดือนเดียวกันบริษัท ร่วมอีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้มีมติพิเศษอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 200 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 100 บาท โดยมีกำหนดเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวสามครั้ง และจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ในเดือนกรกฎาคม และสิงหาคม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งแรกและครั้งที่สองตามสัดส่วนเป็นจำนวนรวม 60 ล้านบาท สำหรับค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่สามจะชำระในปี 2565</p> <p>ในเดือนสิงหาคม บริษัท ศรีพันวา แมนเจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ในระลอกที่ 2 และ ระลอกที่ 3 ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 และ ครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา สำหรับงวดเดือน กุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือน มิถุนายน 2564 เป็นผลให้บริษัทมีกำไรจากการงดเว้นค่าเช่าดังกล่าวเป็นจำนวน 266.7 ล้านบาท</p> <p>และในเดือนพฤศจิกายน บริษัท ร่วมอีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เปิดให้บริการโรงแรม บาบาบีซคลับ หัวหิน (Habita Seaview) ส่วนต่อขยายจากโซน Beach Front มีจำนวนห้องพัก 47 ห้องพัก จำนวน 4 room type และมี Convention hall ขนาด 400 ตร.ม.</p>
2565	<p>เดือนกุมภาพันธ์ บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 2 ปี 6 เดือน มูลค่า 500 ล้านบาท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของการนำมาชำระหุ้นกู้ที่ครบกำหนดชำระในปี 1 รุ่น รวม 800 ล้านบาท</p> <p>บริษัทได้ออกและเสนอขายใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทครั้งที่ 2 (CI-W2) ให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมของบริษัทในอัตรา 4 หุ้นสามัญเดิมต่อ 1 หน่วยใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยมีกำหนดอายุ 2 ปี นับจากวันที่ออกและเสนอขายครั้งแรก บริษัทเริ่มการซื้อขายใบสำคัญแสดงสิทธิในวันที่ 12 กรกฎาคม 2565 กำหนดการใช้สิทธิ 1 บาท ต่อ 1 หุ้นสามัญ โดยวันที่เริ่มใช้สิทธิครั้งแรกและครั้งสุดท้ายคือ 30 พฤศจิกายน 2565 และ 31 พฤษภาคม 2567 ตามลำดับ</p>

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
	<p>เดือน กรกฎาคม บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย , “CIR”) ได้เปิดให้บริการ โรงแรมศรีพณภูมิเกิต ส่วนต่อขยาย Sri Panwa Yaya (Convention Hall) มีจำนวนห้องพัก Pool Suit 24 ห้อง และมี Convention hall ขนาด 400 ตร.ม.</p> <p>เดือนกันยายน บริษัท ศรีพณภูมิ แอเนจเมนท์ จำกัด (บริษัทย่อย , “SPM”) ได้รับอนุมัติการงดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน จากกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพณภูมิ (กองทรัสต์) อันเนื่องมาจากได้รับผลกระทบจากวิกฤตการณ์ การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ทางกองทรัสต์จึงมีการพิจารณาให้ความช่วยเหลือ โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 ในกองทรัสต์ สำหรับงวดเดือน สิงหาคม 2564 ถึงเดือน กุมภาพันธ์ 2565 และงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 3 ในกองทรัสต์ สำหรับงวดเดือน มกราคม 2565 ถึงเดือน กุมภาพันธ์ 2565 รวมจำนวน 136.98 ล้านบาท โดยจะได้รับยกเว้นค่าเช่าจำนวน 94.65 ล้านบาท เมื่อบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (บริษัทย่อย, “CIR”) ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM และเมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM เป็นผลให้บริษัทมีกำไรจากการงดเว้นค่าเช่าดังกล่าวในระหว่างปี 2565 เป็นจำนวน 94.65 ล้านบาท</p> <p>งบประมาณปี 2565 บริษัทและบริษัทย่อยได้พิจารณาเปลี่ยนแปลงการวัดมูลค่าสำหรับที่ดินที่ใช้ในการประกอบกิจการจากการวัดมูลค่าด้วยราคาทุนเป็นการวัดมูลค่าด้วยราคายุติธรรม เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและใกล้เคียงกับมูลค่าในปัจจุบัน</p>

1.1.3 การใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์

(1) การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้

การใช้เงินที่ได้จากการเสนอขายตราสารทุนหรือตราสารหนี้แต่ละครั้ง

ในปี 2564 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2567” มูลค่ารวม 950 ล้านบาท ซึ่งได้ใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์ดังนี้

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนดในระหว่างปี	950 ล้านบาท	ในเดือนกุมภาพันธ์ 2564 และเดือนสิงหาคม 2564	บริษัทได้ใช้เงินตรงตามวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามกำหนดระยะเวลา

ในปี 2565 บริษัทได้เสนอขายตราสารหนี้ “หุ้นกู้ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2565 ครบกำหนดไถ่ถอนปี พ.ศ.2567” มูลค่ารวม 500 ล้านบาท ซึ่งได้ใช้เงินจากการระดมทุนตามวัตถุประสงค์ดังนี้

การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ	ระยะเวลาที่ใช้เงินโดยประมาณ	รายละเอียด / ความคืบหน้าของการใช้เงิน / เหตุผลและมาตรการดำเนินการกรณีใช้เงินไม่เป็นไปตามวัตถุประสงค์
1. เพื่อเป็นส่วนหนึ่งในการชำระคืนเงินหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด	2. 500 ล้านบาท	ในเดือนเมษายน 2565	บริษัทได้ใช้เงินตรงตามวัตถุประสงค์ และเป็นไปตามกำหนดระยะเวลา

(2) กฎหมายที่ใช้บังคับ

การตีความหรือบังคับใช้ตามกฎหมายไทย

1.1.4 ข้อมูลที่บริษัทให้คำมั่นไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์
-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 : 1,589,286,363 บาท
หุ้นที่จำหน่าย : หุ้นสามัญ 1,066,595,865หุ้น
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 1 บาท
ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่าอาคารชุด
เลขทะเบียน : 0107545000101

1.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ

1.2.1 โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทสามารถจำแนกได้ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

ประเภทรายได้	2565		2564		2563	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,150.40	52.88	1,451.59	63.14	649.43	45.46
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	65.01	2.99	68.72	2.99	77.58	5.43
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	672.34	30.9	336.82	14.65	77.58	31.86
รายได้จากการขายสินค้า	67.85	3.12	60.4	2.63	255.32	4.23
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	31.28	1.44	23.28	1.01	28.34	1.98
รายได้อื่นๆ	188.62	8.67	358.25	15.58	157.90	11.04
รวมรายได้ทั้งสิ้น	2,175.50	100.0	2,299.09	100.0	1,429.02	100.0

1.2.2 ข้อมูลเกี่ยวกับผลิตภัณฑ์

(1) ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ และการพัฒนานวัตกรรมธุรกิจ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรร และห้องชุดในคอนโดมิเนียม โดยปกติจะมีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 65 ของรายได้รวมทั้งหมด และมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคาร

สำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งมีรายได้ประมาณร้อยละ 3-5 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมประมาณร้อยละ 25 ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่น เช่นรายได้ค่าบริการและสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

ลักษณะการดำเนินธุรกิจ ผลิตภัณฑ์หรือบริการ บริษัทดำเนินธุรกิจใน 4 ลักษณะ ดังนี้

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อยาว

ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและรอจำหน่ายบางส่วน และอยู่ระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- 1) **ดิ อิสสระ สาทร (The Issara Sathorn)** ลักษณะวีคอนโดมิเนียม สูง 37 ชั้น 270 ยูนิต ใกล้ศูนย์กลางของธุรกิจแวดล้อมด้วยธรรมชาติและวิวโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาและบางกระเจ้า เต็มเต็มด้วยกลิ่นไอของวัฒนธรรมที่กลมกลืนกับความทันสมัย ช่วยทำให้เป็นย่านที่เหมาะสมกับการพักอาศัย ใกล้กับเส้นทางรถไฟฟ้าสายสีเทาในอนาคต และมากมายด้วยพื้นที่ส่วนกลาง ทั้ง The Lounge ล็อบบี้ที่หรูหรา The Park สวนสำหรับการพักผ่อนของครอบครัว The Haven ที่ชั้น 30 ที่มีองค์ประกอบของสระว่ายน้ำ พร้อมวารีบำบัดกับ The Therapy และยิมลอยฟ้าที่ The Sky Gym จัดกิจกรรมปาร์ตี้กับห้องจัดเลี้ยงใน The Space หรือ เพลิดเพลินกับสวนที่ The Garden ดิ อิสสระ สาทร เป็นคำตอบที่ลงตัวสำหรับคุณ “ใช้ชีวิตอิสระ ให้สุดในทุกด้าน” โครงการนี้ดำเนินการในนามบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างโดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2566

- 2) **อิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร** ผันเป็นจริงใจกลางมหานครแห่งนี้ “อิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร” คอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น อันหรูหราที่เป็นส่วนตัวและเปรียบพร้อมด้วยคุณสมบัติระดับพรีเมียม บนทำเลทองของถนนสาทร อันแสนสะดวกสบายที่เหนือความคาดหมายของคุณ เป็นอีกหนึ่งโครงการของ ชาญอิสสระกรุ๊ป เจ้าของรางวัลผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกรุงเทพฯและเมืองตากอากาศ ชั้นแนวหน้าของประเทศไทย เพียงจำนวนเพียง 33 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยแบบ 2 ห้องนอน, 3 ห้องนอน และแบบดูเพล็กซ์

อิสสระ คอลเล็คชั่น 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 ซึ่งเป็นเว็บไซต์

อสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเอเชีย โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยปัจจุบันมีสำหรับขายเพียง 1 ยูนิต

- 3) **อิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9 (Issara Residence Rama 9)** บ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ลักซ์วิวใจกลางเมือง บนถนนพระราม 9 เนื้อที่ 9 ไร่ 3 งาน มีเพียง 20 หลัง พร้อม Clubhouse ที่มีอุปกรณ์ฟิตเนสทันสมัย สระว่ายน้ำที่ทอดยาว 25 เมตร ห้องอบไอน้ำแยกชาย-หญิง และ Private Linear Garden กับการเป็นส่วนตัวในสังคมมีระดับ และความปลอดภัยสูงสุดในการอยู่อาศัย เป็นภาพสะท้อนความสำเร็จของชีวิตที่มอบให้กับครอบครัว “อนันตกาลแห่งความสุขใจกลางเมือง” โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จ คงเหลือขายเพียง 1 ยูนิต

- 4) **โครงการ บ้านอิสสระ บางนา (Baan Issara Bangna)** บ้าน คือ ความภูมิใจที่ส่งต่อจากรุ่นสู่รุ่น บ้านอิสสระ บางนา บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ซูเปอร์ 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 ทอยอินกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้วและกำลังก่อสร้างส่วนที่เหลือ

- 5) **โครงการบ้านสีตวัน ปากช่อง (Baan Sitawan Pakchong)** สูดรับโอโซนจากธรรมชาติบนพื้นที่ราบสูงเหนือระดับน้ำทะเล 400 เมตร กับบ้านที่ใช้นวัตกรรมการก่อสร้างระบบ “Modular System” ของ SCG Hiem ที่ทำให้บ้านสะอาด แข็งแรง และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ มีเนื้อที่ 27 ไร่ มีทั้งบ้านพร้อมอยู่และที่ดินเปล่า มาสัมผัสอากาศบริสุทธิ์เพื่อเติมพลังให้กับชีวิตที่บ้านสีตวัน โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท 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 โดยแต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด พร้อมเติมอิมไปกับการพักผ่อนอย่างที่สุด เพลิดเพลินไปกับบรรยากาศแห่งความรื่นรมย์และ

สะดวกสบายด้วยการตกแต่งและสิ่งอำนวยความสะดวกอันครบครัน โดยสามารถเลือกความสุขในแบบ 1-2 ห้องนอน ขนาด 35-70 ตร.ม. พร้อมค้นหาแรงบันดาลใจให้ทุกเช้าวันใหม่ที่สระว่ายน้ำและพูลส่วนตัว หรือจะคลายร้อนในจากุซซี่ฟิตและเฟิร์มร่างกายได้เต็มที่ในห้องออกกำลังกายโอโงะ พร้อมพื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดี ให้คุณใช้ชีวิตใกล้ชิดธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ ที่ “ดิ อีสสระ เชียงใหม่” บนทำเลศักยภาพที่เชื่อมต่อกับศูนย์กลางธุรกิจ และท่องเที่ยวได้อย่างลงตัว พร้อมความเป็นส่วนตัวอย่างสูงสุด บนสเปซแห่งความภาคภูมิใจของผู้ที่ได้เป็นเจ้าของ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 7) **โครงการบาบา บีช คลับ นาใต้ (Baba Beach Club Natai)** “บาบา บีช คลับ นาใต้” โครงการบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมสุดหรู สไตล์บีชคลับ ตั้งอยู่บนชายหาดนาใต้ จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเพียง 20 นาที สามารถมองเห็นทัศนียภาพอันงดงามแบบพาโนรามาของท้องทะเลอันดามัน พร้อมวิวพระอาทิตย์ตกดิน ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศ บีชฟรอนท์เรสซิเดนซ์วิลล่า 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 กับสีสันอันสวยงามในสไตล์ Shanghai Tang จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ Chino Portuguese Tang ที่น่าสนใจ

“บาบา บีช คลับ นาใต้” บริหารจัดการและพัฒนาโดยทีมงานผู้อยู่เบื้องหลังโรงแรมสุดหรูแบบพูลวิลล่า “ศรีพันวา” ที่ได้รับการยกย่องจากนานาชาติ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ จุฬา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 8) **โครงการศรีพันวา เรสซิเดนซ์ (Sri panwa) “ศรีพันวา”** โครงการบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมสุดหรู แบบพูลวิลล่า ตั้งอยู่บนหาดส่วนตัว ปลายสุดของแหลมพันวา ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเกาะภูเก็ต บนเนื้อที่ 85 ไร่ วิลล่าของศรีพันวาแฝงตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ และบรรยากาศที่เป็นส่วนตัว ศรีพันวาได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือก ให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก วิลล่าออกแบบในสไตล์ทรอปิคอลร่วมสมัย ตั้งอยู่เหนือระดับน้ำทะเลสูงประมาณ 40-60 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก และกิจกรรมสันทนาการมากมาย สปา ลานโยคะ ฟิตเนส สนามเทนนิส สระว่ายน้ำบนบริเวณชายหาด ปี 2563 มีพูลวิลล่าจำนวน 4 ยูนิตโซนใหม่

ที่ก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายและเปิดให้ลูกค้าจองเข้าพัก โดยใช้สีน้ำเงินและที่แตกต่างจากวิลล่าเดิมของศรีพันวาที่เป็นสีส้มและปัจจุบันโรงแรมศรีพันวาเปิดให้บริการห้องพักแบบ Pool Suite อีก 24 ห้องในโซน Yaya & Convention ซึ่งตัวห้องจัดเลี้ยงสามารถจุคนได้ถึง 400 คน

- 9) **โครงการบ้านทิวทะเล บลู แซฟไฟร์ (Baan Thew Talay Blue Sapphire)** ด้วยความสำเร็จอย่างงดงามของบ้านทิวทะเล อดความารีน (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 ขาวนวลสบายตา มอบบรรยากาศอบอุ่นให้คุณผ่อนคลายและใจ พร้อมเปิดรับความพิเศษสุดในทุกยูนิต ด้วยระเบียบส่วนตัวให้คุณได้สัมผัสบรรยากาศอันงดงามของแผ่นฟ้ากว้างจรดผืนน้ำทะเล และการตกแต่งภายในห้องที่มีคอนเซ็ปท์จากทะเลสีครามและเม็ดทรายบนชายหาดเสมือนได้พักผ่อนริมชายหาดตลอดเวลาเพื่อเติมเต็มชีวิตให้สมบูรณ์และใกล้ชิดธรรมชาติ แวดล้อมด้วยภูมิทัศน์อันร่มรื่นของสวนและพรรณไม้ที่เขียวชอุ่ม สลับกับสระบัวอันงดงาม อีกทั้งบริเวณโครงการยังรายล้อมด้วยไปสวนธรรมชาติที่คอยให้ร่มเงาและความสดชื่น นอกจากนี้ยังมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับทุกคนในครอบครัว มาพร้อมกับสระว่ายน้ำรูปทรงอิสระยาวกว่า 100 เมตร และบีชคลับริมทะเล ฟิตเนส ห้องอบไอน้ำ โซนบาบิคิว โซนสำหรับเด็ก และห้องสมุด ความลงตัวทั้งหมดนี้เกิดขึ้นที่นี่ 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 ที่จะเติมเต็มวันพักผ่อนของคุณให้สมบูรณ์แบบยั่งยืน ด้วยการออกแบบที่ได้แรงบันดาลใจจากเกลียวคลื่นและปะการัง รวมเข้ากับการตกแต่งโทนสีฟ้า-ขาว ตามแบบท้องทะเล สระว่ายน้ำรูปทรงอิสระที่ได้รับแรงบันดาลใจจาก Atoll Oasis ผสมกับท้องทะเลสีคราม และวิวทะเลชะอำจากมุมสูงแล้ว พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ Lobby

ต้อนรับ ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง พิเศษที่มีอุปกรณ์ทันสมัย ให้คุณได้สนุกสนานกับการออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำส่วนตัว ที่บำรุงทั้งสุขภาพกายและใจ พร้อมทั้งสระว่ายน้ำแบบ Sunken lounge ที่ทำให้รู้สึกว่าการว่ายน้ำในท้องทะเลสีคราม ฯลฯ บนพื้นที่ 7 ไร่ ด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องพักแบบ 1-2 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 30-60 ตารางเมตร ราคาที่เป็นเจ้าของได้ง่าย พร้อมเช่าอยู่แล้ววันนี้ โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

- 11) **โครงการ บาบ่าบีช คลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน (BABA BEACH CLUB RESIDENCES HUAHIN)** โครงการพูลวิลล่าหรูระดับ 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 บาบ่า 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-colonial ของหัวหินและความโมเดิร์น จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ที่น่าสนใจ ตั้งอยู่บนพื้นที่ 12 ไร่ ในทิวทะเลเวิลด์ มีหน้าหาดทอดยาวกว่า 160 เมตร ห่างจากกรุงเทพฯ 2 ชั่วโมงและใกล้แหล่งท่องเที่ยวสำคัญ ที่นี้เปิดให้บริการห้องพักวิวทะเลแบบพาโนรามาพร้อมสระว่ายน้ำส่วนตัว จำนวน 18 ห้อง และลักซ์ชัวรี่พูลวิลล่า 18 หลัง บาบ่า บีช คลับ หัวหิน ถูกโอบล้อมด้วยทัศนียภาพอันงดงามของชายฝั่งทะเลอ่าวไทย ให้การบริการระดับ 5 ดาว และสิ่งอำนวยความสะดวก อาทิ พิตเนสระดับพรีเมียม, Cool Spa, สระว่ายน้ำ, ห้องอาหารและบาร์ริมทะเล, บ้านโซด ร้าน

อาหาร & คาเฟ่ บ้านสีขาวริมทะเล และสถานที่จัดงานอีเวนต์ติดหาด โดยมีบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

โรงแรมโซนใหม่ Habita Seaview เปิดบริการตั้งแต่ปลายปี 2564 ด้วยความสูง 12 ชั้น มีห้องพักจำนวน 47 ห้อง พร้อมห้องจัดเลี้ยง (Convention Hall) ความจุ 200 คน ห้องประชุม/สัมมนา / Kid Club /Cool Spa อย่างครบครัน โครงการนี้เป็นของ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยและบริหารโรงแรมโดยศรีพันวา

- 13) **โครงการ หัวหิน วัน (Hua Hin One)** ทิวทะเล เวิลด์ ได้เนรมิตที่ดินกว่า 6 ไร่ ให้กลายเป็นจุดแวะเช็คอิน ถ่ายรูป และอิมมูร่อยก่อนเข้าสู่ตัวเมืองหัวหิน โดดเด่นกับสถานีจ่ายน้ำมัน Super Shell Station ที่ถูกออกแบบเป็นเอกลักษณ์หนึ่งเดียวในโลก พร้อมด้วยบริการล้างรถ ร้านสะดวกซื้อ Lawson 108, นอกจากนั้นยังสามารถแวะจิบกาแฟและไอศกรีมสไตล์โฮมเมด ที่ I-Tim Station คาเฟ่บนขบวนรถไฟที่ตกแต่งสไตล์ Art Deco มาพร้อมกับมุมถ่ายรูปให้คุณได้แชร์ลงโซเชียลมีเดีย นอกจากนั้นสำหรับเด็กๆ ยังสามารถวิ่งเล่นกลางแจ้งบนพื้นที่ Giant Play Around และเฟลิดเฟลินไปกับของเล่นเสริมพัฒนาการเด็กที่ให้ความสนุกได้อย่างเต็มอิ่มตลอดวัน ส่วนผู้ที่รักสัตว์เลี้ยง สามารถพาน้องหมามาพักผ่อนหย่อนใจบนพื้นที่สีเขียว Doggy Dog Park ให้น้องหมาได้วิ่งเล่นได้สบายใจ

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

- 14) **โครงการ ศรีพันวา ไหนาน (Sri panwa Nanyan Bay, Hainan)** เนื้อที่ทั้งหมด 11 ไร่ ตั้งอยู่ที่เมือง Wanning มณฑลไหหนาน 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 Dining, ร้านซีฟู้ดแบบไทย และ Cool Spa มีการชะลอการก่อสร้างใน

ช่วงโควิด ทำให้มีความล่าช้าในการทำโรงแรมและรัฐบาลจีน มีการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบในการทำโครงการระดับ Luxury ภายในเกาะ Hainan จึงมีการชะลอการทำโครงการ

- 15) **โครงการ ศศรา หัวหิน (SASARA Hua Hin)** บีชฟรอนท์เรสซิเดนซ์สุดหรู ริมชายหาดส่วนตัว ใจกลางหัวหินโซนเขาตะเกียบ โครงการใหม่ล่าสุด จากบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ภายใต้คอนเซ็ปต์ “The Art Of Escape” สัมผัสสุนทรียะของการพักผ่อนทั้งกายและใจบนทำเลที่เป็นส่วนตัวและเงียบสงบ สร้างความรู้สึกเรียบง่าย เติมเต็มความรู้สึกอันอบอุ่นของหาดทราย สายลม และเสียงคลื่น ชอนตัวอยู่ในทำเลใจกลางหัวหินที่เป็นเอกสิทธิ์เพียงเฉพาะ 110 ครอบครัวนั่น บนความพิเศษของการพักผ่อนที่สะดวกสบาย มีความปลอดภัย และมีความเป็นส่วนตัวสูง ด้วยหน้าชายหาดที่ทอดยาวกว่า 8 กิโลเมตร พื้นที่หน้าโครงการที่มีความยาวกว่า 46 เมตร สระว่ายน้ำ 5 แบบ 5 สไตล์ พร้อมด้วยกิจกรรมมากมายทั้งภายในและภายนอกโครงการ อาทิ บีช คลับ, ฟิตเนส, เรือคายัก, เซิร์ฟบอร์ด และกิจกรรมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกริมชายหาดอีกมากมาย ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จปลายปี 2566 โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

2. ธุรกิจยาว ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า

อาคาร Charn Issara Tower ที่ถนนพระราม 4 และ Charn Issara Tower II ที่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ 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 ซึ่งประกอบไปด้วยห้องนอน จำนวน 18 ห้อง และก่อสร้างเพิ่มในเฟสที่สาม อีก 23 หลัง ซึ่งแล้วเสร็จ ในปี 2552 เปิดเป็นห้องพักให้กับลูกค้าทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติ จนเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติในระดับที่น่าพอใจ ต่อมาในปี 2556 บริษัทได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง คือห้องพัก Pool Villa, Family Suite และ Luxury Pool Villa จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 7 ยูนิต พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก

ความแตกต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเข้าโรงแรมศรีพันวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา “กองทรัสต์ SRIPANWA” นอกจากนี้ยังดำเนินการก่อสร้างโรงแรม 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 ริมทะเลหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของอาณาจักรทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa และ Pool Suite มูลค่าโครงการ 1,800 ล้านบาท และโครงการโรงแรมบาบาบีชคลับ นาใต้ ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับโครงการ BABA BEACH RESCIDENCE NATAI หาดนาใต้ ตำบล โคกกลอย อำเภอ ตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา โดยได้เปิดให้บริการในส่วนของโรงแรม BABA BEACH CLUB NATAI ช่วงปลายปี 2560 ซึ่งประกอบด้วย บ้านพักแบบ GABANA Villa และห้องพักแบบ Pool Suit จำนวน 16 ห้องพัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น BEACH CLUB, ร้านอาหาร, และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ สวนธรรมชาติบริเวณหน้าหาด ที่สวยงามและมีความเป็นส่วนตัวโดยมีชายหาดหน้ากว้าง 200 เมตรที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์

โดยปัจจุบัน ที่ศรีพันวา ภูเก็ต เปิดให้บริการห้อง แบบ Pool Suite โซนใหม่ในนาม Yaya & Convention ซึ่งมีห้องพักจำนวน 24 ห้องและห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่จุ 400 คน ที่มองเห็นวิวทะเลขนานไปกับห้องจัดเลี้ยงและปลายปีมีเปิดบริการ Soul caf_ และ Tu Bar เป็นการเพิ่มเอาต์เล็ตของโรงแรม นอกจากนี้ Baba Beach Club Hua Hin Phase 2 ที่เราเรียกว่าโซน Habita Seaview เป็นอาคารสูง 12 ชั้น มีจำนวนห้องพัก 47 ห้อง พร้อมห้อง Convention ขนาดใหญ่ สำหรับจัดสัมมนา งานแต่งงาน และอีเว้นท์ต่างๆ พร้อมห้อง Kid Club, Cool spa ,และ Fitness บริการแก่ท่านลูกค้าอย่างครบครันและที่ Baba Beach Club Hua Hin เรามีห้องอาหารบ้านโชคและSoul Food อีกด้วย

4. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/ บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการทรัพย์สินของ กองทุนฯ ซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดในอาคารพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์ และ อาคารพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์ 2 รวมพื้นที่ ทั้งหมด 30,687.68 ตารางเมตร ตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมา นอกจากนี้ บริษัทได้รับจ้างบริหารงานด้านการเงินและการบัญชี รวมทั้งการจัดการโครงการของบริษัท อินเตอร์

เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร บริษัท และบริษัทในเครือบริหารงานให้กับคอนโดมิเนียม บ้าน จัดสรรต่างๆ ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้ทำการพัฒนา โครงการ อาทิ อสังหาริมทรัพย์ดีเทลล์ สุขุมวิท, ดี อสังหาริมทรัพย์ลาดพร้าว บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ อสังหาริมทรัพย์ และคอนโดมิเนียมตากอากาศในโครงการ ทิวทะเล เอสเตท และบ้านจัดสรร ทั้ง อสังหาริมทรัพย์ เรสซิเดนซ์ พะราม 9 และ บ้านอสังหาริมทรัพย์ บางนา เป็นต้น

บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ชื่อบริษัท	ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือครองอยู่	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัท ชาญอสังหาริมทรัพย์ 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 ชาญอสังหาริมทรัพย์ วิภาวดี จำกัด	100.00	2,099,996	100	49.99
บริษัท ร่วมอสังหาริมทรัพย์ จำกัด	420.00	2,099,996	100	49.99
บริษัท ศรีพินนา แมเนจเม้นท์ จำกัด	100.0	3,000,000 (CIR บริษัทย่อยถือหุ้น 100%)	10	85.36
บริษัท อสังหาริมทรัพย์ จันทรา จำกัด	920.00	7,939,997	100	86.30
บริษัท ร่วมอสังหาริมทรัพย์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	560.00	2,799,996	100	49.99
บริษัท ชาญอสังหาริมทรัพย์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	20	1,999,996	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 โรงแรมศรีพินนา	3,097.72	425,000	11.10	0.15

บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

1. บริษัท ชาญอสังหาริมทรัพย์ เรสซิเดนซ์ จำกัด ประกอบธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรมบนเนื้อที่ 80 ไร่ ในนาม “โครงการศรีพินนา” เฟสที่ 1 และ 2 มูลค่า 1,600 ล้านบาท เฟสที่ 2 และ 3 มูลค่ากว่า 1,500 และ 1,400 ล้านบาทตามลำดับ ที่ตั้งอยู่บนแหลมพินนา จังหวัดภูเก็ต ล้อมรอบด้วยวิวทะเลและเกาะน้อยใหญ่โดยรอบ กลุ่มลูกค้าหลักของโครงการศรีพินนา คือ ชาวต่างชาติและชาวไทยที่นิยมการ ใช้ชีวิตในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นสถานตากอากาศที่มีชื่อเสียงติดอันดับโลก ปัจจุบันขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าไปแล้ว จำนวน 2 หลัง และก่อสร้างในเฟสที่ 3 เป็น Pool Villa จำนวน 4 หลัง (X25) ซึ่งแล้วเสร็จ ต่อมาเมื่อปี 2556 บริษัทฯ ได้ขาย ส่วนของโรงแรมศรีพินนา 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 ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรม ศรีพินนา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา (SPWPF) โดยบริษัทถือหุ้นหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเช่าโรงแรมศรีพินนากลับมาบริหารเป็นระยะ เวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ และในปี 2557 บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างโรงแรมเฟสใหม่ โดยจะ พัฒนาเป็นห้องพักแบบ POOL SUITE เพิ่มเติมอีกประมาณ 30 ห้อง เพื่อรองรับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมา ภูเก็ตที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี โดยปัจจุบันก่อสร้างเสร็จและ เปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่ปลายปี 2558 เป็นต้นมา ปัจจุบัน กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา ได้แปลงสภาพ เป็นกองทรัสต์ ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินนา เมื่อเดือน ธันวาคม 2559 ที่ผ่านมา และ บริษัทได้ขายโรงแรมในส่วนที่สอง ซึ่งมีห้องพักแบบ POOL SUITE จำนวน 30 ห้องพร้อมบ้านพักตากอากาศ X29 ให้แก่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินนา ใน เดือน ธันวาคม 2559 เช่นกัน มูลค่ารวมประมาณ 1,300 ล้านบาท ปัจจุบันเปิดให้บริการโรงแรมเฟส 4 เพิ่มเติมให้ชื่อว่า Yaya & Convention ซึ่งประกอบด้วย Convention Hall และห้องพัก แบบ Pool Suite อีก 24 ห้อง

2. **บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันกำลังพัฒนาอยู่ 1 โครงการ และเสร็จแล้ว 2 โครงการ คือ โครงการ The Issara Ladprao เป็นคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ บนเนื้อที่เกือบ 5 ไร่ บนถนน ลาดพร้าว ระหว่าง ซอยลาดพร้าว 12 และ ลาดพร้าว 14 คอนโดมิเนียม สูง 47 ชั้น 1 อาคาร จำนวน 561 ยูนิต ห่าง จากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินลาดพร้าวเพียง 300 เมตร มูลค่า โครงการประมาณ 2,800 ล้าน ปีนี้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ห้อง ชุด 100% แล้ว และเมื่อต้นปี 2556 ได้มีการเปิดตัวโครงการ อีชี คอนโด สุขสวัสดิ์ อีกหนึ่งแบรนด์ในระดับ Middle Target ของกลุ่มชาญอิสสระ บนถนนสุขสวัสดิ์ ใกล้กับสถานี รถไฟฟ้าสายสีม่วง อาคารมีความสูง 24 ชั้น บนเนื้อที่ 4 ไร่ พื้นที่ใช้สอยของห้องชุดมีตั้งแต่ 21 ตร.ม. ถึง 55 ตร.ม. ใน ระดับราคาล้านกว่าบาท แต่มาด้วยคุณภาพของพื้นที่ส่วน กลาง อาทิ ล็อบบี้ขนาดใหญ่ สระว่ายน้ำนํ้าหฐ พร้อมสวน ลอยฟ้า และ Sky Garden ที่ทำให้ได้สัมผัสอากาศที่สดชื่นบน ชั้นสูงสุดของอาคาร พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยที่เหนือ ระดับ และระบบศีก์การ์ดที่ควบคุมการเข้าออกได้อย่าง สมบูรณ์แบบ ได้รับการตอบรับอย่างดี ปัจจุบันขายและโอน กรรมสิทธิ์แล้ว 100 % ในปี 2561 บริษัทได้เปิดตัว โครงการ บ้านอิสสระ บางนา ติดถนนใหญ่ใกล้เมกะบางนาบนเนื้อที่ 24 ไร่บ้านเดี่ยว 2 และ 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 380 ถึง 697 ตร.ม.ที่แวดล้อมด้วยธรรมชาติเขียวชอุ่ม ถ่ายทอดจากฐานสูงรุ่น โดยผู้ออกแบบชั้นนำ ด้วยฟังก์ชันใช้สอยที่ครบครัน พร้อม คลับเฮาส์ที่โอโง่ง สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ฟิตเนสที่ทันสมัย พร้อมโซน Amphitheater ที่ช่วยสร้างความสัมพันธ์ของ แต่ละครอบครัว และลู่วิ่งรอบหมู่บ้าน สวนที่ร่มรื่นช่วยให้เวลา แห่งการพักผ่อนเย็นฉ่ำด้วยความสุข ราคาเริ่มต้น 79 ล้านบาท ปัจจุบันสร้างบ้านแล้วเสร็จและโอนให้ลูกค้าแล้วบางส่วน และบางส่วนกำลังอยู่ระหว่างก่อสร้าง

3. **บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และเสร็จแล้ว 5 โครงการ คือ

(1) โครงการบ้านเพลินทะเล

(2) โครงการบ้านซานทะเล

- (3) **โครงการ อิสสระ วิลเลจ** เป็นทาวน์โฮมแนวคิดใหม่ ให้ คุณได้ใช้ชีวิตใกล้ชิดธรรมชาติโอบล้อมด้วยสวนสวย และสระว่ายน้ำ บรรยากาศสงบเงียบ เป็นส่วนตัว ด้วย จำนวนเพียง 35 ยูนิต ปัจจุบันทั้ง 3 โครงการขายและ โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 100%

- (4) **โครงการอิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร** คอนโดมิเนียมพัก อาศัยสูง 7 ชั้น อันหรรษา เพียบพร้อมด้วยคุณสมบัติ ระดับพรีเมียม บนทำเลทองของถนนสาทร อันแสน สะดวกสบายที่เหนือความคาดหมายของคุณ ผลงานชิ้น เอกอีกหนึ่งโครงการของ ชาญอิสสระ ด้วยจำนวนเพียง 33 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยแบบ 2-3 ห้องนอน และแบบดู เฟล็กซ์ 3 ห้องนอน อิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร ยังเหมาะ เป็นที่พักอาศัยสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริงด้วยพื้นที่ อันกว้างขวางของห้องครัว ทั้งแบบตะวันตก พื้นที่ใช้สอย ที่มากกว่า 100 ตารางเมตรของแต่ละยูนิต สร้างความ รู้สึกที่เป็นบ้านให้แก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อความเป็นส่วนตัว เต็มเต็มไลฟ์สไตล์คนเมือง บางยูนิตมีลิฟต์ส่วนตัว และ ตกแต่งอย่างงดงามด้วยเอกลักษณ์ที่ไม่ซ้ำแบบกัน ปัจจุบันแล้วเสร็จ และมีสำหรับขายเพียง 1 ยูนิต เท่านั้น

- (5) **โครงการดิ อิสสระ เชียงใหม่** คอนโดมิเนียมสไตล์ รีสอร์ทบนพื้นที่กว่า 3 ไร่ ประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 265 ยูนิต พร้อมเข้าอยู่ โดย แต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการ ใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด พร้อมเติมอิมไปกับการ พักผ่อนอย่างที่สุด เพลิดเพลินไปกับบรรยากาศแห่ง ความรื่นรมย์และสะดวกสบายด้วยการตกแต่งและสิ่ง อำนวยความสะดวกอันครบครัน โดยสามารถเลือกความ สุขในแบบ 1-2 ห้องนอน ขนาด 35-70 ตร.ม. พร้อม คันทาแรงบันดาลใจให้ทุกเช้าวันใหม่ที่สระว่ายน้ำนํ้าดับ พูลส่วนตัว หรือจะคลายร้อนในจากุซซี่ ฟิตและ เฟอร์นิเจอร์ได้เต็มที่ในห้องออกกําลังกายโอโง่ง พร้อม พื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดี ให้คุณใช้ชีวิต ใกล้ชิดธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ บนทำเลศักยภาพที่เชื่อม ต่อทุกชีวิตเข้ากับศูนย์กลางธุรกิจและท่องเที่ยวได้อย่าง ลงตัว

4. **บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด** โดยเกิดจากการผสานมือกัน ระหว่าง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้าง ขวามายาวนาน ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อ ขาย ปัจจุบันกำลังพัฒนาเสร็จไปแล้ว 3 โครงการตั้งอยู่ที่ กม.209 อำเภอชะอำได้แก่ โครงการบ้านทิวดทะเล อควาแมรีน (Aqua Marine) เป็นปืชพร้อมท์คอนโดมิเนียมสไตลวิลล่า มูลค่ากว่า 2,000 ล้านบาท ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าระดับปีบวถึงเอ บนพื้นที่ 13 ไร่ ติดริมทะเล หน้ากว้าง 57 เมตร ขับรถจากตัวเมือง หัวหินเพียง 10 นาที อาคารเรียงตัวแบบเล่นระดับวางเอียงรับ กับหน้าหาดเพื่อเปิดรับทิวทัศน์ของชายหาดได้อย่างเต็มที่ 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 เอกลักษณ์อันโดดเด่นของทุกยูนิต คือโอบล้อมไปด้วยความเขียวขจีแห่งภูมิทัศน์โดยรอบ และเปิดกว้างรับทัศนียภาพของท้องทะเลด้วยพื้นที่ใช้สอยลงตัวครบครันตามแนวคิด Natural Contemporary ออกแบบโดยบริษัท ฮาบีตา ที่มีชื่อเสียง โครงการบ้านทิวทะเลนี้สร้างเสร็จแล้วในปี 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 โครงการบ้านทิวทะเล บลูแซฟไฟร์ (Blue Sapphire) บนพื้นที่ 15 ไร่ริมชายหาดประกอบด้วยสามอาคาร เป็นอาคารสูง 4 ชั้น สองอาคาร และอาคารสูง 15 ชั้น 1 ด้วยห้องพักแบบ 1-3 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 36-159 ตารางเมตร รวมจำนวนทั้งสิ้น 421 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 2.9-21 ล้านบาท ซึ่งได้รับการออกแบบอย่างสวยงามในสไตล์ Aqua Contemporary โดย Habita Architect บริษัทสถาปนิกอันเลื่องชื่อ ด้วยแรงบันดาลใจจากสายน้ำ บ้านทิวทะเลจึงแวดล้อมด้วยภูมิทัศน์อันร่มรื่นของสวนและพรรณไม้ที่เขียวชอุ่ม สลับกับสระบัวอันงดงามและสระว่ายน้ำรูปทรงอิสระ พร้อมเปิดมุมมองให้ผู้อาศัยได้ดื่มด่ำกับทัศนียภาพของเกลียวคลื่น สร้างความรู้สึกเป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติแวดล้อมอันสงบงาม แล้วเสร็จในปี 2558 ปัจจุบันมียอดขายและโอนแล้วกว่า 90% และโครงการที่ 3 ได้แก่ โครงการ BLU เป็นคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยต่อจากสองโครงการคุณภาพ บ้านทิวทะเล Aqua Marin และ Blue Sapphire คอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดของประเทศไทยซึ่งได้รับรางวัลสองปีซ้อนจาก The International Property Awards ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ริมชายหาดชะอำที่สวยงามและเป็นส่วนตัว โดดเด่นด้วยการออกแบบภูมิทัศน์ภายใต้แนวคิดของชีวิตรอบชายหาดท่ามกลางกลุ่มเกาะปะการัง (Atoll) เชกเชก มัลดีฟส์ เพื่อสร้างบรรยากาศของทะเลเขตร้อนที่เต็มไปด้วยเสน่ห์น่าหลงใหลเพียงก้าวแรกที่เข้ามาใน BLU คุณจะสัมผัสได้ถึงความเรียบหรูมีสไตล์ของสถาปัตยกรรมทางเข้าด้านหน้าด้วยพรรณไม้น้อยใหญ่ ทอดตัวจากทางเข้าสู่ล็อบบี้ที่มองเห็นสระในมุมว่ายน้ำสวยกว้าง 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 บาบาบีช วิลล่า หัวหิน โครงการบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมหาดหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa บาบาบีช วิลล่า หัวหิน มีจุดเด่นทั้งทำเลที่ตั้งและการออกแบบที่แตกต่างจากบ้านพักตากอากาศทั่วไป เน้นความเป็นส่วนตัว และความสะดวกสบายในการพักผ่อนอย่างแท้จริงแก่ผู้อยู่อาศัย รูปแบบบ้าน Neo Colonial style โดดเด่นทั้งรูปลักษณะหน้าตาและการออกแบบพื้นที่ใช้สอยประกอบกับพื้นที่ส่วนกลางแบบจัดเต็ม อีกทั้งยังมี Rental Program สามารถให้ผลการตอบแทนในการลงทุนได้ บริหารและดูแลโดยโรงแรมศรีพินนา ภูเก็ต ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการด้านโรงแรมมากกว่า 10 ปีและเป็นที่ยอมรับ การันตีโดยรางวัลระดับโลกมากมาย บาบาบีช วิลล่า หัวหิน มีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้นมีสระว่ายน้ำ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 279- 525 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 111-197 ตร.วา จำนวน 11 หลัง ในราคาเริ่มต้น 42.9-80 ล้านบาท โครงการแล้วเสร็จในปี 2561 ขายและโอนกรรมสิทธิ์ 100% จากการตอบรับเป็นอย่างดี Baba Beach Club 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 ศรีพินนา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ถือหุ้นโดยบริษัท ชาญอิสสระเรสซิเดนซ์ จำกัด ประกอบธุรกิจบริหารโรงแรมมาตั้งแต่ปี 2556 โดยได้เข้าโรงแรมศรีพินนา ภูเก็ต ส่วนที่ 1 และส่วนที่ 2 และ โรงแรมบาบาบีชคลับ หัวหิน จากทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา มาบริหารเป็นโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี่ และต่อมาได้บริหารโรงแรม บาบาบีชคลับ นาไ้ พังงา รวมทั้งโรงแรม บาบาบีชคลับ หัวหิน ส่วนต่อขยายที่เรียกว่า Habita seaview และโรงแรมศรีพินนา ภูเก็ต ส่วนต่อขยายที่เรียกว่า Yaya Convention ซึ่ง 2 โรงแรมหลังนี้มีส่วนที่เป็น Convention hall และห้องประชุม เพื่อรองรับการจัดงาน การสัมมนา และอีเวนท์ต่างๆ รายละเอียดห้องพักและมูลค่าโรงแรมดังนี้

Issue	มูลค่า	จำนวนห้องพัก Villa Management
Sri panwa ส่วนที่ 1	2,000 ล้านบาท	45 ห้องพัก (กรณีสวม Villa Mgt 65 ห้องพัก)
Sri panwa ส่วนที่ 2	1,300 ล้านบาท	31 ห้องพัก
Baba Beach club หัวหิน	550 ล้านบาท	18 ห้องพัก (กรณีสวม Villa Mgt 35 ห้องพัก)
Baba Beach Club นาไ้	500 ล้านบาท	16 ห้องพัก (กรณีสวม Villa Mgt 36 ห้องพัก)
Baba Beach Club หัวหิน ส่วน Habita Seaview	1,200 ล้านบาท	47 ห้องพัก
Sri panwa ภูเก็ต ส่วน Yaya and Convention	1,000 ล้านบาท	24 ห้องพัก

6. **บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด** ซึ่งเกิดจากการผสมมือกันระหว่าง บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางมายาวนาน โดยมีวัตถุประสงค์จะร่วมกันประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโรงแรม โดยนำที่ดินติดชายหาดมาพัฒนาเป็นโรงแรมและวิลล่าในนาม บาบ่า บีชคลับ โฮเทล หัวหิน ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการแล้วเมื่อไตรมาส 4 ของปี 2560 เมื่อปลายปี 2561 บริษัท ได้ขายโรงแรมในส่วน Beach Front Pool Suit 18 keys เข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเช่ากลับมาบริหารจัดการโรงแรมต่อไป สำหรับอาคารโรงแรมโซนใหม่ซึ่งจะมีห้องพักอีกกว่า 47 ห้อง พร้อมห้อง Convention ห้องประชุม Kid Club, Cool Spa, Fitness สร้างแล้วเสร็จ ตั้งแต่ปลายปี 2564 ในนาม Habita Seaview ได้ให้ศรีพันวาริหารโรงแรม
7. **บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด** เป็นการร่วมลงทุนระหว่าง บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) กับบริษัท จันทา เรียลเอสเตท จำกัด บริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำจากสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรม ภายใต้ชื่อ BABA BEACH CLUB NATAI ซึ่งตั้งอยู่บริเวณหาดนาใต้ ตำบลโคกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ติดชายหาดที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์ หน้ากว้างถึง 200 เมตร โอบล้อมด้วยสวนมะพร้าว และต้นไม้พันธุ์ถิ่นที่ร่มรื่น โครงการ BABA BEACH CLUB NATAI จะประกอบด้วย BEACH FRONT VILLA ที่เป็นบ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน ติดชายหาดริมทะเล จำนวน 6 หลัง โดยมีสวนที่จะเปิดให้บริการเป็นโรงแรมซึ่งประกอบด้วย BEACH CLUB, ห้องพักริมชายหาด และห้องพักแบบ POOL VILLA, POOL SUITE ที่โอบล้อมด้วยสวน ธรรมชาติ และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ปัจจุบันก่อสร้างส่วนโรงแรมแล้วเสร็จ เริ่มเปิดบริการให้แก่ลูกค้าแล้วตั้งแต่ปลายปี 2560 และก่อสร้าง Beach Front Villa แล้วเสร็จ 6 หลัง และ Pool Villa แล้วเสร็จ 16 หลัง เมื่อปี 2562 โครงการนี้มีการจัดงาน Circoloco ซึ่งเป็นงานระดับโลกมาแล้ว 2 ครั้งและในปี 2566 จะจัดขึ้นอีกเป็นครั้งที่ 3
8. **บริษัท ซาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ ปัจจุบันเป็นผู้บริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา มูลค่ากว่า 4,100 ล้านบาท ทรัสต์สินที่ลงทุนประกอบไปด้วย โรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต และโรงแรม Baba Beach Club หัวหิน

9. **บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันมีที่ดินรอการพัฒนา 923 ไร่ อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิที่ดินบางส่วนได้ขายไปให้กลุ่มบริษัท คิงพาวเวอร์ ประมาณ 400 ไร่ ซึ่งปัจจุบันได้พัฒนาเป็นสนามโปโล ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย นอกจากนั้นยัง พัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และสนามกอล์ฟ เป็นต้น

(2) การตลาดและการแข่งขัน

การตลาด

กลยุทธ์การตลาดของบริษัท

- สร้างแบรนด์ “ซาญอิสสระ” เน้นย้ำความมีคุณภาพ ความคุ้มค่า ใน ทุกระดับสินค้าของซาญอิสสระ เพื่อให้ผู้บริโภคและกลุ่มลูกค้าเป้าหมายรับทราบและจดจำเอกลักษณ์ของแบรนด์ เพื่อให้เกิด “Brand Loyalty” นำสู่การบอกต่อและซื้อซ้ำ
- การตลาดเน้นด้าน Online อย่างต่อเนื่อง จากที่เคยประสบความสำเร็จในการสร้างแบรนด์ “Sripinwa” ผ่านสื่อ Online จนทำให้มีชื่อเสียงระดับโลก ในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย บริษัทจะมีการพัฒนาการขายแบบ Online เพื่ออำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าในยุคนี้ ให้ได้รับข้อมูลเพื่อการตัดสินใจอย่างเต็มที่ และสะดวกในการจองซื้อผ่านระบบ Online
- ทำโปรโมชันอย่างสม่ำเสมอ เพื่อกระตุ้นการรับรู้ข่าวสาร และกระตุ้นการตัดสินใจซื้อของผู้บริโภค
- เน้นการบริการแก่ลูกค้าแบบยืดหยุ่น เพื่อรักษาสถานลูกค้าและช่วยลูกค้าแก้ปัญหาตามสถานการณ์ที่เกิดขึ้น

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

บริษัทมีนโยบายที่จะจัดหาที่ดินเปล่าที่มีศักยภาพในการทำโครงการ ทั้งที่ดินที่อยู่อาศัยตามแหล่งท่องเที่ยว หรือ ที่ดินใจกลางเมืองที่มีขนาดเหมาะสม และดำเนินการพัฒนาที่อยู่อาศัยบนที่ดินเหล่านั้น โดยคำนึงถึงทำเลที่มีความสะดวกในการคมนาคม เช่น ใกล้รถไฟฟ้าหรือใกล้จุดขึ้นลงทางด่วน พร้อมทั้งมีศูนย์การค้า สถานศึกษา และ โรงพยาบาล โครงการทุกโครงการจะได้รับการออกแบบอย่างพิถีพิถัน ทั้งด้านความสวยงามลงตัวมีความทันสมัยและฟังก์ชันใช้สอยดี เลือกสรรวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ เพื่อให้ได้คุณภาพในระดับมาตรฐานที่ดี อีกทั้งดูแลงานบริการหลังการขายอย่างต่อเนื่อง ช่วยในโครงการได้รับความสนใจจากลูกค้า นอกจากนี้ บริษัท จะมีการทำการส่งเสริมการขายอย่างต่อเนื่อง เน้นด้านการตลาดออนไลน์ ซึ่งเป็นช่องทางการเข้าถึงผู้บริโภคในปัจจุบัน เป็นการช่วยกระตุ้นการตัดสินใจซื้อจากลูกค้าและเป็นความยืดหยุ่นในการขาย

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และ ให้เช่าอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า

อาคารสำนักงานของบริษัท มีด้วยกัน 2 อาคาร คือ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 และ อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ซึ่งบริษัทได้ลูกค้าที่เป็นบริษัทชั้นนำ เป็นลูกค้าและเป็นผู้เช่า ทำให้เป็นจุดแข็งและสามารถรักษาลูกค้าให้ต่อสัญญาเช่าด้วยการเน้นคุณภาพของการบริการ และปรับปรุงอาคารอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้ได้มาตรฐานที่ดีและมีทีมงานที่มีประสบการณ์และช่วยเหลือลูกค้าเมื่อเกิดวิกฤตโรคไวรัสระบาด และพยายามรักษาลูกค้าเมื่อต่อสัญญา และมีโครงการบาหลี บีช คลับ ฟังงา ที่มีส่วนของ Beach Front Villa และ Pool Villa เพื่อให้เช่าระยะยาว (Lease 30 ปี) และสามารถนำมาพร้อมกับโรงแรม ให้โรงแรมบริหารจัดการและหาผู้เช่าให้

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด บ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

“ศรีพันวา” ได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือกให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์แห่งหนึ่งของโลก สถานที่ตั้งอยู่บนปลายสุดของแหลมพันวา วิลล่าของที่นี่จึงสามารถมองเห็นวิวทะเลได้รอบด้าน อีกทั้งการออกแบบและตกแต่งที่รวมถึงการนำเทคโนโลยีใหม่ๆ มาปรับใช้ในวิลล่าทุกหลัง ก็ทำให้แขกที่มาพักประทับใจตั้งแต่ก้าวแรกที่มาถึง รวมถึงการบริการที่แตกต่างพร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกที่ครบครัน และมีโรงแรม “บาหลี บีช คลับ” ที่เปิดให้บริการอีก 2 แห่ง คือ หัวหิน-ชะอำ กับ นาไผ่ ฟังงา ที่ “ศรีพันวา” เป็นผู้บริหารโรงแรม

เพื่อเป็นการสร้างภาพพจน์ที่ดีและทำให้ลูกค้าเป้าหมายเกิด Brand Awareness ทางโรงแรมมีการโฆษณาทางสื่อสิ่งพิมพ์ สื่อทีวี สื่อออนไลน์ ฯลฯ และมีการจัดทำแผนการส่งเสริมการขายและมีการดำเนินการอย่างต่อเนื่อง ในปีที่ผ่านมา แม้จะมีวิกฤตโรคระบาดจากไวรัส โควิด-19 โรงแรมถูกสั่งปิด แต่ภาย

หลังจากการเปิดโรงแรม ลูกค้าคนไทยได้ให้การสนับสนุนโรงแรมศรีพันวาและบาหลี บีช คลับ เป็นอย่างดี ฐานลูกค้าคนไทยเป็นฐานที่สำคัญต่อเนื่องของบริษัท ซึ่งเดิมมีประมาณ 35% ของลูกค้าทั้งหมด ในช่วงปี 2563 และ 2564 ที่ยังมีสถานะการระบาดระบาดของไวรัสโควิด 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

ในการจัดจำหน่ายห้องพักรวมโรงแรมให้กับลูกค้าในปัจจุบันนั้น ช่องทางการขายผ่านอินเทอร์เน็ตนับเป็นอีกหนึ่งช่องทางสำคัญและมีประสิทธิภาพ สามารถกระจายสินค้าไปได้ทั่วโลก เข้าถึงกลุ่มลูกค้าขนาดใหญ่ และมีผู้ใช้อินเทอร์เน็ตในการจองห้องพักโรงแรมต่างๆ 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 และให้เช่าอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า

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

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด หรือ บ้านจัดสรรรวมทั้งบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

ปัจจุบันบริษัทจะบริหารจัดการโครงการของบริษัทในเครือของบริษัท อย่างไรก็ตาม หากปริมาณอุปสงค์ในตลาดมีมากพอด้วยความชำนาญและประสบการณ์ของผู้บริหารและทีมงาน บริษัทมีจุดมุ่งหมายที่จะให้บริการกับบริษัทอื่น ๆ ทั้งขนาดกลาง และขนาดใหญ่ด้วย

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โรงแรมศรีพญา ภูเก็ต กลุ่มลูกค้าเป้าหมายในโครงการเป็นลูกค้าระดับ A ถึง A+ โดยราคาห้องพักต่อคืนเริ่มต้นที่ 15,000 - 100,000 บาท แบ่งเป็นกลุ่มลูกค้าคนไทยและต่างชาติ โดยเฉลี่ยคนไทยประมาณ 40% , USA 8 % Saudi Arabia 5% UK 3% และอื่น ๆ ในช่วงปีที่ผ่านมา

โรงแรมบาบา บีช คลับ หัวหิน และ บาบา บีช คลับ พังงา มีกลุ่มลูกค้าเป้าหมายระดับ B+ - A+ ระดับราคาห้องพัก ราคาห้องพักของ บาบาบีชคลับ หัวหิน เริ่มต้นที่ 6,000 บาท และราคาของ บาบีชคลับ ภูเก็ต เริ่มต้นที่ 6,000 บาท โดยที่หัวหินจะเป็นลูกค้าคนไทย ที่ พังงา-ภูเก็ตจะเน้นลูกค้าต่างชาติ นอกจากนี้ในส่วนของคนแอฟริกัน ฮอลแลนด์ ที่หัวหินและภูเก็ต Baba Nest ที่ภูเก็ต และบ้านโชค ที่หัวหิน ยังได้รับความนิยมในการมาจัดงานแต่งงาน งานอีเว้นท์ต่างๆ กลุ่มลูกค้าของโรงแรมเป็นกลุ่มที่เป็น Returning guest และบอกต่อจากญาติผู้ใหญ่ เพื่อนคู่เพื่อน จึงทำให้เราได้รับความนิยมจากกลุ่มนักท่องเที่ยวไทยด้วยเช่นกัน

นโยบายราคา

นโยบายการกำหนดราคาในแต่ละลักษณะธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งได้ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

นโยบายด้านการตั้งราคาสินค้าเพื่อการขายในธุรกิจประเภทที่อยู่อาศัย พิจารณาจากต้นทุนโครงการ ราคาตลาด และความแตกต่างที่เป็นมูลค่าเพิ่มที่ลูกค้าจะได้รับจากโครงการต่างๆ ของบริษัท เพื่อให้ราคาเหมาะสมกับคุณภาพโครงการ และแข่งขันกับโครงการอื่นๆ ในตลาดได้ นอกจากนี้ บริษัทได้มีการสำรวจ วิจัย และศึกษาแนวโน้มของราคาและอุปสงค์อุปทานในตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ โดยทีมงานของบริษัทเป็นผู้รวบรวมเก็บข้อมูลและออกรายงานต่อผู้บริหาร ทั้งรายงานภาพรวมธุรกิจ และรายงานตามพื้นที่ที่บริษัทมีโครงการ เพื่อบริษัทจะได้ทราบถึงความต้องการของตลาดและสามารถกำหนดระดับราคาที่เหมาะสมและสามารถตอบสนองต่อความต้องการของลูกค้าได้

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และ ให้เช่าอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้า

บริษัทมีนโยบายการกำหนดราคาในแต่ละลักษณะธุรกิจให้สามารถแข่งขันกับผู้อื่นได้ โดยราคาที่กำหนดในธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าได้กำหนดตามระดับราคาในตลาดซึ่งบริษัทได้ข้อมูลจากการสำรวจ และศึกษาจากอัตราค่าเช่าและราคาขายของอาคารสำนักงานที่มีคุณภาพระดับเดียวกันและอยู่ในบริเวณใกล้เคียง สำหรับลูกค้าเช่าเดิมจะมีการต่อสัญญาเช่าโดยมีการปรับอัตราค่าเช่าตามต้นทุนที่จะเพิ่มขึ้น และความเหมาะสมจากราคาตลาดของอาคารสำนักงานในระดับเดียวกัน

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงาน นิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

แม้ว่าบริษัทได้รับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์ให้แก่บริษัทที่เกี่ยวข้องเท่านั้น แต่นโยบายราคาที่บริษัทได้กำหนดในธุรกิจนี้เป็นระดับราคาที่กำหนดตามระดับในตลาดเพื่อให้บริษัทสามารถแข่งขันกับคู่แข่งได้

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

โครงการมีนโยบายการกำหนดราคาไว้ล่วงหน้าอย่างน้อย 1-2 ปี ซึ่งจะช่วยให้โครงการสามารถวางแผนการขายห้องพักในแต่ละตลาด และแต่ละกลุ่มลูกค้าเป้าหมายได้อย่างถูกต้องตามฤดูกาล หลังจากนั้นจะสามารถเลือกช่องทางการตลาดที่จะเข้าถึงกลุ่มลูกค้าแต่ละรายในช่วง เวลาที่เหมาะสม โดยสามารถปรับเปลี่ยนราคาให้เหมาะสมกับสถานการณ์ได้ในภายหลังเพื่อเป็นการกระตุ้นยอดขาย

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

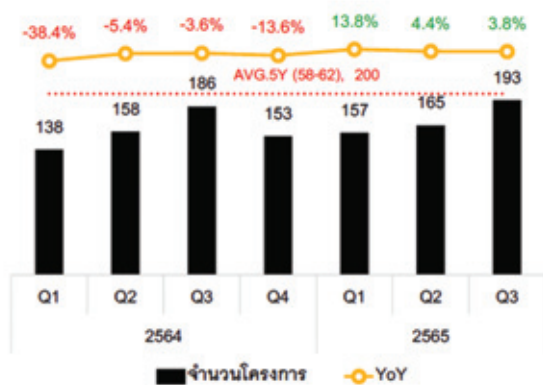
เศรษฐกิจไทยในปี 2565 เริ่มฟื้นตัวอย่างช้าๆ เนื่องจากมีมาตรการผ่อนคลายควบคุมโรค COVID-19 ส่งผลให้ประชาชนเริ่มกลับมาจับจ่ายใช้สอยสิ่งของอุปโภคบริโภคมากขึ้น ประกอบกับ ช่วงครึ่งปีหลังรัฐบาลไทยเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติได้อย่างเต็มรูปแบบก่อให้เกิดรายได้ประมาณ 1.25 ล้านล้านบาท (ที่มา ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ทีทีบี) ตัวเลขการท่องเที่ยวไทยช่วยขับเคลื่อนผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ให้ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.6 ปัจจัยบวกเหล่านี้ส่งผลให้ผู้ประกอบการและประชาชนมีความเชื่อมั่นในเศรษฐกิจไทยมากขึ้น นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เรื่องการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 และการผ่อนคลายมาตรการ LTV ยังคงเป็นมาตรการหลักที่ส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) พบว่าค่าดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ในปี 2565 ขยับขึ้นมาอยู่ที่ 91.7 จุด เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 21.1 ถือเป็นการปรับเพิ่มขึ้นสูงสุดนับจากปี 2562

อย่างไรก็ตามยังคงมีปัจจัยลบกระทบภาคอสังหาริมทรัพย์อีกหลายด้าน เช่น ภาวะหนี้สินครัวเรือนไทยที่สูงส่งผลกระทบต่อดัชนีภาพในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า ความเป็นไปได้ที่จะเห็นสัดส่วนหนี้ครัวเรือนไทยต่อ GDP ในปี 2565-2566 อยู่ที่กรอบ 85% ซึ่งยังคงเป็นตัวจุดด่างพร้อยของไทย นอกจากนี้ อัตรา

เงินเฟ้อที่สูงขึ้นถึงร้อยละ 6 ซึ่งถือเป็นอัตราสูงสุดในรอบ 24 ปี ยังส่งผลให้อัตราดอกเบี้ยนโยบายปรับขึ้นจากร้อยละ 1.00 เป็นร้อยละ 1.25 ต่อปี จากงานวิจัยศูนย์วิจัยธนาคารกรุงไทย การขึ้นอัตราดอกเบี้ยทุก 1% มีแนวโน้มทำให้กำลังซื้อผู้บริโภคลดลงไปประมาณ 10% ขณะเดียวกันทำให้กำไรสุทธิของผู้ประกอบการลดลงเฉลี่ย 0.56% ผ่านต้นทุนทางการเงิน ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ยังคงต้องฝ่ามรสุมอีกมากมายในอนาคต เนื่องจาก ราคาพลังงาน ค่าแรง ค่าไฟฟ้า การขนส่งและวัสดุก่อสร้างที่ปรับตัวสูงขึ้น หลังจากวิกฤตการณ์โรคระบาดและสงครามภูมิรัฐศาสตร์ระหว่างรัสเซียและยูเครน รวมถึงสงครามการค้าระหว่างสหรัฐอเมริกาและจีน นอกจากนี้ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ยังคงเผชิญกับปัญหาราคาที่ดินแพง การขาดแรงงานฝีมือในงานก่อสร้าง การปฏิเสธสินเชื่อเคหะของสถาบันการเงิน การปล่อยวงเงินกู้ให้ผู้ประกอบการลดลง และ ความเข้มงวดด้านกฎหมายสิ่งแวดล้อมและงานก่อสร้างที่นับวันจะทวีความรุนแรงมากขึ้น ปัจจัยลบเหล่านี้ อาจไม่เป็นผลดีกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

ด้านอุปทาน ในไตรมาส 3 ปี 2565 มีสัญญาณเชิงบวกในการลงทุนพัฒนาโครงการของผู้ประกอบการ สังเกตจากการได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศเพิ่มขึ้นทั้งจำนวนโครงการและจำนวนหน่วยรวมทั้งสิ้น 193 โครงการ หรือ 25,758 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 3.8 และร้อยละ 39.0 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 (ดูแผนภูมิที่ 1 และ 2)

แผนภูมิที่ 1 จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2565



ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

แผนภูมิที่ 2 จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัยที่ได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินทั่วประเทศ ไตรมาส 3 ปี 2565

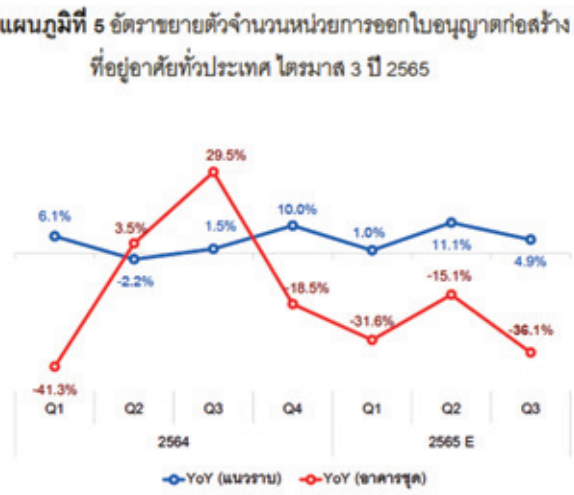
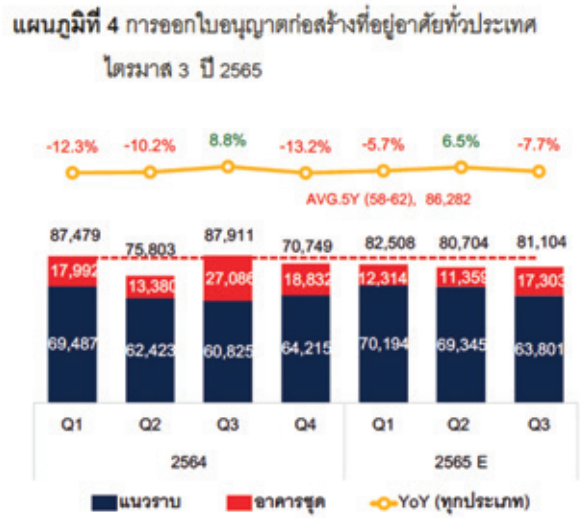


ที่มา : ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

BE YOU
BE ISSARA

สำหรับการออกใบอนุญาตก่อสร้างที่อยู่อาศัยทั่วประเทศในไตรมาส 3 ปี 2565 พบว่า ลดลงร้อยละ -7.7 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปี 2564 โดยเหลือจำนวนงานก่อสร้างประมาณ 81,104 หน่วย

สาเหตุใหญ่มาจากการก่อสร้างอาคารชุดลดลงร้อยละ -36.10 แต่ งานก่อสร้างที่อยู่อาศัยแนวราบกลับมีแนวโน้มขยายตัวเพิ่มขึ้น (ดูแผนภูมิที่ 4 และ 5)



โดยสรุปแล้ว ใน 9 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - กันยายน) ด้านอุปทาน ผู้ประกอบการได้วางแผนการพัฒนาโครงการในอนาคตโดยมีการยื่นขอใบอนุญาตจัดสรรไว้ล่วงหน้าเพื่อรอจังหวะเศรษฐกิจฟื้นตัวเต็มที่ แต่เนื่องจาก ในปี 2565 ยังคงเผชิญกับปัญหาต้นทุนที่สูงขึ้นจึงยังคงชะลองานก่อสร้างไว้ชั่วคราว

ภาวะตลาดอาคารชุดพักอาศัยและบ้านจัดสรร

ในภาพรวม 9 เดือนแรกของปี 2565 ด้านอุปสงค์ พบว่า มีการโอนกรรมสิทธิ์ทั่วประเทศจำนวน 282,648 หน่วย มูลค่า 755,178 ล้านบาท เพิ่มขึ้นทั้งร้อยละ 15.2 และ 11.3 ตามลำดับ หากแยกตามประเภทที่อยู่อาศัยพบว่า ที่อยู่อาศัยแนวราบ มีมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน นับเป็นมูลค่า 559,198 ล้านบาท สำหรับ มูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์อาคารชุด พบว่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 นับเป็นมูลค่า 195,979 ล้านบาท หรือ นับเป็นจำนวน 74,219 หน่วย เพิ่มขึ้นจากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อนร้อยละ 18.2 (ดูตารางที่ 5)

ตารางที่ 5 จังหวัดที่มีการโอนกรรมสิทธิ์ที่อยู่อาศัยมากที่สุด 10 อันดับแรก ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 (มกราคม - กันยายน)

ลำดับจังหวัด	จังหวัด	ภาค	หน่วย			สัดส่วนจำนวนหน่วย	YoY	มูลค่า			สัดส่วนมูลค่า	YoY
			แนวราบ	อาคารชุด	รวม			แนวราบ	อาคารชุด	รวม		
1	กรุงเทพมหานคร	กรุงเทพมหานคร	29,220	39,959	69,179	24.5%	15.3%	149,404	135,477	284,881	37.7%	9.2%
2	ชลบุรี	ภาคตะวันออก	16,386	7,401	23,787	8.4%	15.8%	41,350	16,834	58,184	7.7%	16.2%
3	นนทบุรี	กรุงเทพมหานคร	13,094	4,987	18,081	6.4%	5.3%	50,699	6,863	57,562	7.6%	0.77%
4	สมุทรปราการ	กรุงเทพมหานคร	13,306	6,868	20,174	7.1%	24.3%	44,025	9,624	53,649	7.1%	17.7%
5	ปทุมธานี	กรุงเทพมหานคร	15,795	4,998	20,793	7.4%	14.8%	42,234	6,109	48,342	6.4%	14.3%
6	เชียงใหม่	ภาคเหนือ	7,957	1,896	9,853	3.5%	13.4%	19,094	3,404	22,498	3.0%	13.8%
7	ระยอง	ภาคตะวันออก	8,964	724	9,688	3.4%	7.0%	19,072	1,390	20,462	2.7%	8.6%
8	ภูเก็ต	ภาคใต้	3,233	1,579	4,812	1.7%	30.9%	12,029	4,482	16,511	2.2%	17.1%
9	นครราชสีมา	ภาคตะวันออกเฉียงเหนือ	6,113	647	6,760	2.4%	5.2%	12,119	1,826	13,945	1.8%	3.1%
10	สมุทรสาคร	กรุงเทพมหานคร	5,204	382	5,586	2.0%	28.9%	13,513	203	13,715	1.8%	29.1%
จังหวัดอื่นๆ			89,157	4,778	93,935	33.2%	15.8%	155,660	9,768	165,428	21.9%	13.7%
รวมทั่วประเทศ			208,429	74,219	282,648	100.0%	15.2%	559,198	195,979	755,178	100.0%	11.3%
YOY			14.2%	18.2%	15.2%			12.8%	7.4%	11.3%		

ที่มา : ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ ธนาคารอาคารสงเคราะห์

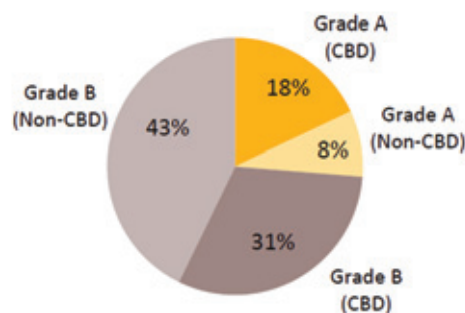
เมื่อพิจารณาปัจจัยด้านระดับราคาที่อยู่อาศัยโอนกรรมสิทธิ์เรียบร้อยแล้วในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2565 พบว่า สัดส่วนร้อยละ 61.6 อยู่ในช่วงราคาที่อยู่อาศัยได้แก่ อันดับแรก ระดับราคา 2.01 - 3.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 23.6 อันดับสอง ระดับราคา 3.01 - 5.00 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.9 และ อันดับสาม ระดับราคามากกว่า 10 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.0 รวมมูลค่าการโอนกรรมสิทธิ์ของสามอันดับแรกนี้อยู่ที่ 465,189 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ถึงแม้อุปสงค์ด้านที่อยู่อาศัยยังคงมีอยู่จำนวนมาก แต่ปัญหาใหญ่คือกำลังซื้อของคนไทยที่ลดลงในขณะที่ราคาที่อยู่อาศัยแพงขึ้น ภาครัฐควรเร่งแก้ปัญหา ภาระหนี้สินครัวเรือนไทย ค่าครองชีพที่แพงขึ้น และ อัตราดอกเบี้ยสินเชื่อเคหะที่สูงขึ้น รวมถึงการผ่อนปรนมาตรการ LTV สำหรับผู้ซื้อบ้านที่อยู่อาศัยหลังที่สองขึ้นไป และ ผ่อนปรนมาตรการชาวต่างชาติที่มีประวัติดีสามารถซื้อบ้านในโครงการจัดสรรได้ภายใต้กฎหมายด้านความมั่นคงที่กำหนดชัดเจน

ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

ธุรกิจอาคารสำนักงานเพื่อการขายและการให้เช่าปี 2565 มีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นตามสถานะเศรษฐกิจหลังวิกฤติ COVID 19 คลี่คลาย เนื่องจากภาคธุรกิจกลับมาจ้างงานจึงมีความต้องการพื้นที่สำนักงานเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2564 แต่อย่างไรก็ตาม ปริมาณ

พื้นที่อาคารสำนักงานที่เกิดขึ้นใหม่ป้อนเข้าสู่ตลาดสูงมากในช่วงครึ่งปีแรก ส่งผลให้อุปทานพื้นที่สำนักงานสะสม ณ สิ้นไตรมาส 3 อยู่ที่ระดับ 9.5 ล้านตารางเมตร ทำให้เกิดการแย่งชิงผู้เช่าด้วยราคาเช่าที่ต่ำกว่าในพื้นที่เดียวกัน ส่งผลให้เกิดอัตราพื้นที่ว่าง ประมาณร้อยละ 20 คิดเป็นการเช่าพื้นที่สำนักงานสะสม อยู่ที่ 8.2 ล้านตารางเมตร สัดส่วนการเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานเกรดบี นอกนอกเขตเศรษฐกิจ (Non-CBD) มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 43 และ อาคารสำนักงานเกรดบี ในเขตศูนย์กลางทางเศรษฐกิจ (CBD) มีส่วนแบ่งตลาดร้อยละ 31 ตามลำดับ ดูจากตาราง

Figure 8: Share of Total Supply by Grade and by Area (Q3 2022)

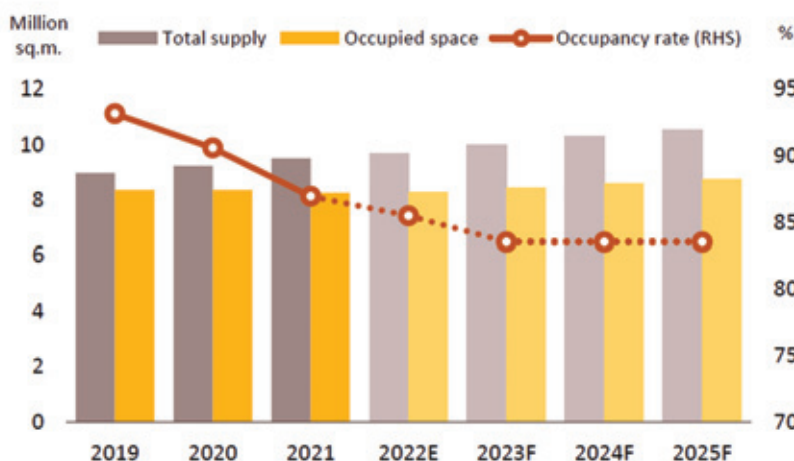


Source : CBRE Research, Krungsri Research

แผนวิจัย ซีบีอาร์อี รายงานว่า พื้นที่สำนักงานใหม่ที่มีคุณภาพระดับสากลจะเป็นผู้กำหนดตลาดอาคารสำนักงานในอนาคต ด้วยระบบอาคารที่ทันสมัยใส่ใจสิ่งแวดล้อม (Green Building) ออกแบบดีไซน์พื้นที่แบบยืดหยุ่น (Flexible space) และมีเทคโนโลยีการสื่อสารที่รองรับการทำงานแบบผสมผสาน (Hybrid Workplace) ความต้องการพื้นที่การทำงานในแต่ละช่วงเวลาจะไม่มีแน่นอน ดังนั้น บริษัทและองค์กรส่วนใหญ่จะลดขนาดพื้นที่การเช่าลงเพื่อสนับสนุนวิถีชีวิตการทำงานจากบ้าน (work from home) และ เพื่อประหยัดค่าเช่าของบริษัท นอกจากนี้ ภาวะรวมอัตราค่าเช่า

เฉลี่ยจะลดลงอย่างช้าๆ เจ้าของอาคารอาจต้องปรับกลยุทธ์ค่าเช่าและค่าบริการ เพื่อให้ลูกค้าเช่าต่อสัญญา และเพื่อให้ลูกค้าใหม่สนใจเช่า เพื่อรักษาอัตราการเช่า (occupancy) ของอาคาร แผนวิจัย ซีบีอาร์อี คาดการณ์ว่า กลุ่มอาคารสำนักงานที่ดีที่สุดย่านศูนย์กลางเศรษฐกิจจะได้รับค่าเช่าต่ำลงเฉลี่ยประมาณ 1,000 บาทต่อตารางเมตร ในขณะที่ อาคารสำนักงานนอกเขตเศรษฐกิจจะพบการเจรจาต่อรองค่าเช่าเทียบเท่าต้นทุนทำให้เจ้าของอาคารจะเผชิญปัญหาการบริหารค่าใช้จ่ายและอัตราพื้นที่ว่างเหลือมากที่สุดตามแนวโน้มตลาด (ดู จากตาราง)

Figure 15: Office Space in BMR



Source : CBRE Research, forecast by Krungsri Research

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

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

- 1. ขั้นหลักการ (Conception)**
เริ่มแรกทางผู้บริหารบริษัทจะกำหนดหลักการ หรือลักษณะของโครงการ โดยการเน้นรูปแบบที่ออกมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าที่บริษัทต้องการขาย เช่น ลูกค้าที่อยู่ระดับล่าง ระดับกลาง หรือระดับบน เป็นต้น
- 2. ขั้นกำหนดโครงการ (Formulation)**
เป็นขั้นตอนหลังจากที่ได้หลักการแล้ว บริษัทก็จะกำหนดโครงการว่าให้โครงการเป็นรูปแบบใด เช่น ในกรณีนี้บริษัทอยากให้รูปแบบบ้านออกเป็นแนวบ้านเดี่ยว บริษัทจะต้องหาที่ดินที่มีเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ขึ้นไป หรือโครงการคอนโดมิเนียมที่ดินควรมีขนาดใหญ่ 1 ไร่ขึ้นไป
- 3. ขั้นวิเคราะห์และประเมินโครงการ (Analysis and Evaluation)**
ภายหลังจากที่บริษัทสามารถกำหนดโครงการได้ ทางผู้บริหารก็จะทำการวิเคราะห์และประเมินถึงความเป็นไปได้โครงการ เงินลงทุน ผลตอบแทน ก่อนที่จะดำเนินการอนุมัติ
- 4. ขั้นอนุมัติโครงการ (Approval)**
หลังจากศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะต้องนำเข้าขออนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาโครงการเพื่อขออนุมัติจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป
- 5. ขั้นปฏิบัติการ (Implementation)**
ภายหลังจากการอนุมัติโครงการ ขั้นตอนต่อไปจะเป็นขั้นตอนการติดต่อเจรจาเพื่อซื้อที่ดิน ซึ่งจะต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 เดือน และติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขอวงเงินกู้ ในการซื้อที่ดินทำโครงการ นอกจากนี้บริษัทจะดำเนินการจัดเตรียมบุคลากรเพื่อประจำแต่ละโครงการ วางแผนโครงการ จัดจ้างผู้ออกแบบ ขออนุญาตหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ออกแบบโครงการและจัดประมูลงานก่อสร้างเพื่อหาผู้รับเหมา อีกทั้งเตรียมงานด้านการตลาดและการขายเพื่อเปิดตัวโครงการ
- 6. ขั้นติดตามและรายงานผลการปฏิบัติงาน (Reporting and Feedback)**
ในระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้าง บริษัทก็จะติดตามเพื่อให้ผู้รับเหมาที่ก่อสร้างบ้านหรืออาคารได้ดำเนินการเป็นไปตามแบบของโครงการและให้ได้มาตรฐาน คุณภาพที่ดีเพื่อส่งมอบให้ลูกค้าต่อไป ในระหว่างนี้จะต้องทำการบริหารการชำระเงินของลูกค้าให้ตรงตามกำหนดในสัญญาเมื่ออาคารแล้วเสร็จ

จะส่งมอบห้องชุด/บ้านให้ลูกค้า และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า

- 7. ขั้นเปลี่ยนเป็นการบริหารตามปกติ (Transition to Normal Administration)**
หลังจากเสร็จสิ้นการขายและงานก่อสร้าง จะเข้าสู่กระบวนการบริหารอาคารหรือบริหารหมู่บ้านต่อไป
- 8. ขั้นประเมินผลงาน (Evaluation of Results)**
ภายหลังจากการเสร็จสิ้นโครงการ บริษัทก็จะทำการประเมินผลงาน โดยจะดูจากความสำเร็จของทั้งด้านงานขาย การควบคุมการก่อสร้าง การควบคุมต้นทุนโครงการ ตลอดจนความพึงพอใจของลูกค้าต่อโครงการ

การจัดหาวัตถุดิบ

วัตถุดิบสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

วิธีการจัดซื้อที่ดิน บริษัทมีวิธีการจัดซื้อที่สามารถแบ่งออกเป็น 4 วิธี คือ

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

ปัจจุบันบริษัทไม่ได้มีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อย่างไรก็ตาม หากในอนาคตบริษัทจะมีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการรายการระหว่างกัน และนโยบายหรือแนวโน้มนำการทำรายการระหว่างกันตามที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อ 11.3 และ 11.4 ในเรื่องรายการระหว่างกัน

วิธีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

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

ปัญหาวัตถุดิบ

เท่าที่ผ่านมา บริษัทไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดหาวัตถุดิบ เนื่องจากบริษัทได้คำนึงถึงสาเหตุความผันผวนของระดับราคาวัตถุดิบและตระหนักถึงผลกระทบ บริษัทจึงมีการเตรียมตัวเพื่อป้องกันความเสี่ยงนี้โดยได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการในการดำเนินการก่อสร้างเป็นราคาเหมาจ่าย ซึ่งผู้ประกอบการที่บริษัทได้ว่าจ้างจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อวัตถุดิบ

(4) ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ลักษณะของทรัพย์สินของบริษัท และ บริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2565

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	การผูกพัน
ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 1 ห้องชุด 4 ยูนิต (พื้นที่ 1,040.01 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ	109.90	109.90	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้องชุดสำนักงาน ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 41 ยูนิต (พื้นที่ 2,538.48 ตารางเมตร)	ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	129.70	129.70	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพักอาศัย โครงการ เคนซิงตัน เฟลด์ เขาใหญ่ ห้องชุด 1 ยูนิต (พื้นที่ 151.41 ตารางเมตร)	ตำบลวังกระแจะ อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา	10.60	10.60	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ บ้านสีตะวัน เนื้อที่ 27 ไร่	อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา	-	108.60	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดทะเบียนหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 103 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Issara Residence Rama 9 เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 34 เศษ 8 ส่วน 10 ตร.วา	แขวงห้วยกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	-	200.21	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดทะเบียนหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 200 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างคอนโดมิเนียม โครงการ The Issara Sathorn เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 60 ตร.วา	แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ	2,129.13	913.46	บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดทะเบียนหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 900 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ "BaBa Beach" เนื้อที่ 7 ไร่ 2 งาน 75.5 ตร.วา	อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา	657.29		เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดยบริษัท อีดีเอส จูเนฟ จำกัด	บริษัทได้จดทะเบียนหลักประกันการออกหุ้นกู้ ของบริษัท จำนวน 950 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม Baba Beach Club Natay Phangnga	อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา	504.58			

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	การผูกพัน
เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 9 ตร.ว. ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้องชุดพักอาศัย โครงการ The Issara Ladprao จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 563.07 ตร.ม.	ถนนลาดพร้าว แขวงลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพฯ	55.40	54.60	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ซี.ไอ.เอ็น. เอส.เตท	ปลอดจำนอง
ห้องชุดพาณิชย์กรรม คอนโดมิเนียมโครงการ ISSI Suksawadi จำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่ 280.29 ตร.ม.	ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ	24.50	24.20	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ซี.ไอ.เอ็น. เอส.เตท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ธนาคารแห่งประเทศไทย ในวงเงิน 20 ล้านบาท
ห้องชุดพาณิชย์กรรม คอนโดมิเนียมโครงการ ISSI Suksawadi จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 65.83 ตร.ม.	ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพฯ	-	2.78	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ซี.ไอ.เอ็น. เอส.เตท	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการบ้านอิสระบางนา เนื้อที่ 24 ไร่ 3 งาน 74 ตรว.	ถนนบางนา กม.8 ต.บางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ	-	710.30	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ. ซี.ไอ.เอ็น. เอส.เตท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ธนาคารแห่งประเทศไทย ในวงเงิน 1,042 ล้านบาท
ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้องชุดสำนักงาน ชาอุทิศสระทองเวอร์ 2 ห้องชุด 4 ยูนิต (พื้นที่ 432.45 ตารางเมตร)	ชาอุทิศสระทองเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ	24.44	24.44	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ชาอุทิศสระ วิทยาพล	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Issara Collection Sathorn เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน	แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร	-	31.65	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ชาอุทิศสระ วิทยาพล	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ The Issara Chiang Mai เนื้อที่ 6 ไร่ 2 งาน 69 ตร.ว	ตำบลสันทรายน้อย อำเภอสันทราย จังหวัดเชียงใหม่	-	434.88	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ชาอุทิศสระ วิทยาพล	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ธนาคารแห่งประเทศไทย ในวงเงิน 694 ล้านบาท
ห้องชุดพาณิชย์กรรม โครงการ บ้านทิพย์เล บลูแพฟเฟอร์ จำนวน 48 ยูนิต พื้นที่ 1,825.69 ตร.ม.	ตำบลตะอ่า อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	-	53.65	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้ธนาคารแห่งประเทศไทย ในวงเงิน 43.25 ล้านบาท

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	การผูกพัน
ห้องชุดพาณิชย์กรรม โครงการราษฏร อ.ชะอำ จำนวน 194 ยูนิต พื้นที่ 9,052.19 ตร.ม.	ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	-	390.33	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 651 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการวิถีสล่า อ.ชะอำ เนื้อที่ 1 ไร่ 44 ตร.วา	ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	-	94.58	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 88 ล้านบาท
ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา โครงการ ศศรา อ.หัวหิน เนื้อที่ 5 ไร่ 23 ตร.วา	ตำบลหนองแก อำเภอหัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์	-	.59	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 619 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปั๊มน้ำมัน Shell อ.ชะอำ เนื้อที่ 20 ไร่ 3 งาน 4 ตร.ว.	ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	-	407.19	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จัดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม Habita Sea View Hua Hin เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 69 ตร.ว.	ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี	-	977.56	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์	บริษัทได้จัดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 590 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม Sri Panwa yaya -Convention Hall เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 15 ตร.ว.	ตำบลวิเศษ อำเภอเมือง จังหวัดภูเก็ต	-	644.75	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.สาธุอิสสระ เสดิเดนท์	บริษัทได้จัดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่ง ในวงเงิน 450 ล้านบาท

(5) งานที่ยังไม่ได้ส่งมอบ

บริษัทและบริษัทในเครือ มีโครงการที่อยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 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 "กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินนา" และ "กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก" ทำให้บริษัทเข้าใจถึงกฎเกณฑ์และเงื่อนไขต่างๆ ในขายทรัพย์สินเข้ากอง REIT ตลอดจนลักษณะความต้องการลงทุนของผู้ที่ลงทุนในกอง REIT และด้วยโครงการโรงแรมของบริษัทอย่างโครงการ บาบา บีช ภูเก็ต ที่สร้างแล้วเสร็จแล้ว รวมถึงโครงการที่กำลังก่อสร้างอย่างโครงการ บาบา บีชคลับ หัวหิน (เฟส2) และโครงการศรีพินนา คอนเวนชัน ฮอลล์ รวมมูลค่าโรงแรมทั้งหมด 3,050 ล้านบาท นั้นถูกออกแบบและวางแผนมาเพื่อขายเข้ากอง REIT บริษัทจึงมั่นใจว่าหากสถานะเศรษฐกิจการท่องเที่ยวกลับมาฟื้นตัว ธุรกิจโรงแรมสามารถกลับมาทำกำไรได้ตามปกติ บริษัทจะสามารถขายทรัพย์สินเข้ากอง REIT ได้ภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

โครงการอสังหาริมทรัพย์ในปัจจุบัน	มูลค่า (ล้านบาท)
โครงการทั้งหมด 12 โครงการ	15,853
ขายแล้ว	9,088
อสังหาริมทรัพย์พร้อมขาย	6,765
Backlog	2,030

Backlog	มูลค่า (ล้านบาท)
สร้างแล้วเสร็จ	249
อยู่ระหว่างก่อสร้าง	1,781

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

1.3.1 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โครงสร้างการถือหุ้นและการจัดการ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) มีทุนจดทะเบียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 1,589,286,363 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,589,286,363 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 2565

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)



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 2565

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	ร้อยละของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว
1. นายสงกรานต์ อิศสระ	313,634,494	29.405
2. นายทวีจักร จุฬางกูร	244,444,200	22.918
3. บริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	97,714,905	9.161
4. นางสาวกรัชเพชร อิศสระ	41,601,006	3.900
5. บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.981
6. บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตชั้นนำ จำกัด (มหาชน)	21,126,760	1.981
7. นายดิฐวัฒน์ อิศสระ	19,584,454	1.836
8. บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	17,763,332	1.665
9. นายสาธิต สร้างเกียรติ	14,180,231	1.329
10. นายวัลลภ สร้างเกียรติ	10,291,050	0.965
11. อื่นๆ	265,128,673	24.857
รวม	1,066,595,865	100.00

(ข) กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ที่มีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบาย

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

(2) ข้อตกลงระหว่างผู้ถือหุ้นใหญ่

-ไม่มี-

1.4 จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

1.4.1 ทุนจดทะเบียน และทุนชำระแล้ว

บริษัทมีทุนจดทะเบียน 1,589,286,363 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ 1,589,286,363 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท และ ทุนชำระแล้วเป็นเงิน 1,066,595,865 บาท บริษัทไม่มีหุ้นประเภทอื่นที่มีสิทธิหรือเงื่อนไขแตกต่างจากหุ้นสามัญ เช่นหุ้นบุริมสิทธิ 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 และไม่หลักประกัน ให้แก่ผู้ลงทุนประเภทสถาบัน และ/หรือ ผู้ลงทุนรายใหญ่ ดังนี้

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

ประเด็นความเสี่ยงมีทั้ง การขออนุญาต EIA การควบคุมค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง รวมถึง การก่อสร้างล่าช้า การจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพเป็นปัจจัยสำคัญอย่างหนึ่งในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อตอบสนองความต้องการของผู้บริโภคและเป็นปัจจัยสำคัญในการสร้างความสำเร็จให้กับโครงการนั้นๆ ซึ่งตลอดระยะเวลาหลายปีที่ผ่านมา ประเทศไทยมีการลงทุนพัฒนาระบบสาธารณูปโภคและโครงสร้างพื้นฐานของภาครัฐทั้งในกรุงเทพมหานครและในภูมิภาคหัวเมืองที่ใกล้เคียง รวมถึงการก่อสร้างรถไฟฟ้า ขยายถนนต่างๆ ทำให้เกิดการขยายตัวของเมืองและโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น ทำให้เกิดความต้องการที่ดินเพื่อรองรับการเจริญเติบโตของธุรกิจและที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น รวมถึงการเก็งกำไรจากการซื้อขายที่ดินที่ส่งผลให้ราคาที่ดินมีราคาปรับตัวเพิ่มขึ้นสูง โดยเฉพาะบริเวณที่มีการก่อสร้างรถไฟฟ้ารวมทั้งส่วนต่อขยาย ย่านธุรกิจ เมืองท่องเที่ยวและจังหวัดที่มีการก่อตั้งเขตเศรษฐกิจพิเศษ

ราคาที่ดินที่ปรับตัวสูงขึ้นกลายเป็นต้นทุนที่มีความสำคัญในการพัฒนาโครงการต่างๆ ของผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และเป็นปัจจัยเสี่ยงที่สำคัญบริษัทได้ดำเนินการควบคุม บริษัทได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากในการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ โดยมีแผนการสำรวจและสร้างพันธมิตรที่ดีกับเครือข่ายคุณภาพที่มีศักยภาพในการจัดหาที่ดินทำเลดีๆ ที่ได้ราคาที่เหมาะสม ยุติธรรม และบริษัทมีคณะกรรมการพิจารณาโครงการ ซึ่งทำหน้าที่เป็นกลไกสำคัญช่วยในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการและให้ความเห็น ก่อนตัดสินใจก่อนการลงทุนซื้อที่ดิน เพื่อให้บริษัทสามารถพัฒนาโครงการใหม่อย่างมีประสิทธิภาพและเหมาะสมกับสถานการณ์

อีกทั้งบริษัทไม่มีนโยบายสะสมที่ดินในปริมาณที่มากเกินไปจนเป็นภาระเพื่อป้องกันความเสี่ยงด้านการบริหารสภาพคล่องและความเสี่ยงทางการเงิน บริษัทที่มีงานและกลไกการทำงานที่สามารถดูแลความเหมาะสมในการจัดหาที่ดินให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมกับธุรกิจของบริษัท

2.2.2 ความเสี่ยงจากการก่อสร้างโครงการ

การบริหารการก่อสร้างเป็นงานที่สำคัญมากในการพัฒนาโครงการต่างๆ เพราะมีความไม่แน่นอนที่อาจเกิดขึ้นได้ในช่วงการดำเนินงานทั้งที่ควบคุมได้และควบคุมไม่ได้ โดยประเด็นความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการก่อสร้างมีหลายประเด็นเช่น ประเด็นการเพิ่มขึ้นของราคาวัสดุก่อสร้างที่เปลี่ยนแปลงไปตามราคาของวัตถุดิบต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในห่วงโซ่อุปทานของภาวะการเปลี่ยนแปลงในระบบเศรษฐกิจทั้งในและต่างประเทศ ประเด็นการขาดแคลนแรงงานที่มีฝีมือและต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น ประเด็นการจำกัดเลือกผู้รับเหมาที่มีศักยภาพและมีคุณภาพ มีความชำนาญในการบริหารการก่อสร้างให้เป็นไปตามงบประมาณและตามแผนงาน

บริษัทได้พยายามบริหารจัดการและควบคุมปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดผลกระทบดังกล่าว 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

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

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

2.2.4 ความเสี่ยงของการเพิ่มอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม และการเข้าถึงแหล่งเงินทุน

บริษัทมีพันธมิตรธุรกิจกับธนาคารพาณิชย์หลายแห่ง เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารทางการเงิน และเปรียบเทียบข้อเสนอดีที่สุด เหมาะสมที่สุด โดยบริษัทได้รับการสนับสนุนแหล่งเงินทุนจากธนาคารเป็นอย่างดีเสมอมา โดยได้รับการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อโครงการด้วยเงื่อนไขทางการเงินที่ดี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่เหมาะสม โดยธนาคารจัดกลุ่มให้บริษัทเป็นผู้ประกอบการคุณภาพ มีความน่าเชื่อถือ

มีความสามารถในการพัฒนาโครงการที่สามารถบริหารโครงการให้เป็นไปตามเป้าหมาย ซึ่งทุกๆ โครงการของบริษัทในปัจจุบันได้รับการสนับสนุนทางการเงินจากธนาคารครบทุกโครงการแล้ว

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

2.2.5 ความเสี่ยงของบริษัทในอีก 3-5 ปีข้างหน้า

ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และโรคระบาด

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด เช่น การแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของทรัพย์สินที่บริษัทหรือบริษัทในเครืออยู่ระหว่างพัฒนาโครงการ นอกจากจะเสียความเสียหายต่อทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทในเครือแล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้มาใช้บริการ หรือแม้แต่พนักงานของบริษัท อย่างไรก็ตาม บริษัทได้จัดทำประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย โรคระบาด และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ไว้สำหรับทรัพย์สินที่บริษัทจะเข้าลงทุน

ความเสี่ยงทางการเมือง

หากมีเหตุการณ์ความไม่สงบหรือความขัดแย้งทางการเมืองเกิดขึ้น อาจส่งผลกระทบต่อสถานะเศรษฐกิจของประเทศไทย รวมถึงตลาดหลักทรัพย์ในประเทศไทย ซึ่งอาจจะก่อให้เกิดผลกระทบรุนแรงต่อสถานะทางการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้จึงไม่สามารถรับรองได้ว่าสถานะทางการเมืองของประเทศไทยในปัจจุบัน หรือในอนาคต หรือการเปลี่ยนแปลงของนโยบายทางการเมืองของรัฐบาล จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการ สถานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และการเติบโตของบริษัทฯ

ความเสี่ยงจากการลดลงของนักท่องเที่ยว

การดำเนินกิจการของบริษัทฯอาจได้รับผลกระทบในทางลบจากเหตุการณ์ใดๆ ที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยหรือภาวะการณ์ของโลกไม่ว่าจะเป็นภัยจากโรคระบาด การแข็งค่าของสกุลเงิน การก่อวินาศกรรม สงคราม การจลาจล การประท้วง หรือการปิดล้อมการแพร่ระบาดของโรคระบาดต่างๆ หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าว สถานะเศรษฐกิจและการท่องเที่ยวของประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบรุนแรง ซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินการของบริษัทฯด้วย

2.2.6 ความเสี่ยงต่อการลงทุนของผู้ถือหุ้นหลักทรัพย์

ความเสี่ยงด้านความสามารถในการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

การจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ จะถูกพิจารณาจากนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ และผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สถานะทางเศรษฐกิจในประเทศ ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ

การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ โรคระบาด สถานะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้เงินปันผลตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือบริษัทฯจะไม่สามารถที่จะรักษาระดับการจ่ายเงินปันผลหรือเพิ่มการจ่ายเงินปันผลได้

ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหุ้นในตลาดรอง

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

3. การขับเคลื่อนธุรกิจเพื่อความยั่งยืน

บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานความยั่งยืนประจำปี 2565 และได้จัดทำรายงานการพัฒนาอย่างยั่งยืนเป็นประจำทุกปี โดยมีแนวทางการรายงานที่สอดคล้องกับแนวทางของ Global Reporting Initiatives (GRI) Version G4 และนำเสนอความก้าวหน้าการปฏิบัติงานในแต่ละปี ของเราไว้อย่างชัดเจน สามารถติดตามข้อมูลเกี่ยวกับกิจกรรมด้านชุมชน สังคม และสิ่งแวดล้อมของชาญอิสสระ ได้จากรายงานความยั่งยืนปี 2565 โดยเปิดเผยให้กับผู้สนใจบนเว็บไซต์

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

และ www.charnissara.com

3.1 นโยบายและเป้าหมายการจัดการด้านความยั่งยืน

จากวิสัยทัศน์ของบริษัทฯ ที่ว่า “ชาญอิสสระ ภูมิปัญญาสร้างสุขที่ยั่งยืน” บริษัทฯจึงได้นำมากำหนดกรอบในการพัฒนาด้านความยั่งยืน ภายใต้แนวคิด ในการดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งหมดยุติ

กลยุทธ์ด้านความยั่งยืนของ ชาญอิสสระ

การดำเนินงานการพัฒนาอย่างยั่งยืน ตามเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ 3 ด้าน คือ ME / WE / World เป็นสิ่งที่เรามุ่งมั่นที่จะทำให้องค์ประกอบการพัฒนาอย่างยั่งยืนของเราเข้มแข็ง และเลือกเป้าหมายที่เรามีความถนัด คือ

- นำเทคโนโลยีและนวัตกรรมมาใช้ใน การออกแบบกระบวนการก่อสร้าง เพื่อลดต้นทุน ควบคุมคุณภาพและลดผลกระทบ ต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งพัฒนาด้านการตลาด ให้ตรงตามความต้องการของลูกค้า
- การสร้างและพัฒนาความสัมพันธ์กับพันธมิตรอย่างต่อเนื่องทั้งภายในและภายนอก
- สร้างและส่งเสริมบรรยากาศการทำงานที่มีความสุข (Happy Workplace, Work from Heart) รวมถึงพัฒนาพนักงานให้มี สมรรถนะในการทำงานและสนับสนุนให้พนักงานทำงานร่วมมือกันเป็นทีม
- เราจะดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรมให้เป็นที่ยอมรับ เพื่อสร้างประโยชน์และความสุขที่ยั่งยืนแก่ผู้เกี่ยวข้อง

3.2 การจัดการผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียในห่วงโซ่คุณค่าของธุรกิจ

ผู้มีส่วนได้เสียถือได้ว่ามีบทบาทที่สำคัญต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ เป็นอย่างมาก ดังนั้น เพื่อให้บริษัทสามารถดูแลผู้มีส่วนได้เสียได้อย่างครอบคลุมและตรงประเด็น ตามห่วงโซ่คุณค่าของบริษัทฯ เพื่อนำไปสู่การบริหารจัดการและกำหนดกระบวนการเชื่อมโยงผู้มีส่วนได้เสียในแต่ละกลุ่มที่ต้องการและคาดหวังจากบริษัทอย่างเต็มรูปแบบต่อไปในอนาคต

3.3 การจัดการด้านความยั่งยืนในมิติสิ่งแวดล้อม

บริษัทตระหนักถึงการบริหารจัดการว่ามีผลกระทบต่อโลกของเราไม่มากนักน้อย ดังนั้น จะเห็นได้ว่าบริษัทมีความใส่ใจ และมุ่งมั่นในการจะดูแลสิ่งแวดล้อมให้มากที่สุด โดยการเริ่มการออกแบบโครงการที่นำเรื่องสิ่งแวดล้อมเข้ามาอยู่ในระบบการคิดและออกแบบ บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาการบริหารจัดการและดูแลสิ่งแวดล้อมในทุกๆ โครงการของบริษัท

บริษัทให้ความสำคัญกับการจัดการเพื่อลดปัญหาก๊าซเรือนกระจก โดยในปี 2565 ที่ผ่านมา บริษัทฯ ให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการความยั่งยืนด้านสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง ที่ผ่านมามีบริษัทฯ ได้มีการดำเนินงานและการปฏิบัติงานที่สอดคล้องกับกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับ การประกอบธุรกิจของบริษัท ซึ่งเป็นการสะท้อนให้เห็นว่าบริษัทฯ มีความมุ่งมั่นที่ลดผลกระทบเชิงลบต่อสิ่งแวดล้อม ทั้งนี้ ได้มีการส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานเล็งเห็นถึงความสำคัญของการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อม

ผลการดำเนินงานด้านสิ่งแวดล้อม

ตัวชี้วัดผลการดำเนินงาน	ปี 2565
การใช้พลังงานไฟฟ้า	
ปริมาณการใช้ไฟฟ้า (กิโลวัตต์-ชั่วโมง)	135,261.67
อัตราการใช้ไฟฟ้า เพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
ปริมาณการใช้ไฟฟ้าต่อจำนวนพนักงาน (กิโลวัตต์-ชั่วโมงต่อคน)	1,629.66
อัตราการใช้ไฟฟ้าต่อจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
ค่าใช้จ่ายในการใช้ไฟฟ้า (บาท)	810,228.37
อัตราค่าใช้จ่ายในการใช้ไฟฟ้าเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
การใช้น้ำ	
ปริมาณการใช้น้ำ (ลูกบาศก์เมตร)	-
อัตราการใช้น้ำเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
ปริมาณการใช้น้ำต่อจำนวนพนักงาน (ลูกบาศก์เมตรต่อคน)	-
อัตราการใช้น้ำต่อจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
ค่าใช้จ่ายในการใช้น้ำ (บาท)	-
อัตราค่าใช้จ่ายในการใช้น้ำเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
การใช้กระดาษ	
ปริมาณการใช้กระดาษ (รีม)	364.00
อัตราการใช้กระดาษเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
ค่าใช้จ่ายในการซื้อกระดาษ (บาท)	31,304.00
อัตราค่าใช้จ่ายในการซื้อกระดาษเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
การใช้น้ำมัน	
ปริมาณการใช้น้ำมัน (ลิตร)	1,691.17
อัตราการใช้น้ำมันเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
ค่าใช้จ่ายในการใช้น้ำมัน (บาท)	63,570.26
อัตราค่าใช้จ่ายการใช้น้ำมันเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
การปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Scope2)	
ปริมาณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (ton CO ₂ e)	81.15
อัตราการปล่อยก๊าซเรือนกระจกเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-
การปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่อจำนวนพนักงาน (ton CO ₂ e) ต่อคน	0.98
อัตราการปล่อยก๊าซเรือนกระจกต่อจำนวนพนักงานเพิ่มขึ้น/ลดลง (ร้อยละ)	-

- (1) บริษัทอยู่ระหว่างการเก็บข้อมูลเพื่อวัดผลการดำเนินงานในระยะยาว (3-5ปี) ทั้งนี้ ปี 2565 เป็นปีที่บริษัทฯ เริ่มเก็บข้อมูล (ปีฐาน)
- (2) การปล่อยก๊าซเรือนกระจกในขอบเขตที่ 2 (Scope2) เป็นการปล่อยก๊าซเรือนกระจกทางอ้อมจากการใช้ไฟฟ้า

โดยอ้างอิงวิธีคำนวณการปล่อยก๊าซเรือนกระจก (Carbon Footprint) จากองค์การบริหาร

- (3) ปี 2565 ทางบริษัทฯ จัดกิจกรรม POWER OF UNIFORM สามารถลดอัตราการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้ถึง 3.9 ton CO₂e

3.4 การจัดการความยั่งยืนในมิติสังคม

บริษัทได้ตระหนักและถือเป็นภารกิจหลักในการบริหารจัดการด้านอาชีวอนามัยและความปลอดภัย รวมทั้งเป็นแนวทางควบคุมความปลอดภัยในการทำงาน เพื่อป้องกันมิให้เกิดปัญหาด้านสุขภาพและอุบัติเหตุต่างๆ

โดยให้ความสำคัญกับการดูแลบุคลากรในบริษัท ให้มีสภาพแวดล้อมในการทำงาน มีความปลอดภัยและมีสุขภาพอนามัยที่ดี

4. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ (MD&A)

4.1 วิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน

บริษัทมีการดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรรห้องชุดในคอนโดมิเนียม และธุรกิจโรงแรม โดยผลการดำเนินงานปี 2565 บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 1,150.40 ล้านบาท และ 672.34 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 52.91 และร้อยละ 30.92 ของรายได้รวมทั้งหมด ตามลำดับ ซึ่งในงวดปี 2565 นี้ บริษัทยังคงลงทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้างอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างยอดขายและเพิ่มการรับรู้รายได้ในอนาคต ซึ่งบริษัทมองว่าหากภาวะเศรษฐกิจมีการฟื้นตัว และภาวะการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) มีสัญญาณที่ดีขึ้น บริษัทจะสามารถขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างแล้วเสร็จได้ตามเป้าหมาย ประกอบกับธุรกิจโรงแรมที่จะเริ่มกลับมาดำเนินการได้ตามเป้าหมายตามการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวที่ได้รับการสนับสนุนจากภาครัฐ

สำหรับรายละเอียดของทรัพย์สิน หนี้สิน และทุน ตลอดจนผลการดำเนินงานโดยละเอียดได้ถูกแจกแจงให้ทราบแยกตามประเภท รวมถึงตัวเลขอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญดังต่อไปนี้

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีสินทรัพย์รวมจำนวน 11,153.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 953.96 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.35 จาก 31 ธันวาคม 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จำนวน 1,885.50 ล้านบาท จากการรับโอนจากต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดินรอการพัฒนา และจากการเปลี่ยนแปลงจากการรับรู้มูลค่าที่ดินจากราคาทุนเป็นราคาที่เป็นใหม่ เพื่อให้สะท้อนถึงมูลค่าที่แท้จริงและใกล้เคียงกับมูลค่าในปัจจุบันตามราคาตลาด ประกอบกับการพัฒนาโครงการโรงแรม บาบ่า บีช คลับ หัวหิน นอกจากนี้บริษัทยังมีรายการลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นที่เพิ่มขึ้นจำนวน 82.12

ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากค่าใช้จ่ายล่วงหน้าค่างานก่อสร้าง ค่าขายหน้าที่ดินที่บริษัทจ่ายล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า และลูกหนี้จากการดำเนินงานตามปกติของธุรกิจโรงแรม ที่มีนักท่องเที่ยวเข้ามาใช้บริการในช่วงปลายปีสูงกว่าปีก่อน ถึงแม้ว่าบริษัทจะมีต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายลดลงจำนวน 705.54 ล้านบาท เนื่องจากการโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนของบริษัท และโอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ประกอบกับในระหว่างปีบริษัทได้พัฒนาโครงการต่างๆ เพิ่มขึ้น อาทิเช่น โครงการ ดี อิสสระ สาทร โครงการ อิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9 โครงการบ้านอิสสระ บางนา โครงการ ศศรา หัวหิน โครงการสวนต่อขยาย โรงแรมศรีพณฯ ภูเก็ต เป็นต้น

หนี้สิน

วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีหนี้สินรวมจำนวน 8,132.82 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 335.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.30 จาก 31 ธันวาคม 2564 โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 258.49 ล้านบาท จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในระหว่างปี เช่น โครงการคอนโดมิเนียม ดี อิสสระ สาทร และโครงการโรงแรมบาบ่า บีช คลับ หัวหิน เป็นต้น ประกอบกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เพิ่มขึ้น 46.81 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทได้รับการขยายวงการค้าเช่าตามสัญญา ประกอบกับได้รับยกเว้นค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าสินทรัพย์ที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ บริษัท ศรีพณฯ แมนเจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) อย่างไรก็ตามบริษัทมีหนี้กู้ยืมคงค้างลดลงจำนวน 298.65 ล้านบาท จากการจ่ายชำระคืนหนี้กู้ยืมสุทธิด้วยการออกหุ้นกู้ในระหว่างงวด และค่าธรรมเนียมในการออกหุ้นกู้ตัดจำหน่าย

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 3,020.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 618.45 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากกำไรจากการตีราคาที่ดิน

ผลการดำเนินงาน

รายได้

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายได้รวมจากการดำเนินงานในปี 2565 จำนวน 2,175.50 ล้านบาท

ลดลงจากปี 2564 จำนวน 123.59 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 5.68 ซึ่งการเปลี่ยนแปลงของรายได้ดังกล่าว ประกอบไปด้วยรายได้ของธุรกิจหลัก 4 ธุรกิจ และรายได้อื่นๆ ดังต่อไปนี้

1. รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ ปี 2565 เท่ากับ 1,150.4 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 301.19 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 20.75 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากสถานะเศรษฐกิจที่ถดถอยจากผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) เป็นผลทำให้ความเชื่อมั่นในการตัดสินใจซื้อบ้านและคอนโดมิเนียมเพื่ออยู่อาศัย และการลงทุนลดลงส่งผลให้เกิดการชะลอตัวในการโอนกรรมสิทธิ์บ้านและคอนโดมิเนียมตามลำดับ
2. รายได้ค่าเช่าและค่าบริการปี 2565 เท่ากับ 65.01 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 3.71 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 5.40 เนื่องมาจากผู้เช่ายังคงได้รับผลกระทบเนื่องจากสถานะการณ์ทางเศรษฐกิจที่ชะลอตัวอย่างรุนแรงจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของไวรัส Covid-19 เป็นผลให้ผู้เช่าบางรายยกเลิกสัญญาเช่า หรือไม่ต่อสัญญา โดยผู้เช่าในภาคธุรกิจบริษัททัวร์ และร้านอาหาร และบางรายได้ลดขนาดพื้นที่เช่าที่เล็กลงจากเดิม
3. รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ในปี 2565 เท่ากับ 672.34 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 335.52 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 99.61 เนื่องมาจากการที่กลุ่มนักท่องเที่ยวเริ่มมีทัศนคติบวกต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ที่เกิดขึ้นตลอดช่วงระยะเวลากว่า 2 ปีที่ผ่านมา (ต้นปี 2563 - ต้นปี 2565) และจากตัวเลขอัตราการเสียชีวิตที่ลดลง ตลอดจนความรุนแรงของอาการที่ลดลงหากเกิดการติดเชื้อ อัตราการ

ได้รับวัคซีนของประชากรในประเทศ และต่างประเทศที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับการเปิดประเทศรับนักท่องเที่ยวต่างชาตินับตั้งแต่ช่วงไตรมาส 3 เป็นต้นมา รวมทั้งการที่ภาครัฐมีมาตรการช่วยเหลือภาคธุรกิจท่องเที่ยวผ่านโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” เพื่อกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศ

4. รายได้จากการขายสินค้าของบริษัทในปี 2565 เท่ากับ 67.85 เพิ่มขึ้นจากปี 2564 จำนวน 7.42 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.28 เนื่องมาจากการที่กลุ่มนักท่องเที่ยวเริ่มมีทัศนคติบวกต่อสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) จึงทำให้มีการเดินทางท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น
5. รายได้อื่น ปี 2565 เท่ากับ 188.61 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 169.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 47.35 รายได้อื่นที่ลดลงหลักๆ เป็นผลจากรายการกำไรจากการได้รับดเว้นค่าเช่าตามสัญญาเช่าสินทรัพย์ระหว่างบริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทย่อย) กับกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันธุ์ (กองทรัสต์) โดยในปี 2565 ทางกองทรัสต์ได้พิจารณาให้ความช่วยเหลือจากการได้ผลกระทบของการแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) ส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวลดลง โดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนในครั้งนี้งวดค่าเช่าเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 เป็นจำนวนรวม 94.7 ล้านบาท ขณะที่ปี 2564 ทางกองทรัสต์ให้ความช่วยเหลือโดยงดเว้นค่าเช่าสำหรับสินทรัพย์ที่ลงทุนครั้งที่ 1 และครั้งที่ 3 งวดเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 จำนวน 266.7 ล้านบาท

รายได้

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการรายได้	2565	2564	จำนวนเพิ่มขึ้น / (ลดลง)	% เพิ่มขึ้น / (ลดลง)
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,150	1,451	(301)	(20.75)
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	65	69	(4)	(5.40)
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	672	337	335	99.61
รายได้จากการขายสินค้า	68	61	7	12.28
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	31	23	8	34.33
รายได้อื่นๆ	189	358	(169)	(47.35)
รวมรายได้	2,175	2,299	(124)	(5.38)

กำไรขั้นต้น

- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2565 ร้อยละ 30.50 ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่เพิ่มขึ้นเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนเนื่องจากโดยรวมแล้วรายได้ของอสังหาช่วง 2 ปีที่ผ่านมา เป็นรายได้ที่เกิดจากโครงการที่เปิดตัวมานานและบริษัทจะเข้าไปโรมันให้ส่วนลดราคาที่ยอะและรักษ้อัตรากำไรขั้นต้น
- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากธุรกิจให้เช่าและบริการสำนักงาน ในอาคารพาณิชย์อิสระทาวเวอร์ 1 และ 2 และห้องชุดในคอนโดมิเนียม อิสระ ลาดพร้าวในปี 2565 เท่ากับร้อยละ 33.99 ลดลงจากปี 2564 ร้อยละ 7.70 เนื่องจากปี 2565 บริษัทได้ให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่าที่ได้รับผลกระทบจากสถานะการณ์ทางเศรษฐกิจโดยการลดค่าเช่าและหรือ

BE YOU BE ISSARA

- ค่าบริการ ในขณะที่ต้นทุนคงที่ของบริษัทไม่ได้ลดลง
- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ปี 2565 ร้อยละ 8.00 ซึ่งอัตราเพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 35.73 เนื่องจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา (COVID-19) มีแนวโน้มไปในทางที่ดีขึ้น ประกอบกับการที่ภาครัฐมีมาตรการช่วยเหลือภาคธุรกิจท่องเที่ยวผ่านการที่ได้กล่าวมาข้างต้น ส่งผลให้ปี 2565 โรงแรมมีอัตรา

รายละเอียดกำไรขั้นต้นในแต่ละธุรกิจแสดงไว้ในตารางดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

กำไรขั้นต้น	2565	2564	% เพิ่มขึ้น / (ลดลง)
กำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์	30.50	29.84	0.66
กำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการ	33.99	41.69	(7.70)
กำไรขั้นต้นจากการประกอบกิจการโรงแรม	8.00	(27.73)	35.73
กำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า	5.29	6.58	(1.29)
รวมกำไรขั้นต้น	22.01	19.42	2.59

ค่าใช้จ่าย

- ค่าใช้จ่ายในการจัดจำหน่ายและบริหารในปี สำหรับปี 2565 เท่ากับ 645.36 ล้านบาท ซึ่งมีสัดส่วนเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.85 เมื่อเทียบกับปี 2564 สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของผลตอบแทนพนักงาน เนื่องจากช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าบริษัทได้ควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่ายเพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัทในช่วงการระบาดของ covid-19
- ค่าใช้จ่ายทางการเงิน ปี 2565 เท่ากับ 295.30 ล้านบาท ลดลงจากปี 2564 จำนวน 28.19 ล้านบาท เนื่องจากภาระหนี้สินจากสถาบันการเงินที่ลดลง และภาระหนี้สินจากสัญญาเช่าที่ลดลงส่งผลให้ต้นทุนของดอกเบี้ยลดลงในทิศทางเดียวกัน

กำไร / (ขาดทุน) สุทธิ

บริษัทมีผลขาดทุนจากการดำเนินงานในปี 2565 เท่ากับ 256.35 ล้านบาท โดยมีขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท เท่ากับ 199.77 ล้านบาท และขาดทุนเพิ่มขึ้น 155.17 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2564 คิดเป็นขาดทุนสุทธิ ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทต่อหุ้น เท่ากับ 0.1873 บาท

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

- อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี และค่าเสื่อมราคา (EBITDA) ในปี 2565 เท่ากับร้อยละ 15.51 ลดลงเมื่อเทียบกับปี 2564 เท่ากับร้อยละ 20.66 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ลดลง โดยเฉพาะจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ประกอบกับบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้น จากการเพิ่มขึ้นของผลตอบแทนพนักงาน เนื่องจากช่วง

- เข้าพักที่ดีขึ้นและส่งผลให้อัตรากำไรขั้นต้นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมปรับตัวดีขึ้น
- บริษัทมีอัตราส่วนกำไรขั้นต้นจากการขายสินค้า ปี 2565 ร้อยละ 5.29 ซึ่งอัตรากำไรลดลงจากปี 2564 ร้อยละ 1.29 เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นผลมาจากต้นทุนน้ำมันที่มีความผันผวนสูง อันเนื่องจากสงครามรัสเซีย-ยูเครน ซึ่งส่งผลกระทบต่ออุปสงค์ของน้ำมัน

- ระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้าบริษัทได้ควบคุมและปรับลดค่าใช้จ่าย เพื่อเสริมสภาพคล่องในการดำเนินงานของบริษัท
- ความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (EBIT / Interest Expenses) ในปี 2565 เท่ากับ 1.14 เท่า ลดลง เมื่อเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ยประมาณ 1.47 เท่า จากผลการดำเนินงานของบริษัทที่ลดลงประกอบกับค่าใช้จ่ายที่เพิ่มขึ้นของผลตอบแทนของพนักงานตามที่กล่าวไว้ข้างต้น
- อัตราส่วนสภาพคล่องปี 2565 เท่ากับ 1.12 เท่า ลดลงจาก 31 ธันวาคม 2564 ที่บริษัทมีอัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 2.11 เท่า สาเหตุมาจากสัดส่วนหนี้สินหมุนเวียนของปี 2565 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,762.89 คิดเป็นร้อยละ 67.36 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากบริษัทมีเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้งบริษัทยังมีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี และส่วนของหนี้กู้ยืมที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีเพิ่มมากขึ้นจากปี
- อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นปี 2565 อยู่ที่ระดับ 2.69 เท่า ลดลงจากปี 2564 ที่อยู่ที่ระดับ 3.25 เนื่องจากในปี 2565 บริษัทรับรู้การวัดมูลค่าที่ดินในราคาตลาดสุทธิจากภาษีเงินได้ในงบการเงินส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 845.19 ล้านบาท
- มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น ปี 2565 เท่ากับ 1.82 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น เท่ากับ 1.38 บาทต่อหุ้น เนื่องจากในปี 2565 บริษัทรับรู้การวัดมูลค่าที่ดินในราคาตลาดตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

4.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลต่อฐานะการเงิน

-ไม่มี-

4.3 ตารางสรุปงบการเงิน

4.3.1 งบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
รายได้			
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	649,427	1,451,590	1,150,404
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	77,575	68,721	65,010
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	455,322	336,819	672,338
รายได้จากการขายสินค้า	60,449	60,429	67,851
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	28,337	23,288	31,284
รายได้อื่น	155,989	357,144	187,406
รวมรายได้	1,427,101	2,297,991	2,174,293
ค่าใช้จ่าย			
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	460,774	1,018,412	799,513
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	41,461	40,072	42,914
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	499,703	430,211	618,556
ต้นทุนขายสินค้า	60,916	56,454	64,259
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	118,836	143,641	127,717
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	390,172	400,775	517,726
รวมค่าใช้จ่าย	1,571,862	2,089,565	2,170,685
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน	(144,762)	208,426	3,608
รายได้ทางการเงิน	1,915	1,103	1,209
ต้นทุนทางการเงิน	(330,248)	(323,487)	(295,297)
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(780)	(7,859)	84
ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทรวมที่ไว้วิธีส่วนได้เสีย	1,943	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(471,931)	(121,817)	(290,396)
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(84,945)	(22,471)	(34,041)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด	(386,985)	(99,346)	(256,355)
การแบ่งปันกำไร(ขาดทุน)สุทธิ			
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทฯ	(328,225)	(44,608)	(199,775)
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทฯ	(58,760)	(54,737)	(56,580)
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นบริษัทใหญ่ (บาท)	(0.31)	(0.04)	(0.19)

4.3.2 งบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
สินทรัพย์			
สินทรัพย์หมุนเวียน			
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	568,741	335,709	397,050
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	90,815	110,272	192,395
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,286	-	-
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	5,351,071	4,931,854	4,226,315
สินค้าคงเหลือ	29,721	28,486	36,315
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน	13,690	18,024	14,093
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3,135	78,174	3,197
เงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	24,800
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,794	16,744	18,928
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	6,070,254	5,519,263	4,913,093
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน			
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน	239	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	867,492	793,613	834,747
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	413,384	355,130	353,440
ที่ดินรอการพัฒนา	237,207	187,875	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	1,335,102	1,633,859	3,519,357
สินทรัพย์สิทธิการใช้	1,565,835	1,364,897	1,175,090
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	210,932	234,923	255,198
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	104,635	109,896	102,490
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	4,734,827	4,680,193	6,240,322
รวมสินทรัพย์	10,805,081	10,199,456	11,153,415
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น			
หนี้สินหมุนเวียน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	24,370	24,265	18,202
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	315,680	190,000	426,831
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	356,007	359,848	382,494
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	277,183	239,095	405,250
เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	55,000
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	330,941	274,152	799,984
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	164,897	75,097	174,097
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	55,000	-	-
ส่วนของหนี้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,195,067	794,748	1,233,662
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	385,580	409,438	620,443
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	167,500	157,500	157,500
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	82,968	69,844	75,607
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	4,518	7,391
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	17,212	18,501	23,436
รวมหนี้สินหมุนเวียน	3,372,405	2,617,006	4,379,897

งบแสดงฐานะการเงิน	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
หนี้สินไม่หมุนเวียน			
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,553,351	1,194,048	695,938
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	395,000	738,417	671,108
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	12,000	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,684,758	1,529,232	1,365,040
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้ไม่หมุนเวียน	5,658	-	-
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,088,119	1,236,044	498,477
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน	-	245,417	108,529
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	123,593	100,380	291,803
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	67,463	64,275	68,934
รายได้รอการตัดบัญชี	22,674	19,231	15,789
หนี้สินไม่หมุนเวียน	42,156	53,270	37,309
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	4,994,772	5,180,314	3,752,927
รวมหนี้สิน	8,367,177	7,797,320	8,132,824
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนเรือนหุ้น			
ทุนจดทะเบียน			
หุ้นสามัญ 1,589,288,363 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	-	-	1,589,286
หุ้นสามัญ 1,386,574,624 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,386,575	-
หุ้นสามัญ 1,485,342,842 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,485,343	-	-
ทุนที่ออกและชำระแล้ว			
หุ้นสามัญ 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,066,596	1,066,596	1,066,596
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	98,130	98,130	98,130
กำไร(ขาดทุน)สะสม			
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	49,702	55,444	55,444
ยังไม่ได้จัดสรร	405,206	356,330	155,808
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(56,277)	(108,371)	562,150
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท	1,563,357	1,468,129	1,938,128
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	874,547	934,007	1,082,463
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,437,904	2,402,136	3,020,591
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	10,805,081	10,199,456	11,153,415

2.3 งบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(386,985)	(99,346)	(256,355)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เป็นเงินสดรับ (จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน			
ปรับปรุง (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(84,945)	(22,471)	(34,042)
ต้นทุนทางการเงิน	330,247	323,487	295,297
ค่าเสื่อมราคา	277,481	271,567	331,408
ค่าตัดจำหน่าย	1,378	1,609	882
ปรับปรุงด้วยค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้			
รายได้ทางการเงิน	(1,915)	(1,103)	(1,209)
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	-	2,082	5,293
ค่าตัดจำหน่ายในการออกหุ้นกู้	5,385	8,296	8,440
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(10,418)	4,980	1,690
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(1,943)	-	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(361)	-	-
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(19,323)	(11,591)	(10,713)
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน			
หมุนเวียนอื่น	37	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการขายอุปกรณ์และยานพาหนะ	54	21	(2,864)
ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	(14)	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	2,030	4,240	3,832
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงประเภทเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(3,937)	-	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	(377)	(138)	(68)
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	780	7,860	(84)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(4,326)	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(18,725)	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(670)	-
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินทรัพย์คงเหลือ	-	-	1,132
กำไรจากการได้รับเงินการชำระค่าเช่า	-	(266,696)	(94,650)
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	102,848	203,402	247,989

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	125,987	(25,817)	(82,271)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(549,535)	542,882	132,036
สินค้าคงเหลือ	3,144	1,235	(8,961)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,994	(4,950)	(2,183)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,613	4,150	(1,045)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)			
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	(163,366)	10,845	55,916
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	24,677	207,329	29,267
เงินสดจ่ายสำหรับประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	(2,724)	(4,078)	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	(11,216)	(13,124)	5,762
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(8,991)	1,288	4,935
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(282)	5,457	(15,961)
เงินสด (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(474,851)	928,619	365,484
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับภาษีเงินได้	(2,002)	(19,613)	2,073
เงินสดสุทธิ (ใช้ไปใน) ได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	(476,853)	909,006	367,557
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	110,221	61,145	417,179
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(103,135)	(136,184)	(342,202)
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(1)	240	-
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียน	-	-	(3,279)
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	19,323	11,591	10,713
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทร่วม	209,997	-	-
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	72,000	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	13	20	2,994
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(343,418)	(292,219)	(54,773)
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(356)	(1,848)	(1,225)
เงินสดรับจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	3,290	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินมัดจำค่าที่ดิน	-	-	(24,800)
ดอกเบี้ยรับ	1,983	889	1,441
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมลงทุน	(105,371)	(281,076)	6,048

งบกระแสเงินสด	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	5,006	(104)	(6,064)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(47,000)	(10,000)	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อ	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	365,680	660,000	1,481,040
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(50,000)	(785,680)	(1,244,620)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	-	55,000
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,038,403	973,617	360,238
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(286,367)	(1,391,627)	(337,011)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	35,000	253,453	31,505
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(41,502)	-	(200)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(67,000)	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(63,524)	(75,497)	(60,606)
เงินสดรับจากการออกหุ้นกู้ - สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	285,644	939,311	492,907
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด	(439,700)	(1,200,000)	(800,000)
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน	5	-	-
จ่ายเงินปันผล	(16,532)	-	-
เงินสดรับจากหุ้นเพิ่มทุนจากส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	120,000	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(230,714)	(277,435)	(284,453)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	554,399	(860,962)	(312,264)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (ลดลง) เพิ่มขึ้น	(27,826)	(233,032)	61,341
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	596,567	568,741	335,709
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	568,741	335,709	397,050

(1) อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

Financial Ratio	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2564	2565
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.85	2.11	1.12
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.21	0.21	0.15
อัตราส่วนความสามารถในการหากำไร (Profitability Ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	14.48%	19.42%	22.01%
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(27.08%)	(4.32%)	(11.79%)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	(4.07%)	(0.95%)	(2.40%)
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	(18.46%)	(2.94%)	(11.73%)
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial policy ratios)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Debt to Equity Ratio:D/E) (เท่า)	3.43	3.25	2.69
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นตามข้อกำหนดสิทธิหุ้นกู้ (เท่า)	3.02	2.76	2.22
อัตราส่วนหนี้สินสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (หัก หนี้สินจากสัญญาเช่า)(เท่า)	2.18	1.95	1.57
อัตราส่วนหนี้สินเฉพาะที่มีภาระดอกเบี้ยจ่ายต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (Interest Bearing Debt to Equity) (เท่า)	3.02	2.76	2.22
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio : ICR) (เกณฑ์เงินสด) (เท่า)	0.42	1.47	1.14
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยที่ครบกำหนดภายใน 1 ปี ต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจ่าย (%)	34.78%	29.07%	51.90%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินรวม (%)	30.54%	21.58%	23.87%
อัตราส่วนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินต่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (%)	34.66%	25.40%	28.90%

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

(1) งบการเงิน

งบการเงินตรวจสอบประจำปี ณ 31 ธันวาคม 2563, 2564 และ 2565 ซึ่งได้รับการตรวจสอบและสอบทานโดย คนหนึ่งคนใด ดังต่อไปนี้

- นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 6797 หรือ
- นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4301 หรือ
- นางสาวนิสสาร ทรมณี ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 5035 หรือ
- นายณัฏฐวัฒน์ สำรวญพันธ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7731 หรือ

บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไทยยศ สอบบัญชี จำกัด

(2) รายงานการสอบบัญชี

รายงานผู้สอบบัญชีรับอนุญาตที่ได้ตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2563, 2564 และ 2565 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

งบการเงินปี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
2565	แบบไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต
2564	แบบไม่มีเงื่อนไข
2563	แบบไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น

5. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

5.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลล็อปเมนต์ จำกัด (มหาชน) ทุนจดทะเบียน : 1,589,286,363 บาท หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว : หุ้นสามัญ 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 1 บาท ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่าอาคารชุด เลขทะเบียน : 0107545000101 ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320 โทรศัพท์ : 0-2308-2020 โทรสาร : 0-2308-2990 Website : www.charnissara.com	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ทุนจดทะเบียน : 420,000,000 บาท หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว : หุ้นสามัญ 4,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บมจ. ชาญอิสสระ : ถือหุ้นร้อยละ 49.99 ดีเวลล็อปเมนต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/196 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2888 โทรสาร : 0-2308-2577 Website : www.charnissara.com
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ทุนจดทะเบียน : 140,000,000 บาท หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว : หุ้นสามัญ 1,400,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บมจ. ชาญอิสสระ : ถือหุ้นร้อยละ 85.35 ดีเวลล็อปเมนต์ 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 ร่วมอิสสระ ดีเวลล็อปเมนต์ ทุนจดทะเบียน : 560,000,000 บาท หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว : หุ้นสามัญ 5,600,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและประกอบกิจการโรงแรม บมจ. ชาญอิสสระ : ถือหุ้นร้อยละ 49.99 ดีเวลล็อปเมนต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/196 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2888 โทรสาร : 0-2308-2577 Website : www.charnissara.com
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ทุนจดทะเบียน : 250,000,000 บาท หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว : หุ้นสามัญ 2,500,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บมจ. ชาญอิสสระ : ถือหุ้นร้อยละ 59.99 ดีเวลล็อปเมนต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2599 โทรสาร : 0-2308-2588 Website : www.charnissara.com	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ทุนจดทะเบียน : 100,000,000 บาท หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว : หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 10 บาท ลักษณะประกอบธุรกิจ : บริหารโรงแรม บจ. ชาญอิสสระ : ถือหุ้นร้อยละ 99.99 เรสซิเดนซ์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2929 โทรสาร : 0-2308-2204 Website : www.charnissara.com, www.sripanwa.com
บริษัท ชาญอิสสระ วิกาพล จำกัด ทุนจดทะเบียน : 100,000,000 บาท หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว : หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย บมจ. ชาญอิสสระ : ถือหุ้นร้อยละ 49.99 ดีเวลล็อปเมนต์ ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ : เลขที่ 2922/ 199 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310 โทรศัพท์ : 0-2308-2016-7 โทรสาร : 0-2308-2018 Website : www.charnissara.com	บริษัท อิสสระ จูเนฟ จำกัด ทุนจดทะเบียน : 920,000,000 บาท หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว : หุ้นสามัญ 9,200,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ : 100 บาท ลักษณะประกอบธุรกิจ : พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและประกอบกิจการโรงแรม บมจ. ชาญอิสสระ : ถือหุ้นร้อยละ 86.30 ดีเวลล็อปเมนต์ 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- ริกแมนเจมเม้นท์ จำกัด <div> <div> <div>ทุนจดทะเบียน</div> <div>หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว</div> <div>มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ</div> <div>ลักษณะประกอบธุรกิจ</div> <div>บมจ. ชาญอิสสระ</div> <div>ดีเวลลอปเม้นท์</div> <div>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</div> <div>โทรศัพท์ : 0-2308-2022</div> <div>โทรสาร : 0-2308-2033</div> </div> <div> <div>20,000,000 บาท</div> <div>2,000,000 หน่วย</div> <div>10 บาท</div> <div>บริษัทจัดการกองทรัสต์</div> <div>ถือหุ้นร้อยละ 99.99</div> <div></div> <div>เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310</div> </div> </div>	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินว <div> <div> <div>ทุนจดทะเบียน</div> <div>หน่วยลงทุนที่จำหน่าย</div> <div>มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ</div> <div>ลักษณะประกอบธุรกิจ</div> <div>บจ. ชาญอิสสระ</div> <div>ดีเวลลอปเม้นท์</div> <div>บจ. ชาญอิสสระ</div> <div>เรสซิเดนซ์</div> <div>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</div> <div>โทรศัพท์ : 0-2308-2022</div> <div>เว็บไซต์ : www.cireit.com</div> </div> <div> <div>3,097,722,025.60 บาท</div> <div>หน่วยลงทุน 279,064,000 หน่วย</div> <div>11.1004 บาท</div> <div>กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</div> <div>ถือหน่วยทรัสต์ ร้อยละ 0.17</div> <div></div> <div>เลขที่ 2922/198 ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10310</div> </div> </div>
บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด <div> <div> <div>ทุนจดทะเบียน</div> <div>หุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้ว</div> <div>มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ</div> <div>ลักษณะประกอบธุรกิจ</div> <div>บมจ. ชาญอิสสระ</div> <div>ดีเวลลอปเม้นท์</div> <div>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</div> <div>โทรศัพท์ : 0-2308-2020</div> <div>โทรสาร : 0-2308-2990</div> </div> <div> <div>1,757,950,000 บาท</div> <div>หุ้นสามัญ 17,579,500 หุ้น</div> <div>100 บาท</div> <div>พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย</div> <div>ถือหุ้นร้อยละ 15.989</div> <div></div> <div>เลขที่ 2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320</div> </div> </div>	นายทะเบียนหลักทรัยพ์ <div> <div> <div>บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด</div> <div>เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถ.รัชดาภิเษก</div> <div>แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400</div> <div>โทรศัพท์ : 0-2099-9999 โทรสาร : 0-2009-9991</div> </div> </div>
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก <div> <div> <div>ทุนจดทะเบียน</div> <div>หน่วยลงทุนที่จำหน่าย</div> <div>มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หน่วยละ</div> <div>ลักษณะประกอบธุรกิจ</div> <div>บมจ. ชาญอิสสระ</div> <div>ดีเวลลอปเม้นท์</div> <div>ที่ตั้งสำนักงานใหญ่</div> <div>โทรศัพท์ : 0-2659-8888</div> <div>โทรสาร : 0-2659-8869</div> </div> <div> <div>1,000,000,000 บาท</div> <div>หน่วยลงทุน 100,000,000 หน่วย</div> <div>10 บาท</div> <div>กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์</div> <div>ถือหน่วยลงทุนร้อยละ 17.56</div> <div></div> <div>เลขที่ 989 อาคารสยามทาวเวอร์ ชั้น 24 ถนนพระราม 1 เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330</div> </div> </div>	ผู้สอบบัญชี <div> <div> <div>บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด</div> <div>โดย นายวัลลภ วิไลวรวิทย์ ทะเบียนเลขที่ 6797 หรือ</div> <div>นายชวลา เทียนประเสริฐกิจ ทะเบียนเลขที่ 4301 หรือ</div> <div>นางสาวนิสากร ทรงมณี ทะเบียนเลขที่ 5035 หรือ</div> <div>นายณัฏฐวัฒน์ สำนวณพันธ์ ทะเบียนเลขที่ 7731</div> <div>เลขที่ 11/1 อาคารเอไอเอ สาทรทาวเวอร์ ชั้น 22-27 ถ.สาทรใต้</div> <div>แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120</div> <div>โทรศัพท์ : 0-2034-0000 โทรสาร : 0-2034-0100</div> </div> </div>

- 5.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

5.2.1 ข้อมูลอื่นที่มีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน

- ไม่มี -

5.2.2 ข้อมูลจำกัดของผู้ถือหุ้นในต่างประเทศ
- บริษัทไม่มีการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน หรือการออกใบแสดงสิทธิในการซื้อหุ้นเพิ่มทุนที่โอนสิทธิได้ (Transferable Subscription Right หรือ TSRI) ให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นที่จะทำให้บริษัทมีหน้าที่ตามกฎหมายต่างประเทศ
- 5.3 ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -
- 5.4 ตลาดรอง

- ไม่มี -
- 5.5 สถาบันการเงินที่ติดต่อประจำ

ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน) / ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) / ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)



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 2565 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 และให้ข้อมูลที่เพียงพอต่อการพิจารณาในแต่ละวาระก่อนการประชุมในเวลาที่เหมาะสม 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 และยังสามารถเปิดเผยใน Website ของบริษัทอีกด้วย
- 1.3 บริษัทฯ ได้อำนวยความสะดวกให้ผู้ถือหุ้นได้ใช้สิทธิในการเข้าร่วมประชุม และออกเสียงอย่างเต็มที่ โดยจัดสถานที่ประชุมที่ผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาประชุมได้อย่างสะดวก ปัจจุบันบริษัทจัดสถานที่ประชุมที่บริษัทซึ่งสามารถเดินทางมาร่วมประชุมได้ทั้งทางรถยนต์ รถไฟฟ้า BTS รถไฟ และเรือโดยสาร
- 1.4 บริษัทฯ ได้เปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นได้เสนอวาระการประชุม และส่งคำถามเกี่ยวกับบริษัทล่วงหน้าก่อนวันประชุม และแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และ Website ของบริษัทอีกด้วย
- 1.5 บริษัทฯ ได้จัดทำหนังสือมอบฉันทะ แบบ ก, ข และ ค ให้ผู้ถือหุ้นได้เลือกใช้ตามความสะดวกของผู้ถือหุ้น นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังได้เสนอชื่อกรรมการอิสระ 3 ท่านไว้เป็นทางเลือกในการมอบฉันทะของผู้ถือหุ้นอีกด้วย

2. การดำเนินการในวันประชุมผู้ถือหุ้น

- 2.1 บริษัทฯ ได้นำเทคโนโลยีมาใช้ในการประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การลงทะเบียนแบบ Bar Code การประมวลผลในการรวมคะแนนในแต่ละวาระ เพื่อให้การดำเนินการประชุมสามารถกระทำได้อย่างรวดเร็ว ถูกต้อง และแม่นยำ
- 2.2 คณะกรรมการทุกท่านจะเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นทุกครั้ง ถ้าไม่ติดภารกิจจำเป็นจริงๆ เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีโอกาสซักถามข้อสงสัยได้ทุกข้อ
- 2.3 บริษัทฯ กำหนดให้มีการลงมติเป็นแต่ละรายการ ในกรณีที่วาระนั้นมีหลายรายการ เช่น วาระการแต่งตั้งกรรมการ และกำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการ
- 2.4 บริษัทฯ ได้จัดให้มีบุคคลที่เป็นอิสระ เป็นผู้ตรวจนับหรือตรวจสอบคะแนนเสียงในการประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น และเปิดเผยให้ที่ประชุมทราบ พร้อมบันทึกไว้ในรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น

- 2.5 บริษัทฯ ได้จัดให้มีการใช้บัตรลงคะแนนเสียงในทุกวาระการประชุม ไม่ว่าวาระดังกล่าวจะสำคัญมากหรือน้อย ทั้งนี้เพื่อความโปร่งใส และตรวจสอบได้ ในกรณีที่มิใช่ข้อสงสัยหรือโต้แย้งในภายหลัง
- 2.6 ประธานในที่ประชุมได้มีการจัดสรรเวลาให้กับผู้ถือหุ้นทุกท่าน ให้มีโอกาสนในการแสดงความเห็น และซักถามในประเด็นที่สงสัยต่อที่ประชุมในทุกๆ เรื่องที่เกี่ยวข้องกับบริษัท ทั้งโดยตรงและโดยอ้อม

3. การจัดทำรายงานการประชุม และการเปิดเผยมติการประชุมผู้ถือหุ้น

- 3.1 บริษัทฯ ได้จัดทำรายงานการประชุมโดยละเอียด มีการบันทึก การชี้แจง ขั้นตอนการลงคะแนน และการแสดงผลคะแนนให้ที่ประชุมทราบก่อนดำเนินการประชุม รวมทั้งเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นซักถาม และบันทึกคำถาม คำตอบ ตลอดจนข้อผู้ซักถามไว้ในรายงานการประชุมด้วย มีการประกาศผลการลงคะแนนในแต่ละวาระ ว่ามีผู้ถือหุ้นเห็นด้วย หรือไม่เห็นด้วย และงดออกเสียง จำนวนเท่าใด คิดเป็นร้อยละเท่าใดของผู้ถือหุ้นที่เข้าร่วมประชุม รวมทั้งบันทึกรายชื่อกรรมการที่เข้าร่วมประชุม กรรมการที่ลาประชุม เจ้าหน้าที่ของหน่วยงานต่างๆ ที่เข้าร่วมประชุม และสังเกตการณ์ด้วย เช่น ผู้สอบบัญชี และที่ปรึกษาทางการเงินหรือกฎหมาย เป็นต้น
- 3.2 บริษัทฯ ได้เปิดเผยการลงมติในวาระต่างๆ ของการประชุมสามัญ และวิสามัญผู้ถือหุ้น ภายในวันที่ประชุมหรือวันทำการถัดไป บน Website ของบริษัททุกครั้ง

บริษัท ได้รับคะแนนจากการประเมินคุณภาพการจัดประชุมผู้ถือหุ้น ประจำปี 2565 ร้อยละ 97

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

คณะกรรมการของบริษัทฯ มีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน ไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นที่ไม่เป็นผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นต่างชาติ

คณะกรรมการมีมาตรการในการป้องกัน ไม่ให้ผู้บริหารใช้ข้อมูลภายในไปหาผลประโยชน์ให้แก่ตนเอง หรือผู้อื่นในทางมิชอบ และกำหนดให้กรรมการและผู้บริหารเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการมีส่วนได้ส่วนเสียของตนและผู้เกี่ยวข้อง เพื่อให้คณะกรรมการพิจารณาธุรกรรมของบริษัทที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และตัดสินใจเพื่อประโยชน์ของบริษัท โดยกรรมการและผู้บริหาร ที่มีส่วนได้เสียกับธุรกรรมที่ทำกับบริษัทจะไม่มีสิทธิเข้าร่วมในการตัดสินใจทำธุรกรรมดังกล่าว

BE YOU
BE ISSARA

คณะกรรมการของบริษัทฯ จึงได้กำหนดแนวทางปฏิบัติของบริษัทเกี่ยวกับการปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกันในเรื่องต่างๆ ดังต่อไปนี้

- 1. การให้ข้อมูลก่อนการประชุมผู้ถือหุ้น
 - 1.1 บริษัท มีนโยบายแจ้งกำหนดการประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมระเบียบวาระ และความเห็นของคณะกรรมการต่อตลาดหลักทรัพย์ และเผยแพร่ทาง website ของบริษัท อย่างน้อย 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 เสนอชื่อบุคคลเพื่อเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ โดยเสนอชื่อผ่านคณะกรรมการล่วงหน้าอย่างน้อย 3 เดือน ก่อนวันประชุมผู้ถือหุ้น พร้อมข้อมูลประกอบการพิจารณาคุณสมบัติ และการให้ความยินยอมของผู้ที่ได้รับการเสนอชื่อ

- 2.3 บริษัทฯ มีนโยบายไม่ให้ผู้ถือหุ้นที่เป็นผู้บริหาร เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่ได้แจ้งล่วงหน้า โดยเฉพาะวาระสำคัญที่ผู้ถือหุ้นต้องใช้เวลาในการศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจ
- 2.4 บริษัทฯ ได้กำหนดให้ผู้ถือหุ้นใช้สิทธิในการแต่งตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล

- 3. การป้องกันการใช้ข้อมูลภายใน
 - บริษัทฯ มีนโยบายดูแลผู้บริหาร และพนักงานในการนำข้อมูลภายในของบริษัทฯ ไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตนโดยผู้บริหารและพนักงานที่ได้รับทราบข้อมูลภายใน จะต้องระงับการซื้อหรือขายหลักทรัพย์ของบริษัทฯ ในช่วง 1 เดือน ก่อนที่บริษัทฯจะมีการประกาศผลการดำเนินงาน (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 หรือวันที่ได้รับการแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการ หรือผู้บริหาร
 - (2) รายงานการเปลี่ยนแปลงการถือหลักทรัพย์ (แบบ 59-2) อันเนื่องมาจากการซื้อขายโอน หรือรับโอนหลักทรัพย์ ทั้งนี้ภายใน 3 วันทำการ นับแต่วันที่มีการซื้อขาย โอน หรือรับโอนหลักทรัพย์นั้น

รายงานการถือหลักทรัพย์ของกรรมการ และผู้บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

ชื่อ-สกุล	จำนวนหุ้น			
	ณ 31 ธ.ค. 2564	ได้ระหว่างปี (จากหุ้นเพิ่มทุน)	จำหน่ายไป ระหว่างปี	ณ 31 ธ.ค. 2565
นางศรีวรา อิศสระ	-	-	-	-
นายสงกรานต์ อิศสระ	313,634,494	-	-	313,634,494
นายประเวศวุฒิ ไชว	-	-	-	-
นางลลิตา ประเสริฐสม	58,657	-	-	58,657
นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	44,550	-	-	44,550
นายพิสุทธิ เดชะไผ่	8,167	-	-	8,167
นายวิฑิต รัชชดาตะนันท์	1,930,500	-	-	1,930,500
นายพินิจ พัวพันธ์	1,336,500	-	-	1,336,500
นายวรสิทธิ์ อิศสระ	5,107,909	-	-	5,107,909
นายดิฐวัฒน์ อิศสระ	19,584,454	-	-	19,584,454
นายนิมิต หงษ์พาณิชย์	-	-	-	-
นางสาวปราณี วรโชคพิรัช	-	-	-	-
นายนายกฤต หงษ์จรรยา	-	-	-	-
นางสาวอรรณ เอื้ออำนาจรัตน์	-	-	-	-
นายณรกร บุญบำรุง	-	-	-	-

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

4. การมีส่วนได้ส่วนเสียของกรรมการ

- 4.1 บริษัทฯ มีข้อกำหนดให้กรรมการรายงานการมีส่วนได้เสียก่อนการพิจารณาว่าวาระนั้นๆ และบันทึกไว้ในรายงานการประชุมคณะกรรมการ
- 4.2 บริษัทฯ กำหนดให้กรรมการที่มีส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญในลักษณะที่อาจทำให้กรรมการรายดังกล่าวไม่สามารถให้ความเห็นได้อย่างอิสระ งดเว้นจากการมีส่วนร่วมในการพิจารณาในวาระนั้นๆ

หมวดที่ 3 บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทฯ มีนโยบายให้มีการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มโดยคำนึงถึงสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวตามกฎหมาย หรือตามข้อตกลงที่มีกับบริษัท ไม่ควรกระทำใดๆ ที่เป็นการละเมิดสิทธิของผู้มีส่วนได้เสียเหล่านั้น และควรกำหนดมาตรการชดเชยกรณีผู้มีส่วนได้เสียได้รับความเสียหายจากการละเมิดสิทธิ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญต่อการมีส่วนร่วมของผู้มีส่วนได้เสียในการสร้างเสริมผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อสร้างความมั่นคงให้กับกิจการ และเปิดเผยข้อมูลสำคัญที่เกี่ยวข้องให้ผู้มีส่วนได้เสียเหล่านั้นได้รับทราบอย่างเพียงพอ เพื่อให้สามารถทำหน้าที่ในการมีส่วนร่วมดังกล่าวได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังมีมาตรการในการแจ้งการทำผิดกฎหมาย ความถูกต้องของรายงานทางการเงิน ระบบควบคุมภายในที่บกพร่อง และการผิดจรรยาบรรณต่อคณะกรรมการของบริษัทผ่านช่องทางต่างๆ โดยบริษัทจะปกปิดเป็นความลับสำหรับข้อมูลของผู้แจ้งดังกล่าว

บริษัทฯ มีนโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม โดยเฉพาะเรื่องที่มีผลกระทบต่อการประกอบธุรกิจโดยตรงให้ครบถ้วน เพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องมั่นใจว่าการประกอบธุรกิจของบริษัทได้คำนึงถึงปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมและสังคม เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยมีแนวทางในการปฏิบัติ ดังนี้

1. การกำหนดนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสีย

- 1.1 บริษัทฯ มีนโยบายการปฏิบัติต่อผู้มีส่วนได้เสียแต่ละกลุ่มดังต่อไปนี้
 - (1) กำหนดขอบเขตในการดูแลลูกค้าในด้านสุขภาพความปลอดภัย 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 หรือกระทำผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กร หรือ การถูกละเมิดสิทธิ ทั้งจากพนักงาน ผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม โดยกำหนดให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้รับเรื่องร้องเรียน ซึ่งผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มสามารถแจ้งเบาะแส หรือร้องเรียน ผ่านหน้า website ของบริษัท 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 เพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืนของบริษัท
- 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 มีการรายงานความรับผิดชอบของคณะกรรมการ 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 อีกทั้งได้มีการเปิดเผยบทบาท หน้าที่ของคณะกรรมการและคณะกรรมการชุดย่อย จำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านเข้าประชุมในปีที่ผ่านมา และความเห็นจากการทำหน้าที่ รวมถึงการฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ด้านวิชาชีพอย่างต่อเนื่องของคณะกรรมการใน

แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One report)

- 1.6 บริษัท เปิดเผยนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนแก่กรรมการ ผู้บริหารระดับสูงที่สะท้อนถึงภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละคน รวมทั้งรูปแบบหรือลักษณะของค่าตอบแทนด้วย ทั้งนี้ จำนวนเงินค่าตอบแทนที่เปิดเผยได้รวมค่าตอบแทนที่กรรมการแต่ละท่านได้รับการเป็นกรรมการของบริษัทย่อยด้วย โดยได้กำหนดนโยบายค่าตอบแทนกรรมการไว้อย่างชัดเจนและโปร่งใส

2. ข้อมูลขั้นต่ำที่ควรเปิดเผยบน website ของบริษัท

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

- (1) วิสัยทัศน์ และพันธกิจของบริษัท
- (2) ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท
- (3) รายชื่อคณะกรรมการ และผู้บริหาร
- (4) งบการเงิน และรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงิน และผลการดำเนินงานทั้งปัจจุบันและปีก่อนหน้า
- (5) แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี / รายงานประจำปี (แบบ 56-1 One Report) โดยสามารถดาวน์โหลดได้
- (6) 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 หนังสือบริดณห์สนธิ และข้อตกลงของกลุ่มผู้ถือหุ้นอื่น (ถ้ามี)
- (13) นโยบายด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัท
- (14) นโยบายด้านบริหารความเสี่ยง รวมถึงวิธีการจัดการความเสี่ยงด้านต่างๆ
- (15) กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการ รวมถึงเรื่องที่ต้องได้รับความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท
- (16) กฎบัตร หรือหน้าที่ความรับผิดชอบ คุณสมบัติ วาระการดำรงตำแหน่งของคณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการกำหนดค่าตอบแทน
- (17) จรรยาบรรณสำหรับพนักงานและกรรมการของบริษัท รวมถึงจรรยาบรรณของนักลงทุนสัมพันธ์

(18) ข้อมูลติดต่อหน่วยงาน หรือบุคคลที่รับผิดชอบงานนักลงทุนสัมพันธ์

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อคน-กรรมการบริษัท

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

2.1 คณะกรรมการได้กำหนดโครงสร้างของคณะกรรมการให้ประกอบด้วยกรรมการที่มีคุณสมบัติหลากหลาย ทั้งในด้านทักษะ ประสบการณ์ ความสามารถเฉพาะด้านที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และต้องมีกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการบริหารอย่างน้อย 3 คน รวมถึงจำนวนปีการดำรงตำแหน่งกรรมการในบริษัทของกรรมการแต่ละคน

1.1 คณะกรรมการประกอบด้วย บุคคลที่มีความรู้ ประสบการณ์ และความสามารถในด้านต่างๆ โดยต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และไม่เกิน 12 คน

1.2 มีคณะกรรมการอิสระที่สามารถให้ความเห็นเกี่ยวกับการทำงานของฝ่ายจัดการได้อย่างอิสระ ในจำนวนที่สำนักงาน กสท.กำหนด และกรรมการที่ไม่ได้เป็นกรรมการอิสระให้เป็นไปตามสัดส่วนอย่างยุติธรรมของเงินลงทุนของผู้ถือหุ้นแต่ละกลุ่ม

1.3 คณะกรรมการกำหนดวาระการดำรงตำแหน่งของกรรมการไว้อย่างชัดเจน โดยระบุไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการ

1.4 คณะกรรมการมีการพิจารณาคุณสมบัติ ของบุคคลที่จะเป็น “กรรมการอิสระ” เพื่อให้กรรมการอิสระของบริษัทมีความเป็นอิสระอย่างแท้จริง เหมาะสมกับลักษณะเฉพาะของบริษัท โดยความเป็นอิสระอย่างน้อยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่สำนักงาน กสท. และตลาดหลักทรัพย์กำหนด

1.5 ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการต้องไม่เป็นบุคคลเดียวกัน และมีหน้าที่ความรับผิดชอบต่างกัน คณะกรรมการมีการกำหนด อำนาจ หน้าที่ของประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการไว้ชัดเจน เพื่อไม่ให้คนใดคนหนึ่งมีอำนาจโดยไม่จำกัด

1.6 คณะกรรมการ อาจเลือกกรรมการอิสระให้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการได้

1.7 คณะกรรมการ ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการดำรงตำแหน่งในบริษัทอื่น โดยพิจารณาถึงประสิทธิภาพในการทำงานของกรรมการที่ดำรงตำแหน่งหลายบริษัท และเพื่อให้มั่นใจว่า กรรมการสามารถทุ่มเทเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ในบริษัทได้อย่างเพียงพอ โดยกำหนดจำนวนบริษัทที่กรรมการแต่ละคนจะไปดำรงตำแหน่งไม่ให้เกิน 5 บริษัทจดทะเบียน ทั้งนี้ เพื่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะกรรมการที่มีประสิทธิภาพ

1.8 คณะกรรมการได้กำหนดนโยบาย และวิธีปฏิบัติในการไปดำรงตำแหน่งกรรมการที่บริษัทอื่นของกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูง ของบริษัทไว้

1.9 บริษัท มีเลขานุการบริษัท ซึ่งทำหน้าที่ประสานงานในด้านกฎหมาย และกฎเกณฑ์ต่างๆ ที่คณะกรรมการจะต้องทราบและปฏิบัติหน้าที่ในการดูแลกิจกรรมของคณะกรรมการ รวมทั้ง ประสานงานให้มีการปฏิบัติตามมติคณะกรรมการ

1.10 เลขานุการบริษัท ได้รับการฝึกอบรม และพัฒนาความรู้อย่างต่อเนื่องด้านกฎหมาย การบัญชี และหรือการปฏิบัติหน้าที่เลขานุการบริษัท

2. คณะกรรมการชุดย่อย

2.1 นอกจากคณะกรรมการตรวจสอบแล้ว บริษัทได้กำหนดให้มีคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อการกำกับดูแลกิจการที่ดี ได้แก่

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

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

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2558 โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อให้การดำเนินงานของฝ่ายจัดการเป็นไปตามเป้าหมาย นโยบาย และ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพตามแผนงานของบริษัท

- 2.2 ในกรณีที่คณะกรรมการได้แต่งตั้งบุคคลใดให้เป็นที่ปรึกษาของคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน บริษัทจะเปิดเผยข้อมูลของที่ปรึกษานั้นไว้ในรายงานประจำปี รวมทั้งความเป็นอิสระ หรือไม่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
- 2.3 ประธานคณะกรรมการจะไม่ใช่ประธานหรือสมาชิกในคณะกรรมการชุดย่อย เพื่อให้การทำหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยมีความเป็นอิสระ
- 2.4 คณะกรรมการชุดย่อย ได้จัดให้มีการประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง เพื่อพิจารณา หรือ และดำเนินการใดๆ ให้สำเร็จลุล่วงตามหน้าที่ความรับผิดชอบของตน ทั้งนี้เพื่อประสิทธิภาพ และบรรลุวัตถุประสงค์ต่อหน้าที่ และความรับผิดชอบต่อที่รับมอบหมายจากคณะกรรมการ

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 และการดำเนินการกรณีมีการชี้เบาะแสเรื่องต่างๆ
 - (4) ดูแลให้การดำเนินธุรกิจมีความต่อเนื่องในระยะยาว รวมทั้งแผนการพัฒนาพนักงาน ความต่อเนื่องของผู้บริหาร
- 3.2 จัดให้มีนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทเป็นลายลักษณ์อักษร และให้ความเห็นชอบนโยบายดังกล่าว คณะกรรมการมีการทบทวนนโยบาย และการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าวเป็นประจำอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 3.3 ส่งเสริมให้จัดทำจรรยาบรรณธุรกิจเป็นลายลักษณ์อักษร เพื่อให้กรรมการ ผู้บริหาร และพนักงาน ทุกคนเข้าใจถึงมาตรฐานด้านจริยธรรมที่บริษัทใช้ในการดำเนินธุรกิจ และติดตามให้มีการปฏิบัติตามจรรยาบรรณดังกล่าวอย่างจริงจัง

- 3.4 พิจารณาเรื่องความขัดแย้งของผลประโยชน์อย่างรอบคอบ พิจารณาการทำรายการที่อาจมีความขัดแย้งของผลประโยชน์ มีแนวทางที่ชัดเจนและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท และผู้ถือหุ้นโดยรวมเป็นสำคัญ โดยผู้มีส่วนได้เสียไม่สามารถมีส่วนร่วมในการตัดสินใจ และกำกับดูแลให้มีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับขั้นตอนการดำเนินการ 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 โดยช่องทางการแจ้งให้ผ่านทางกรรมการอิสระ หรือกรรมการตรวจสอบ เพื่อให้มีการตรวจสอบข้อมูลตามกระบวนการที่กำหนดไว้และรายงานต่อคณะกรรมการ
- 3.8 มีกลไกกำกับดูแลบริษัทย่อย เพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ในเงินลงทุนของบริษัท โดยคณะกรรมการมีหน้าที่ในการพิจารณาความเหมาะสมของบุคคลที่จะส่งไปเป็นกรรมการในบริษัทย่อยเพื่อควบคุมการบริหารให้เป็นไปตามนโยบายของบริษัท และการทำรายการต่างๆ ให้ถูกต้องตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ของกฎหมายหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ และประกาศของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

4. การประชุมคณะกรรมการ

- 4.1 จัดให้มีกำหนดการประชุม และวาระการประชุมคณะกรรมการเป็นการล่วงหน้า และแจ้งให้กรรมการแต่ละท่านทราบกำหนดดังกล่าว เพื่อให้กรรมการสามารถจัดเวลาและเข้าประชุมได้
- 4.2 จำนวนครั้งการประชุมคณะกรรมการได้มีการจัดให้เหมาะสมกับภาระหน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการ และลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทโดยไม่บ่อยกว่า 6 ครั้งต่อปี
- 4.3 ประธานกรรมการ และกรรมการผู้จัดการร่วมกันพิจารณาการเลือกเรื่องเข้าวาระการประชุมคณะกรรมการ โดยดูให้แน่ใจว่าเรื่องที่สำคัญได้นำรวมเข้าไว้แล้ว และเปิดโอกาสให้กรรมการแต่ละคนมีอิสระที่จะเสนอเรื่องที่เป็นประโยชน์ต่อบริษัทเข้าสู่วาระการประชุม
- 4.4 เอกสารประกอบการประชุมได้ส่งให้กรรมการเป็นการล่วงหน้าอย่างน้อย 5 วันทำการก่อนวันประชุม
- 4.5 กรรมการทุกคนต้องเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าร้อยละ 75 ของจำนวนการประชุมคณะกรรมการทั้งหมดที่ได้จัดให้มีขึ้นในรอบปี
- 4.6 ประธานคณะกรรมการได้จัดสรรเวลาไว้อย่างเพียงพอที่ฝ่ายจัดการจะเสนอเรื่อง และมากพอที่กรรมการจะอภิปรายปัญหาสำคัญกันอย่างรอบคอบโดยทั่วกัน ประธานกรรมการส่งเสริมให้มีการใช้ดุลยพินิจที่รอบคอบ และกรรมการทุกท่านให้ความสนใจกับทุกประเด็นที่นำเสนอที่ประชุม รวมทั้งการกำกับดูแลกิจการ
- 4.7 คณะกรรมการสนับสนุนให้กรรมการผู้จัดการ เชิญผู้บริหารระดับสูงเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการเพื่อให้สารสนเทศรายละเอียดเพิ่มเติมในฐานที่เกี่ยวข้องกับปัญหาโดยตรง และเพื่อมีโอกาสรู้จักผู้บริหารระดับสูงสำหรับใช้ประกอบการพิจารณาแผนการสืบทอดงาน
- 4.8 คณะกรรมการสามารถเข้าถึงสารสนเทศที่จำเป็นได้จากกรรมการผู้จัดการ เลขานุการบริษัท หรือผู้บริหารอื่นที่ได้รับมอบหมาย ภายในขอบเขตนโยบายที่กำหนด และในกรณีที่จำเป็น คณะกรรมการสามารถจัดให้มีการเห็นอิสระจากที่ปรึกษา หรือผู้ประกอบวิชาชีพภายนอก โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของบริษัท
- 4.9 คณะกรรมการ มีนโยบายให้กรรมการที่ไม่เป็นผู้บริหารมีโอกาสที่จะประชุมระหว่างกันเองตามความจำเป็น เพื่อ

อภิปรายปัญหาต่างๆ เกี่ยวกับการจัดการที่อยู่ในความสนใจ โดยไม่มีฝ่ายจัดการร่วมด้วย และแจ้งให้กรรมการผู้จัดการทราบถึงผลการประชุมด้วย

5. คำตอบแทน

- 5.1 คำตอบแทนของกรรมการ มีการเปรียบเทียบกับระดับที่ปฏิบัติอยู่ในอุตสาหกรรมเดียวกัน ประสิทธิภาพภาระหน้าที่ ขอบเขตของบทบาทและความรับผิดชอบ (Accountability and Responsibility) รวมถึงประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับจากกรรมการแต่ละคน กรรมการที่ได้รับมอบหมายหน้าที่และความรับผิดชอบเพิ่มขึ้น โดยสมาชิกของคณะกรรมการชุดย่อย จะได้รับคำตอบแทนเพิ่มขึ้นตามที่กำหนดไว้
- 5.2 คำตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ เป็นไปตามหลักการและนโยบายที่คณะกรรมการกำหนดภายในกรอบที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น และเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัท โดยระดับคำตอบแทนสอดคล้องกับผลการดำเนินงาน และคำนึงถึงผลประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นได้รับรวมถึงความยั่งยืนของบริษัท
- 5.3 กรรมการพิจารณาคำตอบแทน เป็นผู้ประเมินผลกรรมการผู้จัดการ เป็นประจำทุกปี เพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดคำตอบแทนของกรรมการผู้จัดการ โดยใช้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว ผลการประเมินข้างต้นได้เสนอให้คณะกรรมการพิจารณาให้ความเห็นชอบ และประธานกรรมการจะเป็นผู้สื่อสาร ผลการพิจารณาให้กรรมการผู้จัดการทราบ

6. การพัฒนากรรมการ และผู้บริหาร

- 6.1 คณะกรรมการส่งเสริม และอำนวยความสะดวกให้มีการฝึกอบรม และการให้ความรู้แก่ผู้เกี่ยวข้องในระบบการกำกับดูแลกิจการของบริษัท ได้แก่ กรรมการ กรรมการตรวจสอบ กรรมการกำหนดคำตอบแทน ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัท เพื่อให้มีการปรับปรุงการปฏิบัติงานอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 กรรมการ กรรมการชุดย่อย และ/หรือ เลขานุการบริษัท ได้เข้าร่วมฝึกอบรม ดังต่อไปนี้

ลำดับ	วันที่จัดอบรม	ชื่อหลักสูตร	สถานที่	รวมผู้เข้าอบรมทั้งหมด (คน)
1	1/11/2565 - 19/11/2565	บริหารความเสี่ยงองค์กร รุ่น 20	คณะเศรษฐศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	1

BE YOU
BE ISSARA

- 6.2 ทุกครั้งที่มีการแต่งตั้งกรรมการใหม่ ฝ่ายจัดการจะจัดเอกสาร และข้อมูลที่เป็นประโยชน์ต่อการปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการใหม่ รวมถึงจัดแนะนำลักษณะธุรกิจ และแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทให้แก่กรรมการใหม่
- 6.3 คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้จัดการรายงานเพื่อทราบเป็นประจำ ถึงแผนการพัฒนา และสืบทอดงาน ซึ่งกรรมการผู้จัดการ และผู้บริหารระดับสูงต้องมีการเตรียม

- ความพร้อมเพื่อเป็นแผนที่ต่อเนื่องถึงผู้สืบทอดงานในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้
- 6.4 คณะกรรมการจัดให้มีโครงการสำหรับพัฒนาผู้บริหาร โดยให้กรรมการผู้จัดการ รายงานเป็นประจำทุกปี ถึงสิ่งที่ได้ทำไปในระหว่างปี และพิจารณาควบคู่กันไปกับการพิจารณาแผนสืบทอดงาน

ระดับผู้เข้าอบรม-จำนวนผู้เข้าอบรม (คน)

วัน/เดือน/ปี ที่อบรม	หัวข้ออบรม	วิทยากร	สถาบันที่จัดอบรม	ภาพก่อน/ สิบบน	เจ้าหน้าที่- ผู้ช่วย ผจก	ผู้จัดการ- ผู้อำนวยการ	ผู้ช่วยกรรมการ- ผู้จัดการ
22/1/65-25/6/65	รู้จักสถาบัน สำหรับผู้บริหารระดับสูง รุ่นที่ 3		สภาสถาบันแห่งประเทศไทย	ห้องประชุมใหญ่ 301 สภาสถาบัน			1
25/2/65	Objective and Key Results (OKRs)	ศาสตราจารย์ ดร.นาคดล มโหรี	สมาคมจัดงานบุคคล แห่งประเทศไทย	ผ่านระบบออนไลน์		1	
						1	
25/2/65	การสร้างแบบสำรวจและแบบทดสอบจาก Google Forms	สุวิธดา วุฒินันท์นาถิน	Learn Flower	Online			
					3		
28/4/65	ความรู้และความเข้าใจเกี่ยวกับสิทธิประโยชน์ต่างๆ กองทุนประกันสังคม กองทุนเงินทดแทน	คุณสมชายศิลป์ พิเศษ	สำนักงานประกันสังคมเขต พื้นที่ 3	ผ่านระบบออนไลน์			
					28	5	2
18-19/8/65	Company Secretary Program (CSP Online)	คุณพรชิต เปี่ยมศรี, คุณจิรวัฒน์ ต้นไพศาล	สมาคมส่งเสริมสถาบัน กรรมการบริษัทไทย		1		
25/11/65	Presentation Skills	ไทยพาณิชย์โพธิ์	ไทยพาณิชย์โพธิ์	ชั้น 21 อาคารชาเลนเจอร์ 2			
					31		
15/12/65	Effective Communication	ไทยพาณิชย์โพธิ์	ไทยพาณิชย์โพธิ์	ชั้น 21 อาคารชาเลนเจอร์ 2			
					11	12	
22,24/11/65	CFO Refresher Course 2022	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย	E-Learning	Online			1
14/12/65	Forensic Analytics ขั้นพื้นฐานในการตรวจสอบ การทุจริตของงบการเงิน	สภาวิชาชีพบัญชี		อาคารสภาวิชาชีพบัญชี สุขุมวิท 21		1	
14-15/12/65	CREATE AUDI PROGRAMS FOR SUCCESSFUL ANGAGEMENT			อาคารสภาวิชาชีพบัญชี สุขุมวิท 21	1		
25/12/65	TFAC E- Learning ศูนย์องค์ความรู้และหลักสูตรอบรมออนไลน์	สภาวิชาชีพบัญชี	Online			1	

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นต้องได้รับอนุมัติ

จากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนด

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาบททวนเรื่องที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ความรับผิดชอบต่อสังคม

บริษัท จัดทำรายงานความยั่งยืน (Sustainability Report) ประจำปี 2564 เพื่อเปิดเผยนโยบายและผลการดำเนินงาน ด้านเศรษฐกิจ สังคม และสิ่งแวดล้อม และได้ทำการเปิดเผยต่อเนื่องเป็นปีที่ 8 ทั้งนี้ ได้จัดส่งรายงานความยั่งยืน ปี 2565 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 การเผยแพร่แนวปฏิบัติต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน 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 และมีความรับผิดชอบต่อสังคม ทั้งนี้ กรรมการ ผู้บริหารและพนักงานทุกคนจะยึดถือในหลักการดังต่อไปนี้

1.1 ลูกค้า

บริษัทมุ่งให้ลูกค้าได้รับประโยชน์ และความพึงพอใจสูงสุด โดยเอาใจใส่ปกป้องผลประโยชน์ของลูกค้า นำเสนอสินค้า และบริการที่มีคุณภาพ ให้บริการด้วยความเป็นธรรม และดูแลรักษาข้อมูลต่างๆ ของลูกค้าไว้เป็นความลับ

1.2 ผู้ถือหุ้น

บริษัทมุ่งให้มีการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส สร้างผลตอบแทนที่เหมาะสมแก่ผู้ถือหุ้น โดยดำเนินการให้มีผลประโยชน์ที่ต่อเนื่องพร้อมทั้งมีระบบการตรวจสอบภายในอย่างมีประสิทธิภาพ และดำเนินการใดๆ ด้วยความเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกัน

1.3 พนักงาน

บริษัทถือว่าพนักงานของบริษัททุกคนมีค่า บริษัทมุ่งมั่นพัฒนาพนักงานอย่างต่อเนื่อง และส่งเสริมพนักงานให้มีโอกาสในความก้าวหน้าและความมั่นคงได้ผลตอบแทนที่เหมาะสมตามความรู้ความสามารถ

1.4 พันธมิตรและคู่แข่งทางการค้า

บริษัทปฏิบัติต่อพันธมิตร และคู่แข่งทางการค้าอย่างเป็นธรรม และรักษาความลับภายใต้หลักเกณฑ์ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลของพันธมิตร และคู่แข่งทางการค้าอย่างไม่สุจริต และไม่เป็นธรรม

1.5 เจ้าหนี้ และคู่ค้า

บริษัทยึดมั่นในความซื่อสัตย์ต่อการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ให้ไว้ต่อเจ้าหนี้ และคู่ค้าทุกประเภทโดยอยู่ภายใต้เงื่อนไข รวมทั้ง หลักเกณฑ์ และที่กฎหมายกำหนด

1.6 สังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจอย่างมีความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อมระมัดระวังในการพิจารณาดำเนินการใดๆ ในเรื่องที่จะกระทบต่อความรู้สึกของสาธารณชน และส่งเสริมพนักงานให้มีจิตสำนึก และความรับผิดชอบต่อสังคม และปรับปรุงการปฏิบัติงานให้เหมาะสมกับสภาพแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง และสม่ำเสมอ

1.7 ความขัดแย้งทางผลประโยชน์

บริษัทยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของลูกค้า และของบริษัท โดยบริษัทจะควบคุมดูแล และให้ ความสำคัญเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการระหว่างกันที่ไม่เหมาะสม ซึ่งรายการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดราคา และเงื่อนไข เหมือนทำรายการกับบุคคลภายนอก

1.8 การเปิดเผยข้อมูลข่าวสาร

บริษัทมุ่งเปิดเผยข้อมูลข่าวสารของบริษัทต่อผู้ถือหุ้น นักลงทุน และสาธารณชนทั่วไปอย่างถูกต้องครบถ้วน ทั้งถึงและทันเวลา รวมทั้งเป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

1.9 การกำกับดูแลกิจการ

บริษัทยึดมั่นในการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งได้ทำการปรับปรุงหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทขึ้นใหม่ให้สอดคล้องกับหลักเกณฑ์ ASEAN Corporate Governance Score card ซึ่งเป็นเครื่องมือที่วัดระดับ “การกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียน” สำหรับประเทศในกลุ่ม ASEAN ทำให้มีความทันสมัย และสอดคล้องกับภาวะการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นในสังคมตลาดทุน และเป็นการยกระดับมาตรฐานและการปฏิบัติ ด้านการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทจดทะเบียนให้มีมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่สูงขึ้น รวมทั้งบริษัทจะให้ความสำคัญต่อองค์กรที่กำกับดูแลบริษัท

จริยธรรมของกรรมการ

เนื่องจากคณะกรรมการบริษัท เป็นผู้มีความสำคัญในฐานะผู้นำ ที่จะนำพาองค์กรไปสู่ความสำเร็จ โดยผู้กำหนดแนวนโยบายและชี้นำพฤติกรรมของบุคคลากรในบริษัทไปในทิศทางที่ถูกต้อง ดังนั้น คณะกรรมการจึงยึดหลักการ และวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้ในการปฏิบัติหน้าที่

1 หน้าที่จัดการกิจการ

- กำกับดูแลการดำเนินงานกิจการของบริษัท ให้เป็นไปโดยไม่เสี่ยงต่อความมั่นคงของบริษัทจนเกินควร
- ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต โปร่งใส มีคุณธรรม และยุติธรรม เพื่อให้มั่นใจได้ว่าการตัดสินใจและกระทำการใดๆ มีการคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท และจะไม่เลือกปฏิบัติหรือละเว้นปฏิบัติกับบุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นการเฉพาะ โดยยึดหลักความเสมอภาค
- ปฏิบัติหน้าที่อย่างมืออาชีพ ด้วยความรู้ความชำนาญ ความมุ่งมั่นและด้วยความระมัดระวัง รวมถึงการใช้ความรู้ และทักษะในการจัดการอย่างเต็มความสามารถ
- ไม่หาผลประโยชน์ส่วนตน และผู้ที่เกี่ยวข้อง โดยนำสารสนเทศภายในที่ยังไม่เปิดเผย หรือที่เป็นความลับไปใช้ หรือนำไปเปิดเผยกับบุคคลภายนอก หรือกระทำการอันก่อให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ทั้งโดยเจตนา และไม่เจตนาต่อบุคคลที่สาม และจะไม่ใช้ข้อมูลที่ได้รับจากตำแหน่งหน้าที่การงาน เพื่อผลประโยชน์ทางการเงินส่วนตน และจะไม่ใช้ข้อมูลนั้นเพื่อประโยชน์ทางการเงินของผู้อื่น
- กำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กฎระเบียบ และการปิดบังข้อมูลที่เป็นข้อเท็จจริง และจัดให้มีการรายงานสารสนเทศที่ถูก

ต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และสม่ำเสมอ

- ดำเนินการตามกฎหมาย และข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ
- 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 เอาใจใส่และรับผิดชอบต่อสูงสุดต่อลูกค้า เกี่ยวกับการให้บริการ นำเสนอสินค้าที่มีคุณภาพ และดูแลรักษามาตรฐานนั้น
- ประพฤติปฏิบัติภายใต้กรอบกติกาของการแข่งขันที่ดี ไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้า รวมทั้งไม่แสวงหาข้อมูลของคู่แข่งทางการค้าอย่างไม่สุจริต และไม่เป็นธรรม
- ดูแลให้ความเท่าเทียมกันในโอกาสของการจ้างงานและหลักการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกัพนักงาน และทำให้มั่นใจได้ว่าพนักงานมีความรู้ความชำนาญที่จำเป็นสำหรับการดำเนินงานในธุรกิจ

3 ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

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

จริยธรรมของพนักงาน แบ่งออกเป็น 4 หมวด ดังต่อไปนี้

1. ความซื่อสัตย์ สุจริต และหลักคุณธรรม (Integrity)

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

2. การรักษาความลับภายในบริษัท (Confidentiality)

ในกิจการของบริษัท การเก็บความลับ คือการรักษาข้อมูลของบริษัท ตลอดจนข้อมูลของลูกค้า ซึ่งได้แก่

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

3. จรรยาบรรณวิชาชีพ (Professionalism)

คณะกรรมการของบริษัท ได้ให้ความสำคัญในการสร้างสามัญสำนึกของผู้บริหาร และพนักงานเจ้าหน้าที่ทุกระดับของบริษัทให้ประพฤติอยู่ในกรอบวิธีปฏิบัติที่เหมาะสม โดยให้คำนึงถึงหลักคุณธรรม จริยธรรมและความยุติธรรม อันจะส่งผลให้เกิดภาพพจน์ที่ดีต่อธุรกิจบริษัทโดยรวม

4. การปฏิบัติต่อสังคม (Service to Community)

บริษัทฯ ตระหนักและให้ความสำคัญในการดูแล และรับผิดชอบต่อชุมชนและสังคม โดยจัดให้มีการดำเนินงานเกี่ยวกับมวลชนสัมพันธ์ขึ้น เพื่อดูแลในเรื่องความปลอดภัย อาชีวอนามัย และสิ่งแวดล้อม รวมถึงการให้ความร่วมมือกับทางหน่วยงานราชการ และส่งเสริมกิจกรรมต่างๆ ภายในชุมชน

6.3 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญของนโยบายแนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการในรอบปีที่ผ่านมา

6.3.1 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญเกี่ยวกับการทบทวนนโยบายแนวปฏิบัติ และระบบการกำกับดูแลกิจการ หรือกฎบัตรคณะกรรมการในรอบปี

ในปี 2565 บริษัทได้มีการทบทวน และแก้ไข นโยบายต่อต้านการคอร์รัปชั่นของบริษัท โดยอนุมัติในการประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 8/2565 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2565 และได้มีการจัดทำแนวปฏิบัติการต่อต้านคอร์รัปชั่น และนำไปใช้ภายในบริษัท โดยบริษัทได้มีการยื่นรับรองเป็นแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชั่นในภาคเอกชนกับ Thai-CAC

6.3.2 การปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน

ในปี 2565 บริษัทได้นำหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีสำหรับบริษัทจดทะเบียน ปี 2560 (CG Code) มาปฏิบัติได้อย่างเหมาะสม และสอดคล้องกับรูปแบบการดำเนินธุรกิจของบริษัท

6.3.3 การปฏิบัติในเรื่องอื่นๆ ตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

ในการประชุมสามัญประจำปี 2565 บริษัทได้รับการประเมินจากสมาคมส่งเสริมผู้ลงทุนไทย ในโครงการประเมินคุณภาพการจัดการประชุมผู้ถือหุ้น โดยบริษัทได้คะแนนในระดับ 97 คะแนน

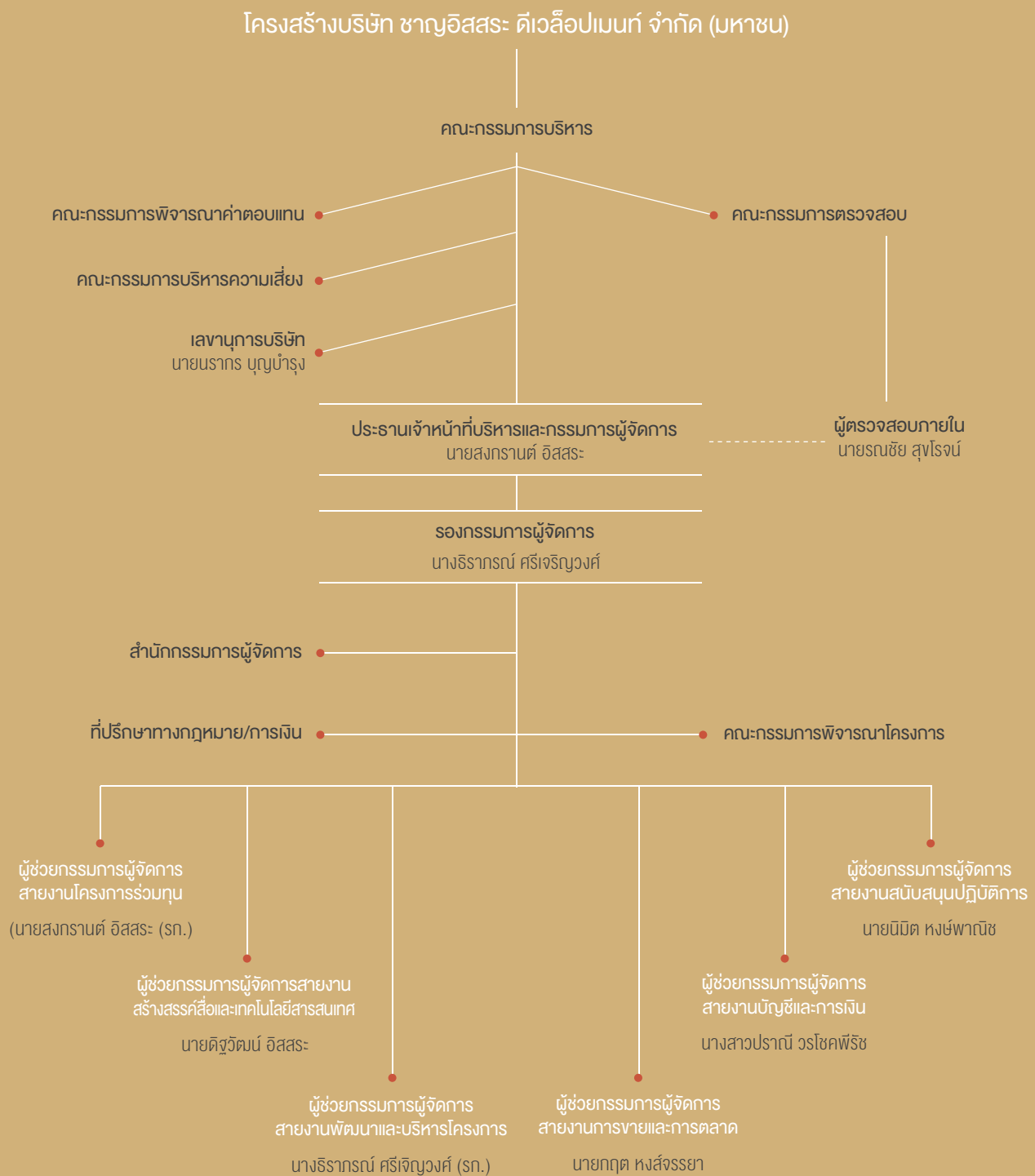


บ้านทิวทะเล บลู แชนวทาวน์

7. โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ และข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับคณะกรรมการ คณะกรรมการชุดย่อย ผู้บริหาร และพนักงานอื่นๆ

7.1 โครงสร้างการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างองค์กร





7.2 ข้อมูลเกี่ยวกับคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัท

1. นางศรีวรา อัสระ

- ประธานกรรมการ

2. นายสงกรานต์ อัสระ

- ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง

3. นางลินดา ประเสริฐสม **

- กรรมการ

4. นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์

- กรรมการ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง
- กรรมการผู้จัดการ

5. นายวรสิทธิ์ อัสระ

- กรรมการ

6. นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

7. นายพินิจ พัวพันธ์

- กรรมการอิสระ
- กรรมการตรวจสอบ
- กรรมการบริหารความเสี่ยง

8. นายพิสุทธ์ เดชะโกศยะ

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการตรวจสอบ
- กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

9. นายประเวศวุฒิ ไชว

- กรรมการอิสระ
- ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

** นางลินดา ประเสริฐสม ได้ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการ เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566 โดยคณะกรรมการได้มีมติแต่งตั้งให้นายดิฐวัฒน์ อัสระ เข้าดำรงตำแหน่งแทน โดยให้มีวาระเท่ากับกรรมการที่ลาออก

7.2.1 องค์ประกอบของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการบริษัท ณ 31 ธันวาคม 2565 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. นางศรัวรา อิศระ
ประธานกรรมการ
2. นายสงกรานต์ อิศระ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง
3. นางลินดา ประเสริฐสม **
กรรมการ
4. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์
กรรมการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง
5. นายประเวศวุฒิ ไชวา
กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน
6. นายพิสุทธิ เดชะไคยยะ
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

** นางลินดา ประเสริฐสม ได้ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการ โดยมีผล เมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท

1. บริหารจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นที่ชอบด้วยกฎหมายด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวังรักษาผลประโยชน์ของบริษัท
2. กำหนดทิศทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัท และควบคุมติดตามการดำเนินงานของบริษัทให้ถูกต้องตามกฎหมาย ข้อบังคับของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอให้กับผู้ถือหุ้นและผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย และให้มีการบริหารงานอย่างโปร่งใส รวมทั้งให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหุ้น

3. กำหนดเป้าหมาย แนวทาง นโยบาย แผนงาน และงบประมาณของบริษัท ควบคุมกำกับดูแลการบริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบายที่ได้รับมอบหมาย เว้นแต่เรื่องดังต่อไปนี้ ซึ่งกรรมการต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นก่อนการดำเนินงาน ได้แก่ เรื่องที่กฎหมายกำหนดให้ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เช่น การเพิ่มทุน ลดทุน หรือการออกหุ้นกู้ การซื้อขายหรือโอนกิจการของบริษัท หรือการซื้อหรือรับโอนกิจการของบริษัทอื่นมาเป็นของบริษัท หรือการรวมกิจการกับบุคคลหรือนิติบุคคลอื่น โดยมีวัตถุประสงค์แบ่งกำไรขาดทุนกัน การแก้ไขหรือเลิกสัญญาเกี่ยวกับการให้เข้ากิจการของบริษัททั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าจัดการธุรกิจของบริษัท การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิ หรือข้อบังคับ การควบหรือเลิกบริษัท การจ่ายค่าตอบแทนและบำเหน็จกรรมการ เป็นต้น
4. คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งกรรมการจำนวนหนึ่งตามที่เห็นสมควรให้เป็นคณะกรรมการบริหาร เพื่อปฏิบัติงานตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท และให้คณะกรรมการบริษัทตั้งกรรมการบริหารคนหนึ่งเป็นประธานกรรมการบริหาร
5. คณะกรรมการบริษัทอาจแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการหรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นใดให้ดำเนินการของบริษัทยภายใต้การควบคุมของคณะกรรมการ หรืออาจมอบอำนาจเพื่อให้บุคคลดังกล่าวมีอำนาจตามที่คณะกรรมการเห็นสมควรและภายในเวลาที่คณะกรรมการเห็นสมควร และคณะกรรมการอาจยกเลิก เพิกถอน เปลี่ยนแปลงหรือแก้ไขอำนาจดังกล่าวได้ ในกรณีที่คณะกรรมการบริษัทได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการหรือบุคคลอื่นทำหน้าที่แทนในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุรกิจ การมอบอำนาจดังกล่าวต้องเป็นไปตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทที่มีกรรมการอิสระหรือกรรมการที่เป็นกรรมการตรวจสอบเข้าร่วมประชุม และหากกรรมการอิสระหรือกรรมการที่เป็นกรรมการตรวจสอบคัดค้านการมอบอำนาจนั้น ต้องบันทึกความเห็นของกรรมการดังกล่าวในรายงานการประชุมให้ชัดเจน ทั้งนี้การมอบอำนาจดังกล่าวจะต้องกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้รับมอบอำนาจไว้อย่างชัดเจน และต้องไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ผู้รับมอบอำนาจสามารถอนุมัติรายการที่ตนหรือบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย
6. พิจารณานุมัติในการนำสินทรัพย์ หรือทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทในเครือไปเป็นประกัน หรือเข้าค้ำประกันใดๆ ที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่บริษัท
7. พิจารณานุมัติการลงทุนในการขยายธุรกิจ ตลอดจนการเข้าร่วมทุนกับผู้ประกอบกิจการอื่นๆ
8. พิจารณานุมัติการมอบอำนาจภายในบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการชุดย่อย รวมทั้งหมด 3 คณะ ประกอบไปด้วย

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

7.2.2 คณะกรรมการและผู้มีอำนาจควบคุมบริษัทรายบุคคล

1. นายสงกรานต์ อิศสระ
กรรมการ และ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และกรรมการผู้จัดการ
2. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์
กรรมการ และรองกรรมการผู้จัดการ
3. นางลินดา ประเสริฐสม **
กรรมการ

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัท คือ นายสงกรานต์ อิศสระ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารลงลายมือ ชื่อและประทับตราสำคัญบริษัท หรือ นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ และนางลินดา ประเสริฐสม ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญบริษัท

** นางลินดา ประเสริฐสม ได้ลาออกจากตำแหน่ง กรรมการ โดยมีผลเมื่อวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2566

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 รัชชดาตะนันท์
กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ
3. นายพินิจ พัวพันธ์
กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ

อำนาจหน้าที่คณะกรรมการตรวจสอบ

1. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเปิดเผยอย่างเพียงพอ โดยการประสานงานกับผู้สอบบัญชีและผู้บริหารที่รับผิดชอบจัดทำรายงานทางการเงินทั้งรายไตรมาสและประจำปี
2. สอบทานให้บริษัทมีระบบการควบคุมภายใน (Internal control) และระบบการตรวจสอบภายใน (Internal audit) ที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพ 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. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ ทั้งนี้ เพื่อให้มั่นใจว่ารายการดังกล่าวสมเหตุสมผล และเป็นประโยชน์สูงสุดของบริษัท
6. จัดทำรายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัทซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ และต้องประกอบด้วยข้อมูลอย่างน้อยตามที่กำหนดในข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - ความเห็นเกี่ยวกับความถูกต้องครบถ้วน เป็นที่เชื่อถือได้ของรายงานทางการเงินของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความพอเพียงของระบบควบคุมภายในของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับการปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ
 - ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์ฯ หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
 - ความเห็นเกี่ยวกับความเหมาะสมของผู้สอบบัญชี
 - ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์
 - จำนวนการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ และการเข้าร่วมประชุมของกรรมการตรวจสอบแต่ละท่าน
 - ความเห็นหรือข้อสังเกตโดยรวมที่คณะกรรมการตรวจสอบได้รับการปฏิบัติหน้าที่ตาม กฎบัตร
 - รายการอื่นที่เห็นว่าผู้ถือหุ้นและผู้ลงทุนทั่วไปควรทราบภายใต้ขอบเขตหน้าที่และความรับผิดชอบที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท
7. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ และเพื่อประโยชน์ในการพิจารณาให้ความเห็นต่อการดำเนินการต่างๆ ของบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบอาจจ้างผู้เชี่ยวชาญให้ความเห็นในเรื่องที่ต้องใช้ความชำนาญเฉพาะด้าน โดยบริษัทรับผิดชอบค่าใช้จ่าย

(2) คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

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

1. นายประเวศวุฒิ ไรวา
กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
2. นายพิสุทธิ เศษะโกศยะ
กรรมการอิสระ,
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน
3. นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์
กรรมการอิสระ,
กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

อำนาจหน้าที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน

1. พิจารณาเสนอรายชื่อผู้ที่เหมาะสมที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นในกรณีที่ตำแหน่งว่างลงเนื่องจากครบวาระหรือในกรณีอื่นๆ
2. กำหนดหลักเกณฑ์และประเมินผลการปฏิบัติงานของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ เป็นประจำทุกปี เพื่อนำไปใช้ในการพิจารณากำหนดคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยใช้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์ในระยะยาว
3. พิจารณาคำตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อย ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัทให้ความเห็นชอบและ/หรือที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณออนุมัติ
4. พิจารณาคำตอบแทนของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ซึ่งรวมถึงคำตอบแทนรายเดือน ค่าเบี้ยประชุม โบนัสประจำปี โดยประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนจะเป็นผู้สื่อสารผลการพิจารณาให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการทราบ
5. ปฏิบัติงานอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายอันเกี่ยวเนื่องกับการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทนของกรรมการ และผู้บริหารระดับสูง

(3) คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

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

1. นายสงกรานต์ อีสสระ
ประธานคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
2. นางธีรารัตน์ 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 คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน และ คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ได้มีการดำเนินงานภายใต้กรอบของกฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละคณะ รวมถึง หลักหรือแนวทางการดำเนินงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้กฎบัตรของคณะกรรมการแต่ละคณะ ปรากฏตามรายละเอียดในเอกสารแนบ 5

7.4 ข้อมูลเกี่ยวกับผู้บริหาร

7.4.1 ผู้บริหาร

บริษัทมีผู้บริหารทั้งหมด 6 ท่าน ประกอบด้วย

1. นายสงกรานต์ อีสสระ
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ
2. นางธีรารัตน์ ศรีเจริญวงศ์
รองกรรมการผู้จัดการ
รักษาการผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานพัฒนาและบริหารโครงการ

3. นายดิฐวัฒน์ อีสสระ
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานสร้างสรรค์และเทคโนโลยี
4. นายกฤต หงส์จรรยา
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานการขายและการตลาด
5. นายนิมิต หงษ์พาณิชย์
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานสนับสนุนปฏิบัติการ
6. นางสาวปราณี วรโชคพิรัช
ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน

ขอบเขตอำนาจหน้าที่ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ

ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 9/2545 เมื่อวันที่ 17 กันยายน 2545 ได้มอบอำนาจให้กรรมการผู้จัดการมีอำนาจหน้าที่ ดังนี้

1. เป็นประธานของผู้บริหารทั้งปวง
2. พิจารณออนุมัติในแผนปฏิบัติการของแต่ละฝ่ายงาน
3. ติดตามและดำเนินงานให้เป็นไปตามแผนงานและนโยบายที่กำหนด
4. พิจารณออนุมัติคำขอจากฝ่ายงานต่างๆ ที่เกินจากอำนาจการสั่งการของฝ่ายงานนั้นๆ
5. พิจารณาแผนการลงทุนขยายงาน หรือทำธุรกิจใหม่ในขั้นต้น ก่อนเสนอคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติ
6. พิจารณออนุมัติการใช้จ่ายวงเงินงบประมาณรายจ่ายประจำปี 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 โดยคณะ

กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทนจะนำข้อมูลที่ได้ไปใช้ในการพิจารณาค่าตอบแทนที่เหมาะสมทั้งในระยะสั้น และระยะยาวของประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการเสนอต่อคณะกรรมการบริษัท

7.4.3 ค่าตอบแทนรวมของคณะกรรมการบริหารและผู้บริหาร

(1) ค่าตอบแทนเป็นตัวเงิน

(1.1) ค่าตอบแทนกรรมการ ปี 2565 ประกอบด้วยเบี้ยประชุมซึ่งจ่ายเป็นรายเดือน และจ่ายตามจำนวนครั้งที่เข้าประชุม ดังนี้

(หน่วย : บาท)

แถวที่	ชื่อ - สกุล	ตำแหน่ง	คณะกรรมาการ บริษัท	คณะกรรมาการ ตรวจสอบ	คณะกรรมาการ สรรหาและ พิจารณาค่า ตอบแทน	คณะกรรมาการ บริหาร ความเสี่ยง	รวม
1.	นางศรีวรา อิศระ	ประธานกรรมการ	1,056,000				1,056,000
2.	นายสงกรานต์ อิศระ	กรรมการ / ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และกรรมการผู้จัดการ, ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง*	462,000				462,000
3.	นางลลิตา ประเสริฐสม	กรรมการ	462,000				462,000
4.	นางธีรารักษ์ ศรีเจริญวงศ์	กรรมการและ กรรมการบริหารความเสี่ยง*	462,000				462,000
5.	นายประเวศวุฒิ ไกรว	กรรมการอิสระ / ประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน	462,000		40,000		502,000
6.	นายพิสุทธิ์ เดชะโกศยะ	กรรมการอิสระ / ประธาน คณะกรรมการตรวจสอบ / กรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน	462,000	250,000	20,000		732,000
7.	นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ	462,000	150,000	20,000		632,000
8.	นายพินิจ พัวพันธ์	กรรมการอิสระ / กรรมการตรวจสอบ / กรรมการบริหารความเสี่ยง	462,000	150,000		20,000**	632,000
9.	นายวรสิทธิ์ อิศระ	กรรมการ	462,000				462,000
10.	นางชนิษฐา สรรพอาษา	กรรมการบริหารความเสี่ยง				20,000**	20,000

หมายเหตุ

** ตามกฎบัตรของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ให้จ่ายค่าเบี้ยประชุมสำหรับกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารของบริษัท

(1.2) ผู้บริหาร

ประเภทคำตอบแทน	31 ธันวาคม 2565		
		จำนวน (ราย)	จำนวนเงิน (บาท)
เงินเดือน และโบนัส *	มกราคม - ธันวาคม 2565	6	59,308,002.80
รวม			59,308,002.80

(2) ค่าตอบแทนอื่น

ค่าตอบแทนอื่นของกรรมการ

-ไม่มี-

ค่าตอบแทนอื่นของผู้บริหาร

- เงินกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ

บริษัทได้จัดให้มีกองทุนสำรองเลี้ยงชีพให้แก่ผู้บริหารโดยบริษัทได้สมทบในอัตราส่วนร้อยละ 5 ของเงินเดือน โดยในปี 2565 บริษัทได้จ่ายเงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพสำหรับผู้บริหาร 6 ราย รวมทั้งสิ้น 2.19 ล้านบาท

- ค่าตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงิน

บริษัทกำหนดค่าตอบแทนที่ไม่ใช่ตัวเงินให้กับประธานกรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ และรองกรรมการผู้จัดการ คีอรรถประจำตำแหน่ง พร้อมคนขับ

ข้อมูลเกี่ยวกับพนักงาน

1. จำนวนพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีพนักงาน ซึ่งรวมผู้บริหารทั้งสิ้น จำนวน 85 คน โดยแยกเป็นแต่ละสายงานหลักดังต่อไปนี้

ฝ่ายงาน	จำนวน (คน)
1. สำนักกรรมการ	8
2. สายงานพัฒนาและบริหารโครงการ	24
3. สายงานบัญชีและการเงิน	12
4. สายงานการขายและการตลาด	12
5. สายงานสนับสนุนปฏิบัติการ	11
6. สายงานโครงการร่วมทุน	2
7. สายงานสร้างสรรค์สื่อและเทคโนโลยีสารสนเทศ	14
รวม	83

2. ค่าตอบแทนรวมของพนักงานบริษัท (ไม่รวมผู้บริหาร)

พนักงานของบริษัทฯ จะได้รับผลประโยชน์ค่าตอบแทนในรูปแบบของเงินเดือน ค่าล่วงเวลา โบนัส เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ การประกันสุขภาพ เป็นต้น นอกจากนี้ พนักงานยัง

ได้รับสวัสดิการอื่นๆ เช่น การหยุดพักผ่อนประจำปี การลาคลอดบุตร ลาเพื่อรับราชการทหาร หรือการช่วยเหลืองานศพ เป็นต้น

สำหรับปี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 ค่าตอบแทนรวมของพนักงาน โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ประเภทคำตอบแทน	31 ธันวาคม 2565	31 ธันวาคม 2564
เงินเดือนรวม	46,671,926.67	37,290,508.67
โบนัส	2,839,150.00	0.00
เงินสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ	2,027,396.14	1,705,014.03
เงินสมทบประกันสังคม	472,506.00	415,041.00
ค่าล่วงเวลา	0.00	6,702.38
ประกันสุขภาพ	261,765.00	294,784.50
ค่าตอบแทนอื่น	2,272,317.00	1,296,303.33
รวม	54,545,057.81	41,008,353.91

BE YOU BE ISSARA

บริษัทได้จ่ายผลตอบแทนทั้งสิ้นในปี 2565 ให้แก่พนักงานซึ่งผลตอบแทนได้แก่ เงินเดือน ค่าล่วงเวลา เงินช่วยเหลือค่าครองชีพ เงินโบนัส เงินช่วยเหลือพิเศษ เป็นต้น เป็นจำนวนเงิน 54.55 ล้านบาท

บริษัท ไม่มีการเปลี่ยนแปลงจำนวนพนักงานอย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อพิพาทด้านแรงงานที่สำคัญในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา และเพื่อเป็นการพัฒนาและเสริมความรู้ให้แก่บุคลากรภายในองค์กร บริษัท มีนโยบายในการจัดฝึกอบรมและสัมมนาต่างๆ โดยการทำให้มีการอบรมพนักงานอย่างสม่ำเสมอเกี่ยวกับความรู้และภูมิปัญญาที่มีอยู่ภายในองค์กร เช่น การอบรมด้านงานขาย ด้านบุคลิกภาพของพนักงาน ความเป็นผู้นำ (Leadership) ด้านภาษา งานบริการ คอมพิวเตอร์ และการเงินการบัญชี โดยจัดให้มีการนำเสนอในรูปแบบการสัมมนา และการสัมภาษณ์กับผู้ที่มีความรู้ความสามารถและประสบการณ์ในการทำงานขององค์กร

7.6 ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

7.6.1 ข้อมูลเกี่ยวกับ เลขานุการบริษัท และหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

เลขานุการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทได้มีมติแต่งตั้งให้ ว่าที่ร.ต.นรากร บุญบำรุง ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทตั้งแต่วันที่ 9 สิงหาคม 2562 โดยคุณสมบัติของผู้ดำรงตำแหน่งเป็นเลขานุการบริษัทปรากฏในเอกสารแนบ 1

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ มีดังนี้

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

6. จัดให้มีการปฐมนิเทศให้คำแนะนำแก่กรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งใหม่
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 ทั้งนี้ หน้าที่ตามกฎหมายของเลขานุการบริษัทมีดังนี้

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

นอกจากนี้ เลขานุการบริษัทยังมีหน้าที่ที่ได้รับมอบหมายดังนี้

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

หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ นายธณชัย สุขโรจน์ ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานตรวจสอบภายใน โดยดำรงตำแหน่ง ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน ตั้งแต่ปี 2558 โดยมีรายละเอียดในเอกสารแนบ 3 รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ นางสาวอรรณณ เอื้ออำนวยรัตน์ ปฏิบัติหน้าที่ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี โดยดำรงตำแหน่ง รองผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน ตั้งแต่วันที่ 2561 โดยมีรายละเอียดในเอกสารแนบ 1 รายละเอียดเกี่ยวกับการกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี และการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการทำบัญชี เลขานุการบริษัท

7.6.2 ข้อมูลเกี่ยวกับ หัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทฯ ได้แต่งตั้งให้ นางสาวปรานี วรโชคพิรัช ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน ปฏิบัติหน้าที่เป็นหัวหน้างานนักลงทุนสัมพันธ์

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

1. ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (Audit fee)
บริษัท และบริษัทย่อย จ่ายค่าตอบแทนการสอบบัญชี ให้แก่บริษัท ดีลอยท์ ทูช ไร้มัทส์ ซายะส สอบบัญชี จำกัดสำนักงานสอบบัญชีที่ผู้สอบบัญชีบริษัทและบริษัทในเครือในรอบปีบัญชี 2565 เป็นจำนวนเงินรวม 4,500,000.- บาท
2. ค่าบริการอื่นๆ (Non-audit fee)
-ไม่มี-
- 7.6.4 ข้อมูลเกี่ยวกับหัวหน้างานเกี่ยวกับการติดต่อในต่างประเทศ
-ไม่มี-

8 รายงานผลการดำเนินงานสำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ

8.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2565 คณะกรรมการบริษัท ได้ดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการขับเคลื่อนธุรกิจของบริษัท ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ภายใต้การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19) ได้ส่งผลกระทบต่อผลประกอบการของบริษัทฯ อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าสถานการณ์จะปรับเข้าสู่แนวโน้มดีขึ้น ทั้งด้านธุรกิจโรงแรม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และอาคารสำนักงานให้เข้า บริษัทฯ ได้มีการกำหนดแผนการบริหารความต่อเนื่องของธุรกิจ (Business Continuity Plan : BCP) รวมถึงบริหารความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจมีผลต่อขีดความสามารถในการแข่งขันของบริษัท รวมถึงได้มีการแก้ไขนโยบายต่อต้านคอร์รัปชันของบริษัท ให้เป็นปัจจุบัน และยื่นขอรับรองการเป็นแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชน หรือ Thai-CAC

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 โดยจัด

ให้มีการประเมินผลการปฏิบัติงานในรอบปี 2565 ดังนี้

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

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

ผลการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท ในปี 2565 ได้นำเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 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 การวางแผนและผลปฏิบัติทางการเงิน
 - 3.5 ความสัมพันธ์กับคณะกรรมการ
 - 3.6 ความสัมพันธ์กับภายนอก
 - 3.7 การบริหารงานและความสัมพันธ์กับบุคลากร
 - 3.8 การสืบทอดตำแหน่ง
 - 3.9 ความรู้ด้านผลิตภัณฑ์และบริการ
 - 3.10 คุณลักษณะส่วนตัว

(1) หลักเกณฑ์ ในการคัดเลือกกรรมการอิสระ

คณะกรรมการของบริษัتماจากการคัดเลือกโดยที่ประชุมคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาคำตอบแทน (Nomination and Remuneration Committee) โดยมีหลักเกณฑ์ และวิธีการสรรหา ดังนี้

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

ไม่มีมติเห็นชอบแล้ว บริษัทฯ จะเสนอรายชื่อบุคคลดังกล่าวเพื่อขออนุมัติเลือกตั้งเป็นกรรมการบริษัทฯ ต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นิยามของกรรมการอิสระ

บริษัท ซาญอิสสระ 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 หรือบุคคลที่จะได้รับการเสนอให้เป็นผู้บริหารหรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท หรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม หรือ นิติบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
5. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท
6. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

(2) การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการ

การคัดเลือกบุคคลที่จะแต่งตั้งเป็นกรรมการของบริษัท จะต้องผ่านขั้นตอนของคณะกรรมการสรรหา (Nominating Committee) ซึ่งคณะกรรมการสรรหาได้กำหนดแนวทางในการแต่งตั้งกรรมการบริษัท ดังนี้

1. กรรมการของบริษัทต้องปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับของบริษัทตลอดจนมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น
2. ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่งจำนวนหนึ่งในสามเป็นอัตรา ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม

3. ในกรณีที่การประชุมผู้ถือหุ้นมีมติให้กรรมการคนใดคนหนึ่งออกจากตำแหน่งก่อนถึงกำหนดตามวาระด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนผู้ถือหุ้นซึ่งมาประชุมและมีสิทธิออกเสียง และมีหุ้นนับรวมกันได้ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนหุ้นที่ถือโดยผู้ถือหุ้นที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง

ทั้งนี้ ข้อบังคับของบริษัท กำหนดให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นเลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธี ดังต่อไปนี้

- (3) ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อหนึ่งเสียง
(4) ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม (1) เลือกตั้งบุคคลคนเดียวหรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้

บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมาเป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นจำนวนกรรมการเท่ากับจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมามีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

การสรรหาผู้ดำรงตำแหน่ง ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ คณะกรรมการบริษัทจะเป็นผู้พิจารณา กลั่นกรองสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติครบถ้วนเหมาะสม มีความรู้ความสามารถ ทักษะ และประสบการณ์ที่เป็นประโยชน์ต่อการดำเนินงานของบริษัทและเข้าใจในธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างดี และสามารถบริหารงานให้บรรลุวัตถุประสงค์ เป้าหมายที่คณะกรรมการบริษัทกำหนดไว้ การสรรหาและแต่งตั้งประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ

คณะกรรมการบริษัท จะทำการคัดเลือกและเสนอชื่อบุคคล ผู้มีคุณสมบัติเหมาะสมตามกฎหมาย และหลักเกณฑ์ที่กำหนด โดยพิจารณาจากประสบการณ์ ความรู้ ความสามารถที่จะเป็นประโยชน์ต่อบริษัทเพื่อให้คณะกรรมการบริษัทได้พิจารณา เมื่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท มีมติเห็นชอบแล้ว บริษัทจะแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบต่อไป

- 8.1.2 การเข้าร่วมประชุมและการจ่ายค่าตอบแทนคณะกรรมการรายบุคคล
ทั้งนี้ รายละเอียดจำนวนครั้งของการประชุม และจำนวนครั้งที่กรรมการแต่ละท่านได้เข้าร่วมประชุมในปี 2565 ของคณะกรรมการบริษัทสรุปได้ ดังนี้

รายชื่อกรรมการ ตำแหน่ง	การประชุม (จำนวนครั้ง)				
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ สรรหาและพิจารณา คำตอบแทน	คณะกรรมการ บริหาร ความเสี่ยง	ประชุมสามัญ ผู้ถือหุ้นประจำปี
นางศรีวรา อิศสระ ประธานกรรมการ	8/8				1/1
นายสงกรานต์ อิศสระ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ ประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง	8/8			1/1	1/1
นายประเวศวุฒิ ไรวา กรรมการอิสระ ประธานกรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	8/8		2/2		1/1
นางลลิตา ประเสริฐสม กรรมการ	8/8				1/1
นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ กรรมการ, กรรมการบริหารความเสี่ยง	8/8			1/1	1/1
นายพิสุทธิ เศรษฐะ กรรมการอิสระ, ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและพิจารณาคำตอบแทน	8/8	5/5	2/2		1/1
นายวิฑิต รัชชดาตะนันท์ กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ	8/8	5/5	2/2		1/1
นายพินิจ พัวพันธ์ กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง	8/8	5/5		1/1	1/1
นายวรสิทธิ์ อิศสระ กรรมการ	8/8				1/1
นางชนิษฐา สรรพอาษา กรรมการบริหารความเสี่ยง				1/1	

โดยคำตอบแทนของกรรมการแต่ละรายในรอบปี 2565 ที่ได้รับจากบริษัทและบริษัทย่อย และคำตอบแทนที่ไม่เป็นตัวแทน ปรากฏตามรายละเอียดข้อ 7.4.3

8.1.3 การกำกับดูแลบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ โดยบุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งให้เป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ และบริษัทได้กำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งนั้นต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทก่อนที่จะไปลงมติ หรือใช้สิทธิออกเสียงในเรื่องสำคัญในระดับเดียวกับที่ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท หากเป็นการดำเนินการโดยบริษัทเอง ทั้งนี้ การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีเป็นบริษัทย่อย บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการทำรายการข้างต้นในลักษณะเดียวกับหลักเกณฑ์ของบริษัท รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันกำหนด

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัท จะพิจารณาบทวนเรื่องที่บริษัทฯ ยังไม่สามารถปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

(1) กลไกในการกำกับดูแล ควบคุมดูแลการจัดการและรับผิดชอบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

การเสนอชื่อและใช้สิทธิออกเสียงแต่งตั้งบุคคลเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ดำเนินการโดยฝ่ายจัดการ บริษัทกำหนดให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งเป็นกรรมการในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วม มีหน้าที่ดำเนินการเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมนั้นๆ (ไม่ใช่ต่อบริษัท) ทั้งนี้การส่งกรรมการเพื่อเป็นตัวแทนในบริษัทย่อยหรือบริษัทร่วมดังกล่าวต้องเป็นไปตามสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัท

นอกจากนี้ ในกรณีที่บริษัทย่อย บริษัทกำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวข้อง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญ อื่นใดของบริษัทดังกล่าว ให้ครบถ้วนถูกต้อง รวมถึงต้องกำกับดูแลให้มีการจัดเก็บข้อมูล และการบันทึกบัญชีของบริษัทย่อยให้บริษัทสามารถตรวจสอบ และรวบรวมมาจัดทำงบการเงินรวมได้ทันตามกำหนด ทั้งนี้รายละเอียดของกรรมการในบริษัทย่อย ตามเอกสารแนบ 2 (รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย)

8.1.4 การติดตามให้มีการปฏิบัติตามนโยบายและแนวปฏิบัติในการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในเรื่องการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยได้กำหนดนโยบายและแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องไว้ในนโยบายการกำกับดูแลกิจการของบริษัทและจรรยาบรรณธุรกิจ 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 (นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ)

การต่อต้านทุจริตคอร์รัปชัน

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

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

ในปี 2566 บริษัท ได้ยื่นเอกสารเพื่อขอรับรองและ อยู่ระหว่างการตรวจสอบเอกสาร และพิจารณาของแนวร่วมการต่อต้านทุจริตของภาคเอกชนไทย (Thai-CAC)

การแจ้งเบาะแส (Whistleblowing)

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

คณะกรรมการตรวจสอบ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ

เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ 10320

เวลาทำการ วันจันทร์-วันศุกร์ เวลา 08.30-17.00 น.

ในปี 2564 บริษัท ไม่ได้รับเรื่องร้องเรียนร้องเรียนหรือการแจ้งเบาะแสดจากการกระทำผิดกฎหมาย หรือกระทำความผิดจากการทุจริต ผิดจรรยาบรรณ หรือพฤติกรรมที่อาจส่งถึงการทุจริตคอร์รัปชัน ของบุคคลในองค์กรแต่อย่างใด

8.2 รายงานผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบในรอบปีที่ผ่านมา

ในปี 2565 มีการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 5 ครั้ง โดยมีคณะกรรมการตรวจสอบเข้าประชุมครบองค์ประชุมทุกครั้ง มีการประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายบริหารของบริษัท จำนวนทั้งสิ้น 4 ครั้ง เพื่อพิจารณาขอบเขตแนวทาง และแผนการสอบบัญชีประจำปีของผู้สอบบัญชี รวมถึงการสอบถามและติดตามผลการตรวจสอบบัญชี และประเด็นที่ให้ความสนใจ นอกจากนี้ได้มีการหารือร่วมกับผู้ตรวจสอบภายใน และผู้สอบบัญชีในเรื่องที่เกี่ยวข้อง ปัจจุบันคณะกรรมการตรวจสอบ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วยกรรมการอิสระจำนวนทั้งสิ้น 3 ท่าน ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิ และมีประสบการณ์ด้านกฎหมาย การเงิน การบัญชี และการบริหารองค์กร ประกอบด้วย นายพิสุทธิ เดชะโกศยะ เป็นประธานกรรมการตรวจสอบ

นายวิฑิต รัชชดาตะนันท์ และนายพินิจ พัวพันธ์ เป็น กรรมการตรวจสอบ

ทั้งนี้ทุกสิ้นปีคณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบโดยรวมและประเมินตนเอง ซึ่งผลการประเมินอยู่ในเกณฑ์ดี สรุปสาระสำคัญในการปฏิบัติหน้าที่ในรอบปี 2565 ดังนี้

1. การสอบทานรายงานทางการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานข้อมูลที่สำคัญของงบการเงินรายไตรมาส งบการเงินประจำปี และงบการเงินรวมของบริษัทและบริษัทย่อย ซึ่งได้จัดทำตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยซึ่งสอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศโดยทำการสอบทานประเด็นที่เป็นสาระสำคัญ รายการพิเศษ และได้รับคำชี้แจงจากผู้สอบบัญชี ฝ่ายจัดการ จนเป็นที่พอใจว่าการจัดทำงบการเงิน รวมทั้งการเปิดเผยหมายเหตุประกอบในงบการเงิน เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายและมาตรฐานการรายงานทางการเงิน จึงได้ให้ความเห็นชอบงบการเงินดังกล่าวที่ผู้สอบบัญชีได้สอบทานและตรวจสอบแล้ว ซึ่งเป็นรายงานความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไข นอกจากนี้คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ เพื่อปรึกษาหารือกันอย่างอิสระถึงการได้รับข้อมูล การตรวจสอบข้อมูลที่มีสาระสำคัญในการจัดทำงบการเงินและการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและเป็นประโยชน์กับผู้ใช้งบการเงิน เรื่องสำคัญจากการตรวจสอบ (Key Audit Matters) รวมทั้งพฤติกรรมอันควรสงสัยตามมาตรา 89/25 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ.2535 แก้ไขเพิ่มเติมโดย พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 ซึ่งในปี 2565 ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ที่มีความเป็นอิสระและสามารถตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่า ไม่ได้มีข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญและไม่พบพฤติกรรมอันควรสงสัยส่งผลให้งบการเงิน และงบการเงินรวมของบริษัท เชื่อถือได้และโปร่งใสสอดคล้องตามมาตรฐาน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่ากระบวนการจัดทำรายงานทางการเงินบัญชีและการเงินของบริษัทมีการควบคุมที่เพียงพอให้มั่นใจได้ว่ารายงานทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินอย่างเพียงพอ

2. การสอบทานระบบควบคุมภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานผลการประเมินระบบการควบคุมภายใน เพื่อประเมินความเพียงพอเหมาะสมของระบบควบคุมภายใน การบริหารความเสี่ยงตามมาตรฐานการตรวจสอบภายใน รวมทั้งแบบประเมินตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เหมาะสมเพียงพอ และมีประสิทธิผล และสอดคล้องกับความเห็นของผู้สอบบัญชี ที่รายงานว่าจากการสอบทานไม่พบข้อบกพร่องที่เป็นสาระสำคัญมีผลกระทบต่อรายงานทางการเงินของบริษัท ซึ่งเป็นภารกิจหนึ่งที่กำหนดไว้ในกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ

3. การสอบทานการบริหารความเสี่ยง

คณะกรรมการตรวจสอบจำนวน 1 ท่าน ได้เข้าร่วมเป็นคณะกรรมการการบริหารความเสี่ยงของบริษัท เพื่อเป็นตัวแทนของคณะกรรมการตรวจสอบในการสอบทานความมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกระบวนการบริหารความเสี่ยง โดย เข้าร่วมการประชุมเพื่อร่วมสอบทานนโยบาย กำหนดแนวทางการบริหารจัดการความเสี่ยงของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพแวดล้อมและสถานการณ์โดยพิจารณาจากปัจจัยภายใน ภายนอกและโอกาสที่จะเกิดผลกระทบ ตามแนวทางที่กำหนดโดยสำนักคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยมีคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง เป็นผู้รับผิดชอบ และทำหน้าที่พิจารณาโครงสร้างนโยบาย กรอบการบริหารความเสี่ยง แผนการจัดการความเสี่ยง การทบทวนความเสี่ยงและติดตามการบริหารความเสี่ยงของบริษัท โดยมีหน่วยงานบริหารความเสี่ยง ทำหน้าที่จัดทำรายงานความเสี่ยงและการบริหารความเสี่ยงของบริษัท

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในและการดูแลเกี่ยวกับความเสี่ยงที่เหมาะสมเพียงพอ

4. การกำกับดูแลงานตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาทบทวนกฎบัตรคณะกรรมการตรวจสอบ และกฎบัตรฝ่ายตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อให้สอดคล้องกับความเสี่ยงและสถานการณ์ปัจจุบัน และมีการกำกับดูแลงานของหน่วยงานตรวจสอบภายใน ซึ่งครอบคลุมถึงภารกิจหลัก ขอบเขตการปฏิบัติงาน ขอบเขตหน้าที่ความรับผิดชอบ ความเป็นอิสระในการปฏิบัติงานตรวจสอบรวมถึงการจัดองค์กร และอัตรากำลัง โดยการสอบทานและอนุมัติแผนงานตรวจสอบภายในประจำปีที่ทำขึ้นตามผลการประเมินความเสี่ยง การกำหนดแผนการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบ และการพัฒนาความรู้ ทักษะและความชำนาญของบุคลากรตรวจสอบภายใน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทมีการกำกับดูแลงานตรวจสอบภายในที่เพียงพอเหมาะสม และมีประสิทธิผล รวมทั้งมีการพัฒนาคุณภาพงานตรวจสอบภายในด้านบุคลากรและการปฏิบัติงานตรวจสอบให้เป็นไปตามมาตรฐานสากลอย่างต่อเนื่อง

5. การปฏิบัติตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ

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

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมาย และข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างเคร่งครัด ครบถ้วน และเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี

6. สอบทานวิธีการปฏิบัติในการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงกัน

คณะกรรมการตรวจสอบมีการสอบทานความเหมาะสมเพียงพอเกี่ยวกับระเบียบ และวิธีปฏิบัติในการเข้าทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน รายการได้มาจำหน่ายไป รายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และรายงานของกรรมการที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนการสอบทานการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวให้ถูกต้อง ครบถ้วน ทันเวลา และเป็นไปตามประกาศ ข้อกำหนด และแนวทางปฏิบัติที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและมีความเห็นว่า รายการดังกล่าวที่มีหรือเกิดขึ้นในระหว่างปีเป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติของธุรกิจและเป็นไปเพื่อผลประโยชน์ของบริษัท รวมถึงมีการเปิดเผยข้อมูลที่เพียงพอ

7. ความเป็นอิสระของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบมีการประเมินผลการปฏิบัติงานโดยรวมทั้งคณะ รวมทั้งการประเมินตนเองตามแนวปฏิบัติ ที่ดีของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อให้การสอบทานมีความสมบูรณ์และครบถ้วน

คณะกรรมการตรวจสอบได้ดำเนินการอย่างเป็นอิสระตลอดระยะเวลาการปฏิบัติงาน และมีการปฏิบัติตามขอบเขตที่กำหนดไว้ในกฎบัตรของคณะกรรมการตรวจสอบซึ่งสรุปผลอยู่ในเกณฑ์ดี

8. การพิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้ง และเสนอคำตอบแทนผู้สอบบัญชี ประจำปี

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาคัดเลือก เสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชี รวมทั้งกำหนดคำตอบแทนของผู้สอบบัญชี ประจำปี 2565 ต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาเสนอขออนุมัติที่ประชุมผู้ถือหุ้นแต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท ดีลรอยท์ ทัช โฮมส์ ไทยแลนด์ จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท ประจำปี 2565 โดยพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานในปีที่ผ่านมา เป็นที่น่าพอใจ ผู้สอบบัญชีมีความเป็นอิสระ มีทักษะความรู้ความสามารถมีประสบการณ์ในการตรวจสอบธุรกิจ

และให้ความรู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจนอกเหนือจากการสอบบัญชี โดยคำนึงถึงประกาศของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

โดยสรุปในภาพรวม คณะกรรมการตรวจสอบเห็นว่า คณะกรรมการบริษัท ผู้บริหาร ตลอดจนพนักงานของบริษัทมีความมุ่งมั่นในการปฏิบัติหน้าที่เพื่อให้บรรลุเป้าหมาย โดยได้ให้ความสำคัญเป็นอย่างสูงต่อการดำเนินงานภายใต้ระบบการควบคุมภายในและการบริหารความเสี่ยงที่รัดกุมเหมาะสม มีการกำกับดูแลกิจการที่ดีอย่างเพียงพอโปร่งใส และเชื่อถือได้

8.3 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่ของคณะกรรมการชุดย่อยอื่นๆ

8.3.1 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

ในปี 2565 คณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทนจัดให้มีการประชุมรวม 2 ครั้ง เพื่อพิจารณากำหนดค่าตอบแทนคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ โดยใช้บรรทัดฐานที่ได้ตกลงกันล่วงหน้ากับประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการตามเกณฑ์ที่เป็นรูปธรรม ซึ่งรวมถึงผลปฏิบัติงานทางการเงิน ผลงานเกี่ยวกับการปฏิบัติตามวัตถุประสงค์เชิงกลยุทธ์

ในระยะยาว และความสำเร็จในการปฏิบัติงานเปรียบเทียบกับเป้าหมายที่กำหนดไว้ นอกจากนี้จัดให้มีการประเมินตนเองของคณะกรรมการบริษัท และผู้บริหารระดับสูง ซึ่งในการพิจารณานี้ได้คำนึงถึงความรับผิดชอบของกรรมการ ขนาดของธุรกิจ สภาพความเป็นจริงในทางเศรษฐกิจ การดำเนินงานที่สะท้อนและเชื่อมโยงกับผลประโยชน์ของสังคม รวมทั้งพิจารณาเปรียบเทียบกับอัตราค่าตอบแทนของบริษัทฯ ในกลุ่มอุตสาหกรรมเดียวกัน

8.3.2 สรุปผลการปฏิบัติหน้าที่คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

ในปี 2565 ได้มีการประชุมคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง 1 ครั้ง โดยมีการพิจารณารับทราบและติดตามการประเมินความเสี่ยง โดยคณะกรรมการบริหารความเสี่ยงได้กำหนดแนวทางการดำเนินธุรกิจ ภายใต้ความเสี่ยงที่เกิดขึ้น โดยเฉพาะอย่างยิ่งเกี่ยวกับสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อโควิด-19 ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทในเครือรวมถึงโรงแรมศรีพินนา ภูเก็ต ที่ได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าว คณะกรรมการบริหารความเสี่ยงทุกท่านได้ให้ความสำคัญและมุ่งมั่นที่จะดำเนินการให้มีการกำกับดูแลและการบริหารที่เพียงพอ เพื่อให้ความเสี่ยงอยู่ในขอบเขตที่กำหนดและดำเนินงานได้อย่างมีประสิทธิภาพ

9. การควบคุมภายในและรายการระหว่างกัน

9.1 การควบคุมภายใน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ได้ให้ความสำคัญต่อการควบคุมภายในอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2565 ที่ผ่านมามีได้มุ่งเน้นการผลักดันในการนำระบบสารสนเทศ เพื่อนำมาใช้รองรับการทำงานในทุกภาคส่วน ให้มีประสิทธิภาพมากขึ้น รวมถึงให้การจ้างงานของบริษัทได้มาตรฐานที่สูงขึ้น และยังคงให้มีการจัดวางระบบการควบคุมภายในที่ครอบคลุมทุกกิจกรรม และในหลายมิติอย่างเพียงพอ และเหมาะสมกับการดำเนินธุรกิจ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพและประสิทธิผลในการดำเนินงาน การใช้ทรัพยากรและการดูแลรักษาทรัพย์สิน (Operational Excellence) การรายงานทางการเงินและระบบบัญชีที่มีความถูกต้องเชื่อถือได้ (Financial Reporting) และมีการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทอย่างเคร่งครัด (Compliance)

รวมถึงมีการผลักดัน ให้การสนับสนุน ในการเสนอให้ได้รับการพิจารณาผ่านการรับรองให้เป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านการคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทยในปี 2566 ต่อไป

โดยมีการประเมินผลของการควบคุมภายใน 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 รวมถึงการกำหนดเป้าหมายการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจนและชี้วัดผลได้ 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 ซึ่งใช้เป็นกรอบในการกำหนดแนวทางการปฏิบัติงานให้เป็นไปอย่างมีระบบ และมีประสิทธิภาพ ป้องกัน และลดความเสี่ยงต่อความเสียหายที่อาจจะเกิดขึ้นจากกิจกรรมการดำเนินงานของหน่วยงานต่างๆ นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้พัฒนาปรับปรุงระบบการรับซื้อร้องเรียนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอกสามารถแจ้งข้อร้องเรียนผ่านระบบได้โดยมั่นใจ ว่าข้อมูลการร้องเรียนจะได้รับการดูแลรักษาเป็นความลับ ไม่รั่วไหลไปสู่บุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง

1.4 ด้านระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล (Information & Communication)

ด้วยวิสัยทัศน์ของคณะกรรมการบริษัท ในด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ จึงตระหนักและให้ความสำคัญในการนำเทคโนโลยีเข้ามาช่วยในการรวบรวม และประมวลผลข้อมูล ได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพ บริษัทฯ ได้ดำเนินการคัดเลือกระบบสารสนเทศที่เหมาะสม และกำหนดให้มีการพัฒนาในปี 2565 เพื่อให้พร้อมใช้งานในช่วงปลายปี และเพื่อใช้งานเต็มรูปแบบทั้งหมด ในปี 2566

1.5 ด้านระบบการติดตาม (Monitoring & Evaluation)

บริษัทฯ ได้มีการติดตามผลการดำเนินงานให้เป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ โดยจัดให้มีการประชุมกับฝ่ายบริหารร่วมกันอย่างสม่ำเสมอทุกสัปดาห์ และจัดให้มีรายงานผลการดำเนินงานเป็นประจำทุกไตรมาส เพื่อให้ทราบถึงความแตกต่างจากเป้าหมายที่กำหนดไว้ และกำหนดแนวทางแก้ไข เพื่อให้คณะกรรมการอนุมัติ

2. **การประเมินระดับกระบวนการ** โดยฝ่ายตรวจสอบภายใน ได้สอบทานประสิทธิภาพของการควบคุมภายในและรายงานผลการสอบทานต่อคณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัท จากผลการดำเนินการตามแนวทาง/ข้อเสนอแนะ เพื่อการพัฒนา การควบคุมภายในแล้วสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ สภาพแวดล้อมการควบคุม การบริหารความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงานของฝ่ายบริหาร ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทมีความเพียงพอและเหมาะสม

9.1.1 ความเพียงพอและความเหมาะสมของระบบการควบคุมภายใน

ในการประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 1/2566 เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 โดยมีกรรมการอิสระทั้ง 4 ท่าน (กรรมการตรวจสอบที่เป็นกรรมการอิสระ 3 ท่าน) เข้าร่วมประชุมด้วย คณะกรรมการได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยโดยการหารือจากฝ่ายบริหาร โดยสรุปได้ว่า จากการประเมินระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยในด้านต่างๆ 5 องค์ประกอบ คือ การควบคุมภายในองค์กร การประเมินความเสี่ยง การควบคุมการปฏิบัติงาน ระบบสารสนเทศและการสื่อสารข้อมูล และระบบการติดตาม คณะกรรมการเห็นว่า ระบบการควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อยมีความเพียงพอและเหมาะสม โดยบริษัทและบริษัทย่อยได้จัดให้มีบุคลากรอย่างเพียงพอที่จะดำเนินการตามระบบได้อย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริษัทมีระบบควบคุมภายในเรื่องการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยให้สามารถป้องกันทรัพย์สินของบริษัทและบริษัทย่อยจากการที่บริษัทหรือผู้บริหารนำไปใช้โดยมิชอบหรือโดยไม่มีอำนาจ รวมถึงการทำธุรกรรมกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งและบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน อย่างเพียงพอแล้ว สำหรับการควบคุมภายในในหัวข้ออื่น คณะกรรมการเห็นว่า บริษัทมีการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม

นอกจากนี้ ผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ คือ นายวัลลภ วิไลวรรณวิทย์ จากบริษัท ดีลรอยท์ ทูซ โรมัทส โซลยัคส์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้ตรวจสอบงบการเงินรายไตรมาส และประจำปี 2565 ได้ให้ความเห็นในรายงานการสอบบัญชีของบริษัทโดยไม่มีเงื่อนไข

9.1.2 ข้อบกพร่องเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายใน

-ไม่มี-

9.1.3 ความเห็นคณะกรรมการตรวจสอบที่มีความเห็นแตกต่าง
ไปจากความเห็นของคณะกรรมการบริษัท

-ไม่มี-

9.1.4 ความเห็นของคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับผู้ดำรง
ตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

บริษัทได้มอบหมายให้ นายธนชัย สุขโรจน์ เป็นผู้ดำรง
ตำแหน่งหัวหน้างานตรวจสอบภายใน ตั้งแต่ปี 2558
เนื่องจาก เป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านการ
ตรวจสอบภายในในธุรกิจ/อุตสาหกรรมที่มีลักษณะเดียว
กับบริษัท และเคยเข้าอบรมในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับ

การปฏิบัติงานการตรวจสอบภายใน และมีความเข้าใจ
ในกิจกรรมและการดำเนินงานของบริษัท จึงเห็นว่า มี
ความเหมาะสมที่จะปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวได้อย่างเหมาะสม
เพียงพอ โดยรายละเอียดเพิ่มเติม ตามเอกสารแนบ 3
(รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน

9.1.5 การแต่งตั้ง ถอดถอน และโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่ง
หัวหน้างานตรวจสอบภายใน

การแต่งตั้ง ถอดถอนและโยกย้ายผู้ดำรงตำแหน่งหัวหน้า
งานตรวจสอบภายใน บริษัทจะพิจารณาจากความรู้
ความสามารถ ประสบการณ์ในการปฏิบัติงานด้านตรวจ
สอบภายในในธุรกิจหรืออุตสาหกรรมที่มีลักษณะ
เดียวกันกับบริษัท โดยไม่ได้ผ่านการพิจารณาจาก
คณะกรรมการตรวจสอบ



อิสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9



บานาบีช คลับ เรสซิเดนซ์ หัวหิน



Pool Villa / X25

9.2 รายการระหว่างกัน บุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง ความจำเป็นและผลของรายการดังกล่าว

บุคคลที่อาจมีการโต้แย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / หมายเหตุ
บริษัท ไทยอิลลัสเซ เรสซิเดนซ์ จำกัด ("CIR")	บริษัทถือหุ้น 85.36% และนายวรสิทธิ์ อิศสระ ซึ่งเป็น กรรมการ/กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่ง กรรมการผู้มีอำนาจ	CIR เรียกเก็บค่าใช้จ่ายอื่นจากบริษัท CIR จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการจากบริษัท CIR จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าแก่บริษัท CIR จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท บริษัทมีลูกหนี้ CIR บริษัทมีเจ้าหนี้ CIR	0.173 4.080 0.147 0.065 0.743 0.030	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
บริษัท ศรีพินา แมนเนจเม้นท์ จำกัด ("SPM")	บริษัท CIR เป็นผู้ถือหุ้น 99.99% และนายสงกรานต์ อิศสระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	SPM เรียกเก็บรายได้จากบริษัท SPM จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ให้แก่บริษัท SPM จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท บริษัทมีลูกหนี้ SPM บริษัทมีเงินให้กู้ยืมแก่ SPM	0.114 3.019 0.039 0.224 40.000	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
บริษัท ไทยอิลลัสเซ วิวาพล จำกัด จำกัด ("CIV")	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อิศสระ เป็นกรรมการ/ นายสุพงษ์ เสฐรักษ์ เป็นกรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	CIV เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท CIV เรียกเก็บรายได้จากบริษัท CIV จ่ายดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ให้แก่บริษัท CIV จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการจ่ายให้แก่บริษัท CIV จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าแก่บริษัท CIV จ่ายค่าใช้จ่ายอื่นให้แก่บริษัท บริษัทมีลูกหนี้ CIV บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ CIV บริษัทมีเจ้าหนี้ CIV	1.664 0.038 5.599 0.050 0.189 1.003 0.080 101.500 0.082	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ("CIN")	บริษัทถือหุ้น 59.99% และนางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการ และผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	CIN จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท CIN จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าแก่บริษัท CIN จ่ายรายจ่ายอื่นให้แก่บริษัท บริษัทมีลูกหนี้ CIN	6.240 0.161 1.536 0.338	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

บุคคลที่อาจมีการจัดแย้ง	ลักษณะความสัมพันธ์	ลักษณะของรายการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจำเป็น / นโยบายเหตุ
บริษัท ร่วมอิสระ จำกัด (“IU”)	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายบุญวัฒน์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	IU จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัทฯ	7.488	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
		IU จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าแก่บริษัท	0.050	
		IU จ่ายค่าเช่าและค่าบริการให้แก่บริษัท	0.096	
		IU จ่ายรายจ่ายอื่นให้แก่บริษัทฯ	2.533	
		บริษัทมีลูกหนี้ IU	0.202	
บริษัท ร่วมอิสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“IUD”)	บริษัทถือหุ้น 49.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	บริษัทมีเจ้าหนี้เงินประกันการเช่า IU	0.026	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
		IUD เรียกเก็บรายได้เงินจากบริษัท	0.011	
		IUD จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท	1.872	
		IUD จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าแก่บริษัท	0.015	
		IUD จ่ายรายจ่ายอื่นให้แก่บริษัท	0.015	
บริษัท อิสสระ จูเนฟ จำกัด (“IU”)	บริษัทถือหุ้น 86.30% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัท ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	บริษัทมีลูกหนี้ IUD	0.001	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
		IU เรียกเก็บรายได้เงินจากบริษัท	1.203	
		IU จ่ายค่าบริการบำรุงเงินกู้ยืมให้แก่บริษัท	23.444	
		IU จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท	1.440	
		IU จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าแก่บริษัท	0.132	
บริษัท ซาญอิสสระ รีทแอนด์แชนแนล จำกัด (“CIRM”)	บริษัทถือหุ้นอยู่ 99.99% และนายสงกรานต์ อิสสระ ซึ่งเป็นกรรมการ/กรรมการผู้จัดการและผู้ถือหุ้นของบริษัทดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	IU จ่ายรายจ่ายอื่นให้แก่บริษัท	0.012	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
		บริษัทมีลูกหนี้ IU	38.345	
		บริษัทให้กู้ยืมเงินแก่ IU	418.000	
		บริษัทมีเจ้าหนี้ IU	0.033	
		CIRM จ่ายค่ากระแสไฟฟ้าแก่บริษัท	0.062	
		CIRM จ่ายรายจ่ายอื่นให้แก่บริษัท	0.181	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
		บริษัทมีลูกหนี้ CIRM	0.165	
		บริษัทมีการกระหน่ำเงินไม่หมุนเวียนคืน CIRM	0.802	

บุคคลถือจําการโต้แย้ง	ลักษณะความสํานัก	ลักษณะของการ	มูลค่าของรายการระหว่างกัน (ล้านบาท)	ความจําเป็น / หมายเหตุ
บริษัท อินเทอร์เน็ตประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“IRDT”)	บริษัทถือหุ้นอยู่ 15.99% และนายสงกรานต์ อิศระ ซึ่งเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ดำรงตำแหน่งเป็นกรรมการผู้มีอำนาจ	IRD จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท	0.960	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก (“BKKCP”)	บริษัทถือหุ้น 17.56% และบริษัทฯ เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทุน	BKKCP เรียกเก็บค่าเช่าและค่าบริการจากบริษัท BKCP จ่ายเงินปันผลแก่บริษัท BKCP จ่ายค่าธรรมเนียมและค่าบริการงานให้แก่บริษัท BKCP จ่ายค่าใช้จําอื่นให้แก่บริษัท บริษัทมีลูกหนี้ BKKCP	5.975 10.713 5.408 3.316 0.603	คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบทานและพิจารณา รายการระหว่างกันดังกล่าวแล้วมีความเห็นว่าเป็นการคิดค่าบริการอัตราที่เหมาะสมและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท

ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ

การทำรายการระหว่างกันนั้นมีความสมเหตุสมผลและจำเป็น เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อบริษัท โดยคณะกรรมการตรวจสอบได้ให้ความเห็นว่าการทำรายการดังกล่าวเป็นไปตามลักษณะการประกอบธุรกิจโดยทั่วไป และคำตอบแทนที่ได้รับและชำระนั้นเป็นราคาตลาดที่เหมาะสม

9.2.1 นโยบายและแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

บริษัทมีนโยบายดำเนินการสำหรับรายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในอนาคต โดยบริษัทจะกำหนดเงื่อนไขต่างๆ ให้เป็นไปตามลักษณะการค้าโดยทั่วไปในราคาตลาดที่เหมาะสม ทั้งนี้บริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับราคา อัตราค่าตอบแทน รวมทั้งความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้นๆ

หากมีรายการระหว่างกันของบริษัทเกิดขึ้นกับบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ มีส่วนได้ส่วนเสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในอนาคต

บริษัทจะต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และข้อบังคับ ประกาศ คำสั่งหรือข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รวมถึงการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยงและการได้มาหรือจำหน่ายทรัพย์สินที่สำคัญของบริษัทหรือบริษัทย่อย โดยบริษัทจะให้คณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับความจำเป็นและความเหมาะสมของรายการนั้น ในกรณีที่คณะกรรมการตรวจสอบไม่มีความชำนาญในการพิจารณารายการระหว่างกันที่อาจเกิดขึ้น บริษัทจะได้ให้ผู้เชี่ยวชาญอิสระหรือผู้สอบบัญชีของบริษัทเป็นผู้ให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการระหว่างกันดังกล่าวเพื่อนำไปใช้ประกอบการตัดสินใจของคณะกรรมการหรือผู้ถือหุ้น ตามแต่กรณี ทั้งนี้บริษัทจะเปิดเผยรายการระหว่างกันไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของบริษัท

9.2.2 การแสดงราคาประเมินประกอบการทำรายการระหว่างกัน

-ไม่มี-



บาบา บีช คลับ หัวหิน

BE YOU
BE ISSARA

ศรีพันวา



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 2565 และงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นรวมและเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันและหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ รวมถึงสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความเป็นอิสระของผู้สอบบัญชีได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยา



บาบา บิช คลับ นาใต้

บรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ข้อ 3.10 และข้อ 14 กลุ่มบริษัทย่อยของบริษัทได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับการวัดมูลค่าของที่ดินซึ่งแสดงรายการภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จากวิธีราคาทุนเป็นวิธีการตีราคาใหม่ รวมถึงเปิดเผยผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว ทั้งนี้ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขในเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

การปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้

ตามข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 17, 18 และ 22 กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขบางประการที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน (ซึ่งประกอบด้วยสัญญาเบิกเงินเกินบัญชีธนาคารจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะสั้นในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินจากสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน รวมเรียก “สัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน”) และหุ้นกู้ อีกทั้งยังอดคงเหลือของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ที่แสดงในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 มีจำนวน 3,673.09 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.12 ของหนี้สินรวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 2,272.89 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 82.11 ของหนี้สินรวม) ถือเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ และการไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ดังกล่าว อาจทำให้เกิดการเรียกคืนเงินกู้ยืมและ/หรือหุ้นกู้จากผู้ให้กู้ยืม รวมถึงผลกระทบต่อการจัดประเภทรายการใหม่จากหนี้สินไม่หมุนเวียนเป็นหนี้สินหมุนเวียน อันอาจส่งผลต่อการดำเนินงานต่อเนื่องของกลุ่มบริษัทได้

การวัดมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 3.23 เรื่องประมาณการทางบัญชีและแหล่งข้อมูลเกี่ยวกับความไม่แน่นอนของการประมาณการและการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้อ 13 กลุ่มบริษัทแสดงรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมใน งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 351.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 3.17 ของสินทรัพย์รวม (งบการเงินเฉพาะกิจการ: จำนวน 250.30 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 5.81 ของสินทรัพย์รวม) ถือเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ โดยกลุ่มบริษัทอ้างอิงราคาตลาดยุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ด้วยวิธีพิจารณาจากรายได้และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งผู้บริหารของกลุ่มบริษัทต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญ ในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องซึ่งอาจจะทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว

วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง

- ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับกระบวนการสอบทานการปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยผู้ให้กู้ยืม ซึ่งระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ รวมถึงประเมินการปฏิบัติตามการควบคุมภายในดังกล่าว และ
- ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้
 - การตรวจสอบเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามเงื่อนไขต่างๆ ทั้งในส่วนที่เป็นข้อกำหนดทั่วไปและข้อกำหนดทางการเงิน ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้ ซึ่งรวมถึงการทดสอบการคำนวณอัตราส่วนทางการเงินต่างๆ ว่าเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้หรือไม่
 - การพิจารณาความเพียงพอและเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเกี่ยวกับเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินและหุ้นกู้

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง

- สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มบริษัท
- ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในที่สำคัญของกลุ่มบริษัทเกี่ยวกับการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงการประเมินการปฏิบัติตามการควบคุมภายในดังกล่าวของกลุ่มบริษัท
- ทดสอบความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ
- ทดสอบเนื้อหาสาระ โดยวิธีดังต่อไปนี้
 - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ
 - สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแหล่งที่มา ของข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี
 - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

การตีราคาใหม่ของที่ดิน

ตามข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบเฉพาะกิจการข้อ 14 บริษัทย่อยของบริษัท (“บริษัทย่อย”) ใช้วิธีการตีราคาใหม่สำหรับที่ดิน ซึ่งแสดงรายการเป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ในงบการเงินรวมเป็นครั้งแรก บริษัทย่อยได้ทำการตีราคาใหม่สำหรับที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยบริษัทย่อยอ้างอิงราคาตีใหม่สำหรับที่ดินจากราคาประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด

ยอดคงเหลือของที่ดินของบริษัทย่อยในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ภายหลังการตีราคาใหม่มีจำนวน 1,656.97 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 14.86 ของสินทรัพย์รวม (งบเฉพาะกิจการ: ไม่มี) ถือเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ นอกจากนี้ ผู้บริหารของบริษัทย่อยต้องใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการพิจารณาสมมติฐานที่สำคัญและข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ความเหมาะสมของสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการตีราคาใหม่อาจมีผลกระทบอย่างมีสาระสำคัญต่อราคาตามบัญชีของที่ดินซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มบริษัท

วิธีการตรวจสอบที่ใช้เพื่อตอบสนอง

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญรวมถึง

- สอบถามผู้บริหารของกลุ่มบริษัทและผู้ประเมินราคาอิสระเพื่อทำความเข้าใจวิธีการและข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการตีราคาใหม่สำหรับที่ดินของบริษัทย่อย
- ทำความเข้าใจการออกแบบการควบคุมภายในที่สำคัญเกี่ยวกับการตีราคาใหม่สำหรับที่ดินของบริษัทย่อย รวมถึงการประเมินการปฏิบัติตามการควบคุมภายในดังกล่าวของบริษัทย่อย
- ทดสอบเนื้อหาสาระโดยวิธีดังต่อไปนี้
 - ประเมินความรู้ ความสามารถและความเป็นอิสระ พร้อมทั้งตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคาอิสระ
 - สอบถามในเชิงทดสอบในเรื่องแหล่งที่มา ของข้อมูลจากผู้เชี่ยวชาญและประเมินความเหมาะสมของข้อมูลประกอบดังกล่าว รวมถึงสมมติฐานและวิธีการวัดมูลค่าที่ใช้ในการตีราคาใหม่สำหรับที่ดินโดยผู้เชี่ยวชาญของผู้สอบบัญชี
 - พิจารณาความเพียงพอและความเหมาะสมของการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับการตีราคาใหม่สำหรับที่ดินของบริษัทย่อยในหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการและรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชี

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามี การแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับฝ่ายบริหารหรือผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล เพื่อดำเนินการแก้ไขให้เหมาะสมต่อไป

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำ งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผลการแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้สังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์ หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้และประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับผู้มีส่วนได้ส่วนเสียในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญมากที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว


วิลลภ วิไลวรวิทย์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 6797
บริษัท ดีลรอยท์ ทัช โธมัส ไซยศ สอบบัญชี จำกัด

กรุงเทพมหานคร
วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	6	397,049,523	335,708,871	79,935,003	131,034,872
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	7	192,395,244	110,272,450	76,640,335	64,633,890
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	4.3.1 และ 9	-	-	559,500,000	569,500,000
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	8 และ 14	4,226,315,475	4,931,853,529	1,222,263,278	1,313,905,807
สินค้าคงเหลือ	10	36,315,055	28,486,117	1,171,304	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน		14,093,183	18,023,923	8,957,467	12,929,657
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	11	3,197,471	78,173,783	3,197,471	3,173,783
เงินมัดจำค่าที่ดิน		24,800,000	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		18,927,799	16,744,341	1,720,355	213,005
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		4,913,093,750	5,519,263,014	1,953,385,213	2,095,391,014
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	11	834,746,900	793,613,306	415,942,691	421,040,731
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	12	-	-	1,615,651,160	1,605,651,180
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13	353,439,526	355,129,526	250,200,000	248,750,000
ที่ดินรอการพัฒนา	14	-	187,874,677	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8 และ 14	3,519,357,020	1,633,859,364	11,991,324	16,552,134
สินทรัพย์สิทธิการใช้	15	1,175,089,919	1,364,897,440	16,527,290	25,618,255
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	255,198,420	234,923,469	-	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	16	102,489,955	109,895,514	47,387,224	38,344,587
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		6,240,321,740	4,680,193,296	2,357,699,689	2,355,956,887
รวมสินทรัพย์		11,153,415,490	10,199,456,310	4,311,084,902	4,451,347,901

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2565	2564	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	17	18,201,646	24,265,169	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18	426,831,290	190,000,000	406,831,290	170,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	19	382,494,155	359,847,865	95,847,994	129,388,068
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน	20	405,249,862	239,095,004	249,525,924	101,945,194
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	21	55,000,000	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	799,984,163	274,152,350	86,239,000	54,156,048
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	174,097,393	75,097,393	-	-
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	1,233,662,255	794,748,191	1,233,662,255	794,748,191
หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	620,443,228	409,437,673	9,473,351	10,235,876
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	4.4.1	157,500,000	157,500,000	-	-
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		75,606,829	69,844,454	19,178,421	14,938,017
ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย		7,391,216	4,517,537	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		23,435,280	18,500,653	3,826,714	3,239,294
รวมหนี้สินหมุนเวียน		4,379,897,317	2,617,006,289	2,104,584,949	1,278,650,688
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	18	695,938,431	1,194,048,123	47,685,600	14,064,907
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	671,108,447	738,416,677	-	-
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	498,476,820	1,236,044,346	498,476,820	1,236,044,346
หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	23	1,365,040,502	1,529,231,629	6,820,021	15,080,685
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	-	802,432	802,432
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-ไม่หมุนเวียน	20	108,528,838	245,417,184	-	217,232,998
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	24	291,802,543	100,380,358	52,392,077	53,131,737
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	25	68,933,552	64,274,428	48,810,291	46,225,761
รายได้รอการตัดบัญชี		15,788,729	19,231,313	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		37,309,239	53,269,888	8,451,558	7,672,164
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		3,752,927,101	5,180,313,946	663,438,799	1,590,255,030
รวมหนี้สิน		8,132,824,418	7,797,320,235	2,768,023,748	2,868,905,718

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2565	2564	2565	2564
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)					
26	ส่วนของผู้ถือหุ้น				
	ทุนเรือนหุ้น				
	ทุนจดทะเบียน				
	หุ้นสามัญ 1,589,286,363 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,589,286,363		1,589,286,363	
	หุ้นสามัญ 1,386,574,624 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		1,386,574,624		1,386,574,624
28	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	98,130,021	98,130,021	98,130,021	98,130,021
	กำไรสะสม				
	จัดสรรแล้ว				
	ทุนสำรองตามกฎหมาย	55,443,961	55,443,961	55,443,961	55,443,961
	ยังไม่ได้จัดสรร	155,807,715	356,330,005	252,429,348	285,108,419
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	562,150,118	(108,371,287)	70,461,959	77,163,917
	รวมส่วนของบริษัทใหญ่	1,938,127,680	1,468,128,565	1,543,061,154	1,582,442,183
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	1,082,463,392	934,007,510	-	-
	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	3,020,591,072	2,402,136,075	1,543,061,154	1,582,442,183
	รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	11,153,415,490	10,199,456,310	4,311,084,902	4,451,347,901

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

บริษัท ซาฟารีโฮม จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
หมายเหตุ		2565	2564	2565	2564
รายได้	31				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์		1,150,404,032	1,451,589,534	604,501,386	975,471,635
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ		65,009,734	68,720,741	62,164,922	66,600,868
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม		672,337,928	336,819,010	-	-
รายได้จากการขายสินค้า		67,851,447	60,429,479	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น		31,283,678	23,288,293	29,602,020	35,572,794
รายได้อื่น	32	187,406,010	357,144,323	25,699,893	22,515,505
รวมรายได้		2,174,292,829	2,297,991,380	721,968,221	1,100,160,802
ค่าใช้จ่าย					
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์		799,512,535	1,018,412,063	425,111,258	660,181,765
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ		42,914,534	40,072,373	43,915,361	41,240,322
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม		618,555,883	430,211,180	-	-
ต้นทุนขายสินค้า		64,259,067	56,453,962	-	-
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย		127,717,495	143,640,691	42,939,347	62,436,808
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		517,725,598	400,774,995	196,951,662	157,907,071
รวมค่าใช้จ่าย		2,170,685,112	2,089,565,264	708,917,628	921,765,966
กำไรจากการดำเนินงาน		3,607,717	208,426,116	13,050,593	178,394,836
รายได้ทางการเงิน		1,208,705	1,103,275	32,371,436	32,031,457
ต้นทุนทางการเงิน		(295,296,983)	(323,487,385)	(76,263,056)	(92,522,698)
กำไร (ขาดทุน) จากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9		84,159	(7,859,469)	(62,115)	(3,824,977)
(ขาดทุน) กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้		(290,396,402)	(121,817,463)	(30,903,142)	114,078,618
(รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	24	(34,041,705)	(22,471,911)	1,103,850	(761,901)
(ขาดทุน) กำไรสำหรับปี		(256,354,697)	(99,345,552)	(32,006,992)	114,840,519
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น					
รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงิน					
ไม่หมุนเวียนอื่น - สุทธิจากภาษี	11	30,283,349	(59,102,954)	(6,701,958)	(11,239,616)
กำไรจากการตีราคาใหม่ที่ดิน - สุทธิจากภาษี	14	845,187,952	-	-	-
(ขาดทุน) กำไรจากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงาน					
ที่กำหนดไว้ - สุทธิจากภาษี		(661,627)	2,680,348	(672,079)	542,340
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		874,809,674	(56,422,606)	(7,374,037)	(10,697,276)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		618,454,977	(155,768,158)	(39,381,029)	104,143,243

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (ต่อ)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
การแบ่งปัน (ขาดทุน) กำไร				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(199,774,418)	(44,608,270)	(32,006,992)	114,840,519
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(56,580,279)	(54,737,282)		
	(256,354,697)	(99,345,552)		
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	469,999,115	(95,228,392)	(39,381,029)	104,143,243
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	148,455,862	(60,539,766)		
	618,454,977	(155,768,158)		
(ขาดทุน) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	34	(0.1873)	(0.0300)	0.1077

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
(ขาดทุน) กำไรสำหรับปี	(256,354,697)	(99,345,552)	(32,006,992)	114,840,519
รายการปรับที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
ปรับปรุงด้วย (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(34,041,705)	(22,471,911)	1,103,850	(761,901)
รายได้ทางการเงิน	(1,208,705)	(1,103,275)	(32,371,436)	(32,031,457)
ต้นทุนทางการเงิน	295,296,983	323,487,385	76,263,056	92,522,698
ค่าเสื่อมราคา	331,408,161	271,566,983	17,750,326	18,155,764
ค่าตัดจำหน่าย	881,764	1,608,346	54,597	51,832
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและบริษัทอื่น	5,293,345	2,081,885	4,330,335	860,956
ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	8,439,568	8,295,932	8,439,568	8,295,932
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9	(84,159)	7,859,469	62,115	3,824,977
ค่าใช้จ่ายจากการประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	3,832,091	4,240,056	1,744,431	1,901,188
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(10,712,759)	(11,590,854)	(10,712,759)	(11,590,854)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(18,725,000)	-	-
(กำไร) ขาดทุนจากการขายอุปกรณ์และยานพาหนะ	(2,864,504)	21,320	(175,893)	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์	33	-	8	-
กำไรจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	(669,539)	-	(669,539)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญาเช่า	(68,013)	(137,654)	(145,219)	(137,654)
ขาดทุนจากการปรับมูลค่าสินค้าคงเหลือ	1,131,994	-	1,131,994	-
ขาดทุน (กำไร) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,690,000	4,980,000	(1,450,000)	4,550,000
กำไรจากการได้รับงวดเงินชำระค่าเช่าสำหรับงวดในอดีต	(94,650,000)	(266,696,000)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	247,989,397	203,401,591	34,017,981	199,812,461
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น	(82,270,709)	(25,816,714)	3,984,093	(15,835,992)
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	132,035,833	542,882,086	168,972,228	451,606,002
สินค้าคงเหลือ	(8,960,931)	1,235,211	(2,303,297)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,183,457)	(4,949,806)	(1,507,350)	2,250,058
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(1,044,836)	4,149,954	(3,562,333)	(150,821)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน (ต่อ)				
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	55,915,669	10,844,849	(28,160,529)	66,416,420
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา	29,266,511	207,329,507	(69,652,269)	150,953,910
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	5,762,375	(13,123,952)	4,240,404	(2,520,964)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	4,934,627	1,288,219	587,420	933,569
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(15,960,649)	5,456,708	779,395	(561,576)
เงินสดจ่ายสำหรับประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียน				
สำหรับผลประโยชน์พนักงาน	-	(4,078,400)	-	-
เงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	365,483,830	928,619,253	107,395,743	852,903,067
เงินสดรับ (จ่าย) สำหรับภาษีเงินได้	2,073,320	(19,613,645)	(1,505,782)	(12,929,656)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	367,557,150	909,005,608	105,889,961	839,973,411
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกันเพิ่มขึ้น	-	239,565	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	417,178,719	61,144,641	254,173,783	3,134,701
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	(342,202,407)	(136,183,723)	(254,197,471)	(3,173,783)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	15,000,000	37,000,000
เงินสดจ่ายสำหรับเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	-	-	(5,000,000)	(328,000,000)
เงินสดรับจากการให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	-	73,000,000
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทย่อย	-	-	(9,999,980)	(120,000,000)
เงินสดจ่ายสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	(3,279,408)	-	(3,279,408)	-
เงินปันผลรับจากสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	10,712,759	11,590,854	10,712,759	11,590,854
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	72,000,000	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์ และยานพาหนะ	2,994,393	20,556	190,654	-
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(54,772,547)	(292,219,186)	(2,625,030)	(163,013)
เงินสดรับจากการยกเลิกสัญญาเช่า	-	3,289,710	-	3,289,710
เงินสดจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(1,224,641)	(1,847,772)	(56,938)	(26,160)
เงินสดจ่ายสำหรับเงินมัดจำค่าที่ดิน	(24,800,000)	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	1,440,779	889,069	16,318,782	17,090,325
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	6,047,647	(281,076,286)	21,237,151	(306,257,366)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

บริษัท ซาฟารีเวิลด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินลดลง	(6,063,523)	(104,425)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	1,481,040,000	660,000,000	1,431,040,000	640,000,000
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(1,244,620,000)	(785,680,000)	(1,194,620,000)	(785,680,000)
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(10,000,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	55,000,000	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	360,237,500	973,617,463	118,934,600	540,740,000
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(337,010,825)	(1,391,627,176)	(57,150,000)	(688,084,673)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	31,505,160	253,452,500	-	-
เงินสดจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	(200,000)	-	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	(67,000,000)	-	-
เงินสดจ่ายสำหรับชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(60,606,058)	(75,496,500)	(11,267,338)	(14,151,218)
เงินสดรับจากการจำหน่ายหุ้นกู้ - สุทธิจากค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้	492,906,970	939,311,422	492,906,970	939,311,422
เงินสดจ่ายเพื่อไถ่ถอนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด	(800,000,000)	(1,200,000,000)	(800,000,000)	(1,200,000,000)
เงินสดรับจากหุ้นเพิ่มทุนส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	20	120,000,000	-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(284,453,389)	(277,435,016)	(158,071,213)	(168,467,914)
เงินสดสุทธิที่ใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(312,264,145)	(860,961,732)	(178,226,981)	(736,332,383)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง)	61,340,652	(233,032,410)	(51,099,869)	(202,616,338)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	335,708,871	568,741,281	131,034,872	333,651,210
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6 397,049,523	335,708,871	79,935,003	131,034,872

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

งบกำไรขาดทุนสุทธิ	งบการเงินรวม									
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	
		จัดสรรแล้ว	กำไรสะสม	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนเกินทุน			รวม		
					ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของผู้ถือหุ้น	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของผู้ถือหุ้น			
งบกำไรขาดทุนสุทธิ	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	กำไรสะสม	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของผู้ถือหุ้น	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของผู้ถือหุ้น	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	ส่วนของผู้ถือหุ้น
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)	-	-	-	-	(44,608,270)	(54,737,282)	(99,345,552)
-	-	-	1,474,272	-	(52,094,394)	-	(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
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
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
-	-	-	(199,774,418)	-	-	-	-	(199,774,418)	(56,580,279)	(256,354,697)
-	-	-	(747,872)	-	24,867,643	645,653,762	670,521,405	669,773,533	205,036,141	874,809,674
-	-	-	(200,522,290)	-	24,867,643	645,653,762	670,521,405	469,999,115	148,455,862	618,454,977
-	-	-	-	-	-	-	-	-	20	20
1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	155,807,715	22,390,288	(105,893,932)	645,653,762	562,150,118	1,938,127,680	1,082,463,392	3,020,591,072

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

ตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้นระหว่างปี

ขาดทุนสำหรับปี

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี

ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ

บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

ขาดทุนสำหรับปี

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี

กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ

บริษัทย่อยเพิ่มขึ้น

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

บริษัท ซาญอัสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
งบ ส่วน ผู้ถือหุ้น	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		รวม
		จัดสรรแล้ว ทุนสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไร เบ็ดเสร็จอื่น	รวม	
				ผล(ขาดทุน)กำไร จากการจัดมูลค่า สินทรัพย์ทางการเงิน	องค์ประกอบอื่น ของส่วน ของผู้ถือหุ้น	
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
1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	285,108,419	77,163,917	77,163,917	1,582,442,183
-	-	-	(32,006,992)	-	-	(32,006,992)
-	-	-	(672,079)	(6,701,958)	(6,701,958)	(7,374,037)
-	-	-	(32,679,071)	(6,701,958)	(6,701,958)	(39,381,029)
1,066,595,865	98,130,021	55,443,961	252,429,348	70,461,959	70,461,959	1,543,061,154

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564

ตั้งสำรองตามกฎหมายเพิ่มขึ้นระหว่างปี
กำไรสำหรับปี
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565

ขาดทุนสำหรับปี
ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

หมายเหตุ

สารบัญ

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

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

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 ดังนั้นงบการเงินนี้จึงไม่อาจแสดงถึงเงื่อนไขที่อาจมีอยู่หรือผลการดำเนินงานซึ่งอาจเกิดขึ้น ในกรณีที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้ดำเนินโดยปราศจากความสัมพันธ์ดังกล่าว

1.2 การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019

สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“COVID-19”) ทำให้เกิดการชะลอตัวของเศรษฐกิจ และมีผลกระทบต่อธุรกิจและอุตสาหกรรมส่วนใหญ่ สถานการณ์ดังกล่าวอาจนำมาซึ่งความไม่แน่นอนและผลกระทบต่อสภาพแวดล้อมของการดำเนินธุรกิจ รวมถึงส่งผลกระทบต่อเนื่องต่อผลการดำเนินงานและความสามารถในการชำระค่าเช่าของบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด (“SPM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทแก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (“กองทรัสต์”) ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ SPM อย่างไรก็ตาม SPM ได้มีการยื่นจดหมายแก่กองทรัสต์เพื่อขออนุมัติการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าและการ งดเว้นการชำระค่าเช่าในบางงวดเพื่อบรรเทาผลกระทบจากสถานการณ์ดังกล่าวตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 23

อย่างไรก็ตาม ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทได้ติดตามความคืบหน้าของสถานการณ์ดังกล่าวและประเมินผลกระทบทางการเงินเกี่ยวกับมูลค่าของสินทรัพย์ ประมาณการหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นอย่างต่อเนื่อง 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 “กำหนดรายการที่ต้องมีในงบการเงิน (ฉบับที่ 3) พ.ศ. 2562” ลงวันที่ 26 ธันวาคม 2562

2.3 งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญ (หมายเหตุข้อ 3)

2.4 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลต่อการรายงานและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินสำหรับงวดบัญชีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงและฉบับใหม่รวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีที่ออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2565 มาถือปฏิบัติ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงการอ้างอิงกรอบแนวคิดในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน การปรับปรุงคำนิยามของธุรกิจ การปรับปรุงคำนิยามของความสัมพันธ์ที่สำคัญ และข้อกำหนดทางบัญชีเกี่ยวกับการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทและของบริษัท

2.5 มาตรฐานการรายงานทางการเงินซึ่งได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว แต่ยังไม่ผลบังคับใช้

เมื่อวันที่ 19 สิงหาคม 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาประกันภัย ได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว และจะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 เป็นต้นไป

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงได้ประกาศในราชกิจจานุเบกษาแล้ว โดยจะมีผลบังคับใช้สำหรับการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2566 เป็นต้นไป ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงและเกี่ยวข้องกับกลุ่มบริษัทและบริษัท มีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น

การปรับปรุงนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนว่า “ต้นทุนการปฏิบัติตามสัญญา” ประกอบด้วย “ต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสัญญา” ซึ่งต้นทุนที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสัญญา ประกอบด้วยต้นทุนส่วนเพิ่มในการปฏิบัติตามสัญญา (ตัวอย่างเช่น ค่าแรงงาน หรือค่าวัสดุทางตรง) และการปันส่วนต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงในการปฏิบัติตามสัญญา (ตัวอย่างเช่น การปันส่วนค่าเสื่อมราคาของรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ที่ใช้ในการปฏิบัติตามสัญญานั้น) การปรับปรุงดังกล่าวต้องถือปฏิบัติกับสัญญาซึ่งยังปฏิบัติไม่ครบตามภาระผูกพันทั้งหมด ณ วันเริ่มต้นของรอบระยะเวลารายงานประจำปี ซึ่งกิจการถือปฏิบัติตามการปรับปรุงนี้เป็นครั้งแรก โดยไม่ต้องปรับปรุงย้อนหลังข้อมูลเปรียบเทียบ แต่ต้องรับรู้ผลกระทบสะสมของการเริ่มต้นถือปฏิบัติตามการปรับปรุงนี้ให้เป็นรายการปรับปรุงในกำไรหรือขาดทุน หรือองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น (ตามความเหมาะสม)

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 3 เรื่อง การรวมธุรกิจ

การปรับปรุง TFRS 3 เพื่อให้สอดคล้องตามกรอบแนวคิดฯ ฉบับที่มีผลบังคับใช้ ณ ปัจจุบันนอกจากนี้ ยังมีการเพิ่มข้อกำหนดเกี่ยวกับภาระผูกพันภายในขอบเขตของ TAS 37 โดยกำหนดให้ผู้ซื้อต้องถือปฏิบัติตาม TAS 37 ในการกำหนดว่า ณ วันซื้อ มีภาระผูกพันปัจจุบันซึ่งเป็นผลจากเหตุการณ์ในอดีตหรือไม่ และเพิ่มข้อกำหนดสำหรับเงินที่นำส่งรัฐที่อยู่ภายในขอบเขตของ TFRIC 21 โดยผู้ซื้อต้องถือปฏิบัติตาม TFRIC 21 ในการกำหนดว่ามีเหตุการณ์ที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันที่ทำให้เกิดหนี้สินที่จะจ่ายเงินที่นำส่งรัฐเกิดขึ้นไม่เกินวันที่ซื้อหรือไม่ และมีการเพิ่มคำอธิบายให้ชัดเจนว่าผู้ซื้อต้องไม่รับรู้สินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้นในการรวมธุรกิจ

มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน

การปรับปรุงนี้ได้อธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการพิจารณาตราสารหนี้ทางการเงินด้วยวิธีร้อยละ 10 โดยให้กิจการรวมเฉพาะค่าธรรมเนียมจ่ายหรือรับระหว่างกิจการ (ผู้กู้ยืม) และผู้ให้กู้ยืม โดยรวมค่าธรรมเนียมจ่ายหรือรับที่กิจการหรือผู้ให้กู้ยืมกระทำในนามของผู้อื่นด้วย การปรับปรุงดังกล่าวให้ถือปฏิบัติแบบเปลี่ยนทันทีเป็นต้นไปกับการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขและการแลกเปลี่ยนที่เริ่มในหรือหลังวันที่ที่กิจการถือปฏิบัติตามการปรับปรุงดังกล่าวครั้งแรก

ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทจะนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องมาเริ่มถือปฏิบัติกับงบการเงินของกลุ่มบริษัทเมื่อมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมีผลบังคับใช้ โดยผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว และเห็นว่าการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัติไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัทในงวดที่จะเริ่มถือปฏิบัติ

2.6 การจัดทำงบการเงินรวม

2.6.1 งบการเงินรวมประกอบด้วยงบการเงินของบริษัทและบริษัทย่อย และส่วนได้เสียของกลุ่มบริษัทในบริษัทร่วม

ยอดคงเหลือและรายการบัญชีระหว่างกิจการในกลุ่มที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดรายการในการจัดทำงบการเงินรวมนี้แล้ว งบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้งบการเงินของบริษัทย่อยดังต่อไปนี้สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้น ในประเทศไทย	อัตราร้อยละ ของกำไรสุทธิ	
			2565	2564
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</u>				
บริษัท ชาบูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการโรงแรม	ไทย	85.36	85.36
บริษัท ชาบูอิสสระ 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 ชาบูอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้จัดการกองทรัสต์	ไทย	99.99	99.99
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย</u>				
บริษัท ชาบูอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด				
บริษัท ศรีพันธุ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด	ประกอบกิจการโรงแรม	ไทย	99.99	99.99

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

3. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่เนื้อความขัดแย้งกันหรือมีความกำกวมในสองภาษาที่แตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นตามที่ได้เปิดเผยในนโยบายการบัญชีที่สำคัญดังต่อไปนี้

- 3.1 การรับรู้รายได้
- รายได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัทมาจากแหล่งต่างๆ ดังนี้
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
 - รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม
 - รายได้จากการให้เช่าและบริการ
 - รายได้จากการขายสินค้า
 - ดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น
 - เงินปันผลรับ

การวัดมูลค่าของรายได้จะพิจารณาจากข้อกำหนดในสัญญาที่กำกับลูกค้าโดยไม่รวมจำนวนเงินที่เรียกเก็บได้ในฐานะของบุคคลที่สาม กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้เมื่อส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว

- 3.1.1 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์
- กลุ่มบริษัทและบริษัทขายอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย วิลล่าพักอาศัย บ้านเดี่ยว และ อาคารชุด โดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านทางสถาบันการเงินและขายโดยตรงให้แก่ลูกค้าผ่านสำนักงานขายแต่ละโครงการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้เงินมัดจำเพื่อใช้ในการจองอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับเป็นหนี้สินที่เกิดจากสัญญาจนกว่าจะทำการส่งมอบสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้เงินโอนและลูกหนี้การค้าเมื่ออสังหาริมทรัพย์ได้ถูกส่งมอบให้กับลูกค้า ตามลำดับ โดยรับรู้รายได้ ณ เวลาที่กลุ่มบริษัทและบริษัทปราศจากการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ในกรณีที่การก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางบางส่วนยังไม่แล้วเสร็จ ณ วันที่การควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ได้โอนไปให้กับลูกค้า สัดส่วนของราคาของรายการขายจึงถูกปันส่วนให้แก่พื้นที่ส่วนกลางดังกล่าว กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้รายได้ ส่วนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวเป็นรายได้รอการรับรู้ และแสดงเป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน กลุ่มบริษัทและบริษัท จะกลับรายการรายได้รอการรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เมื่อการก่อสร้างของพื้นที่ส่วนกลางแล้วเสร็จ ให้สอดคล้องกับต้นทุนของพื้นที่ส่วนกลางดังกล่าวตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า

ค่าจดจำนองและค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์หรือค่าใช้จ่าย เงินกองทุนและค่าใช้จ่ายส่วนกลาง นิติบุคคลของโครงการโดยจ่ายแทนลูกค้าเมื่อลูกค้าจดทะเบียนโอนอสังหาริมทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นสิ่งตอบแทนที่จะจ่ายให้ลูกค้าหรือค่าใช้จ่ายที่ออกแทนลูกค้า ดังนั้นรายการดังกล่าว จึงต้องบันทึกหักจากมูลค่ารายได้จากการขายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นแทนค่าใช้จ่ายในการขายที่บันทึกไว้เดิม

ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญา คือ ค่านายหน้าจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้า กลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาว่าค่านายหน้าที่จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าควรบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นให้สอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้แทนค่าใช้จ่ายในการขายเมื่อเกิดรายการที่บันทึกไว้เดิม(หมายเหตุข้อ 3.2)

3.1.2 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม

รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามการเข้าพักอาศัยในห้องพัก ในขณะที่รายได้จากการดำเนินงานร้านอาหารและการบริการเกี่ยวเนื่องอื่นๆ รับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อสินค้าได้ถูกส่งมอบให้แก่ลูกค้าหรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

3.1.3 รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากค่าเช่าห้องชุดในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้ารับรู้โดยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

3.1.4 รายได้จากการให้บริการ

รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่นเป็นรายได้จากการให้บริการ ซึ่งรับรู้เมื่อลูกค้ามีอำนาจควบคุมในบริการด้วยจำนวนเงินที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะมีสิทธิได้รับซึ่งไม่รวมจำนวนเงินที่เก็บแทนบุคคลที่สาม รายได้ที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มและแสดงสุทธิจากส่วนลด (ถ้ามี) รายได้จากการให้บริการรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง และตลอดช่วงระยะเวลาเมื่อได้ให้บริการแก่ลูกค้าแล้วขึ้นอยู่กับการประเมินในสัญญา

3.1.5 รายได้จากการขายสินค้า

รายได้จากการขายสินทรัพย์ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการควบคุมสินค้าถูกโอนให้แก่ผู้ซื้อแล้ว

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

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกค่านายหน้าที่ยจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าเป็นสินทรัพย์และตัดเป็นค่าใช้จ่ายอย่างเป็นระบบและสอดคล้องกับรูปแบบการรับรู้รายได้ตามสัญญา และจะถูกตัดจำหน่ายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ในต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายให้แก่ลูกค้า หรือเมื่อมีการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุข้อ 3.1.1)

3.3 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดประกอบด้วย เงินสดในมือ เงินฝากสถาบันการเงินทุกประเภท โดยครบกำหนดในระยะเวลาสามเดือนหรือน้อยกว่านับจากวันที่ได้มา โดยไม่รวมเงินฝากสถาบันการเงินที่มีภาระผูกพัน

3.4 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าแสดงในราคาตามใบแจ้งหนี้หักค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเปิดเผยไว้หมายเหตุข้อ 3.7

3.5 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายแสดงมูลค่าด้วยราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อ ผลขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) โดยมีรายละเอียดการคำนวณราคาทุน ดังนี้

ที่ดิน	-	ราคาทุนของที่ดินบันทึกโดยแยกตามแต่ละโครงการ
งานระหว่างก่อสร้าง	-	ต้นทุนงานระหว่างก่อสร้างประกอบด้วยต้นทุนค่าออกแบบ ต้นทุนงานก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภคส่วนกลาง และดอกเบี้ยจ่ายที่บันทึกเป็นต้นทุนของโครงการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทจะรับรู้ขาดทุนจากการลดลงในมูลค่าของโครงการ (ถ้ามี) ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.6 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือแสดงในราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ราคาทุนของสินค้าคงเหลือคำนวณโดยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

มูลค่าสุทธิที่จะได้รับคำนวณจากราคาโดยประมาณที่คาดว่าจะขายได้จากการดำเนินธุรกิจปกติหักด้วยประมาณการค่าใช้จ่ายเพื่อให้สินค้าพร้อมที่จะขาย

เครื่องใช้ในการดำเนินงานของโรงแรม (ภาชนะและลินิน) แสดงมูลค่าตามราคาทุนซึ่งคำนวณด้วยวิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก โดยวัดมูลค่าตามยอดคงเหลือจากการตรวจนับ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าคงเหลือจะตั้งขึ้นสำหรับการลดลงของมูลค่าสุทธิที่จะได้รับของสินค้าคงเหลือ

3.7 เครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและเฉพาะกิจการ เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นคู่สัญญาตามข้อกำหนดของสัญญาของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อ การออกตราสารสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงิน (นอกจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน) เพิ่มหรือหักจากมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินตามความเหมาะสม เมื่อรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรก ต้นทุนการทำรายการที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์ทางการเงินหรือหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน รับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่รับรู้ทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือมูลค่ายุติธรรม ขึ้นอยู่กับการจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

การจัดประเภทรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

ตราสารทุนที่เลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่รับรู้อย่างการเมื่อเริ่มแรก กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจเลือกให้เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น (เป็นรายตราสาร) ทั้งนี้เมื่อเลือกแล้วไม่สามารถยกเลิกได้ การเลือกกำหนดให้แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นไม่สามารถปฏิบัติได้ หากตราสารทุนเป็นการถือไว้เพื่อค้าหรือหากเป็นสิ่งที่ตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้โดยผู้ซื้อในการรวมธุรกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินเป็นการถือไว้เพื่อค้าดังต่อไปนี้

- ได้มาโดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อขายในอนาคตอันใกล้ หรือ
- ถูกกำหนดให้เป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มเครื่องมือทางการเงินซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารเป็นกลุ่ม ณ วันที่รับรู้อย่างการเมื่อเริ่มแรก และมีหลักฐานที่แสดงถึงรูปแบบของการทำกำไรระยะสั้นที่เกิดขึ้นจริงในปัจจุบัน หรือ
- เป็นอนุพันธ์ (ยกเว้นอนุพันธ์ที่เป็นสัญญาค้ำประกันทางการเงินหรือเลือกกำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยงในส่วนที่มีประสิทธิภาพ)

เงินลงทุนในตราสารทุนที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นวัดมูลค่าเมื่อเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมรวมต้นทุนการทำรายการ

รายการดังกล่าววัดมูลค่าภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมกับกำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนสะสม ผลสะสมกำไรหรือขาดทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุนเมื่อตัดจำหน่ายเงินลงทุนในตราสารทุน รายการดังกล่าวจะโอนไปกำไรสะสมแทน

รายได้เงินปันผลจากเงินลงทุนในตราสารทุนเหล่านี้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตาม TFRS 9 เว้นแต่เงินปันผลดังกล่าวจะแสดงอย่างชัดเจนว่าเป็นส่วนหนึ่งในการชดเชยต้นทุนของเงินลงทุน เงินปันผลรวมอยู่ในรายการ “รายได้ทางการเงิน” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกกำหนดให้เงินลงทุนในตราสารทุนทั้งหมดที่ไม่ใช่ถือไว้เพื่อการค้าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ณ วันที่นำมาตราฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน (TFRS 9) มาปฏิบัติใช้ครั้งแรก

การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น จำนวนเงินของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะถูกวัดมูลค่าใหม่ทุกวันที่ยังค้างอยู่เพื่อให้สะท้อนการเปลี่ยนแปลงของความเสี่ยงด้านเครดิตจากที่เคยรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุเสมอสำหรับลูกหนี้การค้า สินทรัพย์ที่เกิดจากสัญญาและลูกหนี้จากสัญญาเช่า ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ทางการเงินเหล่านี้ ประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของกลุ่มบริษัทและบริษัทปรับปรุงด้วยปัจจัยเฉพาะของลูกหนี้การค้า สภาพการณ์ทางเศรษฐกิจทั่วไป และการประเมินทิศทางทั้งในปัจจุบันและในอนาคต ณ วันที่รายงาน รวมถึงมูลค่าเงินตามเวลาตามความเหมาะสม

กลุ่มบริษัทดัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินเมื่อมีข้อมูลที่บ่งชี้ว่าลูกหนี้มีปัญหาทางการเงินอย่างร้ายแรงและไม่มีความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืน เช่น เมื่อลูกหนี้อยู่ระหว่างชำระบัญชี หรือล้มละลาย หรืออยู่ในสถานการณ์ที่ลูกหนี้การค้ามีจำนวนเงินหนี้ค้างชำระเกินกว่า 2 ปี แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน สินทรัพย์ทางการเงินที่ถูกดัดรายการอาจขึ้นอยู่กับวิธีการบังคับบักภายใต้กระบวนการทวงถามของบริษัทกลุ่มบริษัทโดยใช้คำปรึกษาทางกฎหมายตามความเหมาะสม เงินที่ได้รับคืนรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

การวัดมูลค่าของผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเป็นการคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา (เช่น ผลกระทบของความเสียหายหากมีการผิดสัญญา) และยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา การประเมินคำนวณความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญาและร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาขึ้นอยู่กับข้อมูลในอดีตปรับปรุงด้วยการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคต สำหรับยอดหนี้เมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินแสดงโดยมูลค่าตามบัญชีขั้นต้นของสินทรัพย์ ณ วันที่รายงาน สำหรับสัญญาค้ำประกันทางการเงิน ความเสี่ยงรวมถึงจำนวนเงินที่ถูกเบิกใช้ ณ วันที่รายงานและจำนวนเงินที่เพิ่มขึ้นใดๆ ที่คาดว่าจะถูกเบิกใช้ในอนาคต

โดยวันที่มีสัญญาถูกประเมินโดยขึ้นอยู่กับแนวโน้มในอดีต กลุ่มบริษัททำความเข้าใจความจำเป็นด้านการเงินในอนาคตโดยเฉพาะเจาะจงของลูกหนี้และข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

สำหรับสินทรัพย์ทางการเงิน ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นประมาณการด้วยผลต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาทั้งหมดซึ่งบริษัทต้องได้รับและกระแสเงินสดทั้งหมดซึ่งกลุ่มบริษัทคาดว่าจะได้รับคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงเมื่อเริ่มแรก

การตัดรายการของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงิน เฉพาะเมื่อสิทธิตามสัญญาที่จะได้รับกระแสเงินสดจากสินทรัพย์ทางการเงินหมดอายุ หรือเมื่อโอนสินทรัพย์ทางการเงินและโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์ให้กิจการอื่น หากกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่ได้โอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของและยังคงมีการควบคุมสินทรัพย์ที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ส่วนได้เสียในสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับจำนวนเงินที่อาจต้องจ่าย หากกลุ่มบริษัทยังคงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของสินทรัพย์ทางการเงินที่โอน กลุ่มบริษัทและบริษัทยังรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินและรับรู้การกู้ยืมที่มีหลักประกันสำหรับสิ่งตอบแทนที่ได้รับ

ณ วันที่ตัดรายการสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และผลรวมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับและค้างรับ รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน นอกจากนี้ ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่จัดประเภทด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของกำไรหรือขาดทุนที่สะสมไว้ก่อนหน้านี้ในสำรองการวัดมูลค่าเงินลงทุนจะถูกจัดประเภทรายการใหม่เป็นกำไรหรือขาดทุน ในทางกลับกัน ณ วันที่ตัดรายการของเงินลงทุนในตราสารทุนที่กลุ่มบริษัทและบริษัทเลือกรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยการวัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลกำไรหรือขาดทุนสะสมที่สะสมไว้ก่อนหน้านี้ในสำรองการวัดมูลค่า เงินลงทุนจะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ไปกำไรหรือขาดทุนแต่จะโอนไปกำไรสะสม

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงหรือด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

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

วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงเป็นวิธีการคำนวณราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงินและปันส่วนดอกเบี้ยจ่ายตลอดช่วงระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงคืออัตราที่ใช้ในการคิดลดประมาณการเงินสดจ่ายในอนาคต (รวมถึงค่าธรรมเนียมและต้นทุนในการรับและจ่ายทั้งหมด ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ต้นทุนการทำรายการ และส่วนเกินหรือส่วนลดมูลค่าอื่นๆ) ตลอดอายุที่คาดว่าจะได้ของหนี้สินทางการเงินหรือ (ตามความเหมาะสม) ระยะเวลาที่สั้นกว่า เพื่อให้ได้ราคาทุนตัดจำหน่ายของหนี้สินทางการเงิน

การตัดรายการของหนี้สินทางการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงิน เฉพาะเมื่อภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการปฏิบัติตามแล้ว ได้มีการยกเลิก หรือสิ้นสุด ผลแตกต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่ตัดรายการและสิ่งตอบแทนที่จ่ายและค้างจ่ายรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนได้แก่อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าหรือจากมูลค่าที่เพิ่มขึ้นหรือทั้งสองอย่าง ทั้งนี้ไม่ได้มีไว้เพื่อขายตามปกติธุรกิจหรือใช้ในการผลิตหรือจัดหาสินค้าหรือให้บริการหรือใช้ในการบริหารงาน

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น จะวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่เกิดขึ้น

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

3.9 ที่ดินรอการพัฒนา

ที่ดินรอการพัฒนาแสดงด้วยราคาทุนโดยวิธีเฉพาะเจาะจง หรือมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับแล้วแต่อย่างใดจะต่ำกว่า ราคาทุน ประกอบด้วย ที่ดิน ค่าก่อสร้างและค่าออกแบบ ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับโครงการและต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งจะหยุดบันทึกต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนโครงการเมื่องานพัฒนาโครงการแล้วเสร็จ หรือโครงการหยุดพัฒนา

3.10 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

3.10.1 ที่ดิน

ถือปฏิบัติก่อนวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป

ที่ดินแสดงในราคาทุนหลังหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ถือปฏิบัติตั้งแต่วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นต้นไป

ที่ดินแสดงมูลค่าตามราคาที่เป็นใหม่หักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของที่ดินในราคาทุน ณ วันที่ได้สินทรัพย์มา หลังจากนั้นบริษัทจะจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินโดยผู้ประเมินราคาอิสระและบันทึกที่ดินดังกล่าวในราคาที่เป็นใหม่ ทั้งนี้บริษัทจะจัดให้มีการประเมินราคาที่ดินดังกล่าวอย่างสม่ำเสมอ เพื่อให้มีมูลค่าตามบัญชี ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ

กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกส่วนต่างซึ่งเกิดจากการตีราคาที่ดินดังต่อไปนี้

- กลุ่มบริษัทและบริษัทบันทึกมูลค่าตามบัญชีของที่ดินที่เพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่ไปยังกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและรับรู้จำนวนสะสมไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้หัวข้อ “ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์”
- กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่ลดลงจากการตีราคาใหม่ในกำไรหรือขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับที่ดิน

3.10.2 อาคารและอุปกรณ์

อาคารและอุปกรณ์แสดงในราคาทุนหลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาคำนวณเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น คำนวณโดยวิธีเส้นตรงตามเกณฑ์อายุการใช้งานโดยประมาณของส่วนประกอบของสินทรัพย์ แต่ละรายการ ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์แสดงได้ดังนี้

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

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง

ในกรณีที่มีการด้อยค่าของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

งานระหว่างก่อสร้างได้บันทึกรวมต้นทุนค่าก่อสร้าง ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการจัดหาเงินกู้เพื่อใช้ในการก่อสร้าง และต้นทุนอื่นที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างสินทรัพย์หรือทำให้สินทรัพย์นั้นอยู่ในสภาพพร้อมใช้งานได้

3.11 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

สินทรัพย์ไม่มีตัวตนคือ โปรแกรมคอมพิวเตอร์ ซึ่งแสดงในราคาทุนสุทธิจากค่าตัดจำหน่ายสะสมและ ค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยนำราคาทุนของสินทรัพย์หรือจำนวนอื่นที่ใช้แทนราคาทุนหักด้วยมูลค่าคงเหลือ

ค่าตัดจำหน่ายรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นโดยวิธีเส้นตรงตามระยะเวลาที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ไม่มีตัวตนซึ่งไม่รวมค่าความนิยม โดยเริ่มตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเมื่อสินทรัพย์นั้นพร้อมที่จะให้ประโยชน์

ประมาณการอายุการใช้งานของสินทรัพย์โดยประมาณ 3, 5 และ 10 ปี

3.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการจัดหาหรือก่อสร้างสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการทำให้อยู่ในสภาพพร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์

ต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น ถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

3.13 การด้อยค่า

มูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับการทบทวน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน ว่ามีข้อบ่งชี้เรื่องการด้อยค่าหรือไม่ ในกรณีที่ข้อบ่งชี้กลุ่มบริษัทและบริษัทจะทำการประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายหรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ซึ่งในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ กลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ และในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่คาดว่าจะได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้น ผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มี 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 เว้นแต่เกณฑ์ที่เป็นระบบอื่นที่ดีกว่า ซึ่งเป็นตัวแทนของรูปแบบเวลาที่แสดงถึงประโยชน์เชิงเศรษฐกิจจากการใช้สินทรัพย์ที่เช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่าปัจจุบันของการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่ยังไม่ได้จ่ายชำระ ณ วันนั้น โดยคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่า แต่หากอัตรานั้นไม่สามารถกำหนดได้ กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้อัตราดอกเบี้ยการกู้ยืมส่วนเพิ่ม

การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่รวมอยู่ในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่า ประกอบด้วย

- การจ่ายชำระคงที่ (รวมถึง การจ่ายชำระคงที่โดยเนื้อหา) หักลูกหนี้สิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าใดๆ
- การจ่ายชำระค่าเช่าผันแปรที่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตรา ซึ่งการวัดมูลค่าเริ่มแรกใช้ดัชนีหรืออัตรา ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล
- จำนวนเงินที่คาดว่าจะจ่ายชำระภายใต้การรับประกันมูลค่าคงเหลือ
- ราคาใช้สิทธิของสิทธิเลือกซื้อ หากมีความแน่นอนอย่างสมเหตุสมผลที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกนั้น
- การจ่ายชำระค่าปรับเพื่อกារยกเลิกสัญญาเช่า หากข้อกำหนดสัญญาเช่าแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าจะใช้สิทธิเลือกในการยกเลิกสัญญาเช่า

หนี้สินตามสัญญาเช่าแยกแสดงบรรทัดในงบแสดงฐานะการเงิน

การวัดมูลค่าภายหลังของหนี้สินตามสัญญาเช่า โดยการเพิ่มมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่า (ใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง) และลดมูลค่าตามบัญชีเพื่อสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระ

กลุ่มบริษัทและบริษัทวัดมูลค่าหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ (โดยการปรับปรุงสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง) เมื่อเกิดเหตุการณ์ดังต่อไปนี้

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

สินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วย การวัดมูลค่าเริ่มแรกกับหนี้สินตามสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง การจ่ายชำระตามสัญญาเช่าใดๆ ที่จ่ายชำระ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเริ่มมีผลหักสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับใดๆ และต้นทุนทางตรงเริ่มแรกใดๆ การวัดมูลค่าภายหลังของสินทรัพย์สิทธิการใช้โดยใช้ราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทมีประมาณการต้นทุนที่จะเกิดขึ้นในการซื้อและการขนย้ายสินทรัพย์อ้างอิงการบูรณะสถานที่ตั้งของสินทรัพย์อ้างอิงหรือการบูรณะสินทรัพย์อ้างอิงให้อยู่ในสภาพตามที่กำหนดไว้ในข้อตกลงและเงื่อนไขของสัญญาเช่า ประมาณการดังกล่าวรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 37 เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น เพื่ออธิบายต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์สิทธิการใช้ ต้นทุนรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของสินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เกี่ยวข้อง เว้นแต่ต้นทุนเหล่านั้นเกิดขึ้นเพื่อผลิตสินค้าคงเหลือ

สินทรัพย์สิทธิการใช้คิดค่าเสื่อมราคาตลอดช่วงเวลาที่สั้นกว่าของอายุสัญญาเช่าและอายุการใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์สิทธิการใช้ 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 ที่ระบุได้ตามที่กล่าวในนโยบายการบัญชีเรื่อง “ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์”

ค่าเช่าผันแปรที่ไม่ขึ้นอยู่กับดัชนีหรืออัตราไม่ถูกรวมในการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าและสินทรัพย์สิทธิการใช้ การจ่ายชำระที่เกี่ยวข้องรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายสำหรับงวดที่มีเหตุการณ์หรือเงื่อนไขการจ่ายชำระเหล่านั้นเกิดขึ้นและรวมอยู่ในบรรทัด “ค่าใช้จ่ายอื่น” ในกำไรหรือขาดทุน

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่เป็นผู้ให้เช่า

กลุ่มบริษัทและบริษัทเช่าทำข้อตกลงสัญญาเช่าเป็นผู้ให้เช่าที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มบริษัทและบริษัทให้เช่าพื้นที่กับลูกค้า

สัญญาเช่าซึ่งกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นผู้ให้เช่าจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงินหรือดำเนินงาน เมื่อเงื่อนไขของสัญญาเช่าโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของความเป็นเจ้าของให้แก่ผู้เช่า สัญญาดังกล่าวจัดประเภทรายการเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าอื่นๆ ทั้งหมดจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน

รายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าที่เกี่ยวข้อง ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการเจรจาและเข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานถูกรวมเป็นมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เช่าและรับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า จำนวนเงินที่จะได้รับจากผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าการเงินรับรู้เป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า 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 ภาระผูกพันสุทธิของกลุ่มบริษัทจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ถูกคำนวณแยกต่างหากเป็นรายโครงการจากการประมาณผลประโยชน์ในอนาคตที่เกิดจากการทำงานของพนักงานในปัจจุบันและในงวดก่อนๆ ผลประโยชน์ดังกล่าวได้มีการคิดลดกระแสเงินสดเพื่อให้เป็นมูลค่าปัจจุบัน โดยคำนวณบนพื้นฐานของเงินเดือนพนักงาน อัตราภาระ อายุงาน และปัจจัยอื่นๆ ทั้งนี้อัตราคิดลดที่ใช้ในการคำนวณภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานหลังออกจางานอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

เมื่อมีการเพิ่มผลประโยชน์ในโครงการผลประโยชน์ สัดส่วนที่เพิ่มขึ้นของผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้องกับต้นทุนบริการในอดีตของพนักงานรับรู้โดยวิธีเส้นตรงจนถึงวันที่ผลประโยชน์นั้นเป็นสิทธิขาด ผลประโยชน์ที่เป็นสิทธิขาดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นทันที

กลุ่มบริษัทและบริษัทรับรู้กำไรขาดทุนจากการประมาณการตามหลักการคณิตศาสตร์ประกันภัยทั้งหมดที่เกิดขึ้นจากโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และรับรู้ค่าใช้จ่ายของโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย (Actuarial gains or losses) สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

3.18 ต้นทุนทางการเงิน

ต้นทุนทางการเงิน ได้แก่ ดอกเบี้ยจ่ายและค่าใช้จ่ายในทำนองเดียวกันบันทึกในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น ยกเว้นในกรณีที่มีการบันทึกเป็นต้นทุนส่วนหนึ่งของสินทรัพย์อันเป็นผลมาจากการใช้เวลายาวนานในการจัดหา ก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ดังกล่าวก่อนที่จะนำมาใช้เองหรือเพื่อขาย

3.19 ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น เว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจหรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้ถือหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระโดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตราภาษีที่ประกาศใช้ ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวกับรายการในปีก่อนๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้ เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไปนี้ การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรกในงบการเงินรวม การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรกในงบการเงินรวม ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจและรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษี และผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อยและกิจการที่ควบคุมร่วมกันหากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

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) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัทด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปีปฏิทินจากหุ้นที่ซื้อคืน (ถ้ามี) และกำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นปรับลด (ถ้ามี) คำนวณจากจำนวนหุ้นสามัญถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่รวมสมมติฐานว่าหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดได้ถูกแปลงเป็นหุ้นสามัญทั้งหมด

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

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยมีข้อสมมติฐานหลายประการ รวมถึงอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันดังกล่าว

กลุ่มบริษัทและบริษัทได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมโดยกลุ่มบริษัทและบริษัทพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันที่เกี่ยวข้อง ข้อมูลเพิ่มเติมได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 25

ต้นทุนบริการในอดีตที่เกี่ยวข้องกับการแก้ไขโครงการจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรหรือขาดทุนและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเมื่อการแก้ไขโครงการมีผลบังคับใช้

การเพิ่มขึ้นในความเสี่ยงด้านเครดิตอย่างมีนัยสำคัญ

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 3.7 ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นวัดมูลค่าด้วยค่าเผื่อที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นใน 12 เดือน สำหรับสินทรัพย์ชั้นที่ 1 หรือผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ สำหรับสินทรัพย์ชั้นที่ 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 29

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

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

การประเมินมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน

มูลค่ายุติธรรมของที่ดินของกลุ่มบริษัทประเมินโดยใช้ผู้ประเมินราคาอิสระ ใช้เกณฑ์วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดที่มีลักษณะคล้ายคลึงกันโดยพิจารณาถึงทำเลที่ตั้ง ขนาดทางกายภาพ ข้อจำกัดทางกฎหมายเป็นข้อสมมติฐานอ้างอิงในการวัดมูลค่า

การคำนวณค่าเผื่อผลขาดทุน

เมื่อวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น กลุ่มบริษัทและบริษัทใช้ความสมเหตุสมผลและประกอบกับข้อมูลการคาดการณ์เหตุการณ์ในอนาคตที่ขึ้นอยู่กับสมมติฐานสำหรับการเคลื่อนไหวในอนาคตของตัวผลักดันทางเศรษฐกิจที่แตกต่างกันและผลกระทบจากตัวผลักดันกับแต่ละรายการ

ร้อยละของความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นเมื่อลูกหนี้ปฏิบัติผิดสัญญา เป็นการประมาณการของผลขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการปฏิบัติผิดสัญญา โดยขึ้นอยู่กับผลแตกต่างระหว่างกระแสเงินสดตามสัญญาที่ครบกำหนดและสิ่งที่ผู้ให้กู้คาดหวังจะได้รับโดยพิจารณาถึงกระแสเงินสดที่เกิดขึ้นจากหลักประกันและการรับประกันด้านเครดิตของสินทรัพย์โดยรวม

ความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา ประกอบด้วย ข้อมูลนำเข้าที่สำคัญในการวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นความน่าจะเป็นของการปฏิบัติผิดสัญญา คือประมาณการของโอกาสที่จะปฏิบัติผิดสัญญาตลอดช่วงเวลา การคำนวณรวมถึงข้อมูลในอดีต สมมติฐาน และความคาดหวังของสถานะในอนาคต

4. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัท ถูกควบคุมโดยบริษัท ไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ทำหน้าที่ถือหุ้น นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังรวมถึงบุคคลซึ่งถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม และมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญกับบริษัท ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัท ตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลดังกล่าวและกิจการที่เกี่ยวข้องกับบุคคลเหล่านั้น

BE YOU
BE ISSARA

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทแต่ละรายการบริษัทคำนึงถึงเนื้อหาของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบทางกฎหมาย

รายการที่มีขึ้นกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันได้กำหนดขึ้นโดยใช้ราคาตลาดหรือในราคาที่ตกลงกันตามสัญญาหากไม่มีราคาตลาดรองรับ

ความสัมพันธ์ที่มีกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน นอกเหนือจากบริษัทย่อย บริษัทร่วมและการร่วมค้า สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะธุรกิจ	ประเทศที่จัดตั้ง	ความสัมพันธ์
บริษัท อินเทอร์เน็ตเอ็นเนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	ไทย	บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท วิทยาพล สมบัติ จำกัด	ประกอบกิจการให้เช่าสังหาริมทรัพย์และให้บริการ	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเทอร์เน็ตเอ็นเนล 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	บริษัทที่ลงทุนโดยบริษัทย่อย
บริษัท มานะ พัฒนาการ จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	ไทย	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท จุนฟ้า กรุ๊ป จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์และประกอบกิจการโรงแรม	จีน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
บริษัท วายเอ็มซี โฮลดิ้ง จำกัด	พัฒนาสังหาริมทรัพย์	จีน	ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
กองทุนรวมสังหาริมทรัพย์บางกอก	กองทุนรวมสังหาริมทรัพย์	ไทย	กรรมการร่วมกัน
บุคคลที่เกี่ยวข้อง	-	ไทย	กรรมการบริษัท

4.1 ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ที่ตกลงกันระหว่างบริษัทและบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2565	2564	2565	2564	
รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	-	-	21	27	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
รายได้ทางการเงิน	-	-	32	32	ราคาตามสัญญา
รายได้อื่น	-	-	5	7	ราคาตามข้อตกลง
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	-	-	1	1	ราคาตามสัญญา
ค่าบริการจ่าย	-	-	3	3	ราคาตามสัญญา
รายการธุรกิจกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน					
กรรมการและผู้ถือหุ้น					
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	6	6	6	6	ราคาตามสัญญา
เงินปันผลรับ	11	12	11	12	ราคาตามประกาศ
รายได้อื่น	3	-	3	-	ราคาตามสัญญา
ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้	9	8	6	6	ราคาตามสัญญา
ดอกเบี้ยจ่ายของหนี้ตามสัญญาเช่า	1	1	-	1	ราคาตามสัญญา
ต้นทุนทางการเงิน	9	10	-	-	ราคาตามสัญญา

4.2 ยอดคงค้างระหว่างบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 7)

บริษัทย่อย
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
รวม

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุข้อ 19)

บริษัทย่อย
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน
รวม

เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทย่อย
รวม

หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น

บริษัทย่อย
รวม

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2565	2564	2565	2564
-	-	40,098	23,561
892	603	892	603
892	603	40,990	24,164
-	-	145	196
71	68	-	-
71	68	145	196
-	-	802	802
-	-	802	802
-	-	26	26
-	-	26	26

4.3 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.3.1 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

หน่วย : พันบาท

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

บริษัท สาขาสีลม วิทยาฬ จำกัด
บริษัท อีสสระ จันทา จำกัด
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
รวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เงินให้กู้ยืมเพิ่มขึ้นระหว่างปี	รับชำระระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	101,500	-	-	101,500
บริษัท อีสสระ จันทา จำกัด	MLR	เมื่อทวงถาม	413,000	5,000	-	418,000
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	MLR	เมื่อทวงถาม	55,000	-	(15,000)	40,000
รวม			569,500	5,000	(15,000)	559,500

หน่วย : พันบาท

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

บริษัท สาขาสีลม วิทยาฬ จำกัด
บริษัท อีสสระ จันทา จำกัด
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด
บริษัท สาขาสีลม เรสซิเดนซ์ จำกัด
รวม

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เงินให้กู้ยืมเพิ่มขึ้นระหว่างปี	รับชำระระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	111,500	-	(10,000)	101,500
บริษัท อีสสระ จันทา จำกัด	MLR	เมื่อทวงถาม	112,000	301,000	-	413,000
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด	MLR	เมื่อทวงถาม	55,000	-	-	55,000
บริษัท สาขาสีลม เรสซิเดนซ์ จำกัด	MLR	เมื่อทวงถาม	-	27,000	(27,000)	-
รวม			278,500	328,000	(37,000)	569,500

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			-

ในระหว่างปี 2565 ไม่มีรายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

4.3.3 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

		งบการเงินรวม						
		ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนด ชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระ ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน								
บริษัท สุมลนาถ จำกัด		บริษัทย่อยของ บริษัทเป็นผู้ถือหุ้น	0.1	11 ก.ค. 2567	1,286	-	-	1,286
หัก	ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิต ที่คาดว่าจะเกิดขึ้น				(1,286)	-	-	(1,286)
					-			-
รวม								

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				-			-

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 บริษัท สุมลนาถ จำกัด ได้ต่ออายุตัวสัญญาใช้เงินจำนวนห้าฉบับ รวมจำนวน 1.28 ล้านบาท เพื่อขอกู้ยืมเงินจากบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด (“CIR”) โดยมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ร้อยละ 0.1 ต่อปี และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน โดยจะชำระดอกเบี้ยงวดสุดท้ายพร้อมกับการชำระเงินต้นในวันที่ 11 กรกฎาคม 2567

เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินให้กู้ยืมในเงินสกุลบาทที่ไม่มีหลักประกัน

4.4 ยอดคงเหลือและรายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมจากบริษัทหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน มีดังนี้

4.4.1 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

หน่วย : พันบาท

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท วัฒนาพลสมบัติ จำกัด

กรรมกร

รวม

งบการเงินรวม						
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	9,000	-	-	9,000
กรรมกรของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	148,500	-	-	148,500
รวม			157,500	-	-	157,500

หน่วย : พันบาท

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัท วัฒนาพลสมบัติ จำกัด

กรรมกร

รวม

งบการเงินรวม						
ความสัมพันธ์	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	วันครบกำหนดชำระ	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	เงินให้กู้ยืม เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	รับชำระระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
ผู้ถือหุ้นของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	9,000	-	-	9,000
กรรมกรของ บริษัทย่อย	MLR	เมื่อทวงถาม	158,500	-	(10,000)	148,500
รวม			167,500	-	(10,000)	157,500

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			-

ในระหว่างปี 2565 ไม่มีรายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันในสกุลเงินบาท

4.5 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น	90	67	74	52
ผลประโยชน์พนักงานหลังออกจากการ	1	1	1	1
รวม	91	68	75	53

5. การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม

การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดเพิ่มเติม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

5.1 รายการที่ไม่เป็นเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	
	2565	2564
โอนที่ดินรอการพัฒนาเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์	187,875	49,332
โอนต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเป็นที่ดินอาคารและอุปกรณ์	704,740	-

5.2 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	24,265	(6,063)	-	18,202
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	190,000	236,420	411	426,831
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	157,500	-	-	157,500
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น	-	55,000	-	55,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,468,200	23,227	4,495	1,495,922
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	813,514	31,305	387	845,206
หุ้นกู้	2,030,792	(307,093)	8,440	1,732,139
หนี้สินตามสัญญาเช่า	1,938,669	(60,606)	107,421	1,985,484

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	24,369	(104)	-	24,265
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	315,680	(125,680)	-	190,000
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	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)	-	-
หุ้นกู้	2,283,185	(260,689)	8,296	2,030,792
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2,070,338	(75,497)	(56,172)	1,938,669

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	170,000	236,420	411	406,831
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	68,221	61,785	3,919	133,925
หุ้นกู้	2,030,792	(307,093)	8,440	1,732,139
หนี้สินตามสัญญาเช่า	25,317	(11,267)	2,243	16,293

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	กระแสเงินสด	รายการ ที่ไม่ใช่เงินสด	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	315,680	(145,680)	-	170,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	214,705	(147,345)	861	68,221
หุ้นกู้	2,283,185	(260,689)	8,296	2,030,792
หนี้สินตามสัญญาเช่า	33,683	(14,151)	5,785	25,317

6. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินสดในมือ	3,600	2,852	52	43
เงินฝากสถาบันการเงิน - ประเภทกระแสรายวัน	3,039	8,846	2,472	1,441
เงินฝากสถาบันการเงิน - ประเภทออมทรัพย์	390,372	310,935	77,411	129,551
เงินฝากสถาบันการเงินประเภทประจำไม่เกิน 3 เดือน	39	13,076	-	-
รวม	397,050	335,709	79,935	131,035

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีเงินฝากสถาบันการเงินประเภทบัญชีออมทรัพย์และประเภทบัญชีฝากประจำไม่เกิน 3 เดือนเป็นสกุลเงินบาทมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.125 - 1.40 ต่อปี

7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้า				
ลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	89	77
ลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น	44,199	32,469	8,724	8,693
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(5,928)	(6,639)	(3,874)	(3,890)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	38,271	25,830	4,939	4,880
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น				
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	40,009	23,484
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - บริษัทอื่น	10,615	4,872	5,272	4,059
รายได้ค้างรับ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	892	603	892	603
รายได้ค้างรับ - บริษัทอื่น	193	1,178	172	914
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	13,779	12,379	1,280	1,514
ต้นทุนในการได้มาซึ่งสัญญาับลูกค้า	37,136	32,896	22,671	26,391
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	68,681	13,338	1,169	2,770
เงินทดรองจ่าย	22,828	19,176	236	19
รวมลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	154,124	84,442	71,701	59,754
รวม	192,395	110,272	76,640	64,634

การวิเคราะห์อายุของลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ลูกหนี้การค้าบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
อายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ:	-	-	88	71
เกินกำหนดชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	1	6
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	89	77
ลูกหนี้การค้าบริษัทอื่น				
อายุหนี้ค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ:				
ยังไม่ครบกำหนดชำระ:	31,813	15,769	2,740	3,154
เกินกำหนดชำระ:				
ไม่เกิน 3 เดือน	6,223	6,924	1,960	1,386
มากกว่า 3 เดือน ถึง 6 เดือน	444	1,125	150	176
มากกว่า 6 เดือน ถึง 12 เดือน	1,252	4,460	-	1,736
มากกว่า 12 เดือน	4,467	4,191	3,874	2,241
	44,199	32,469	8,724	8,693
หัก ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(5,928)	(6,639)	(3,874)	(3,890)
รวมลูกหนี้การค้า - บริษัทอื่น - สุทธิ	38,271	25,830	4,850	4,803
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	38,271	25,830	4,939	4,880

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 รอบเก็บเงินโดยเฉลี่ยของการให้บริการแก่ลูกค้าคือ 30 - 90 วันโดยไม่เรียกเก็บดอกเบี้ยจากลูกหนี้สำหรับยอดคงค้าง

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนสำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นด้วยจำนวนที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุ ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นประมาณการโดยใช้ตารางการตั้งสำรองขึ้นอยู่กับข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตของลูกหนี้ และการวิเคราะห์ฐานะการเงินในปัจจุบันของลูกหนี้

กลุ่มบริษัทรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนในอัตราร้อยละ 100 สำหรับลูกหนี้ทุกรายการที่ค้างชำระเกินกว่า 365 วัน เนื่องจากประสบการณ์ในอดีตได้บ่งชี้ว่าลูกหนี้เหล่านี้จะไม่สามารถเรียกชำระได้

ตารางต่อไปนี้แสดงรายละเอียดความเสี่ยงของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่นตามตารางการตั้งค่าเผื่อของกลุ่มบริษัท ทั้งนี้ประสบการณ์การขาดทุนทางด้านเครดิตในอดีตของกลุ่มบริษัทไม่ได้แสดงรูปแบบการขาดทุนที่แตกต่างกันอย่างมีนัยสำคัญสำหรับกลุ่มลูกหนี้ที่แตกต่างกัน ค่าเผื่อผลขาดทุนที่พิจารณาจากสถานะที่ถึงกำหนดชำระในอดีตจึงไม่ได้แยกความแตกต่างระหว่างลูกหนี้กลุ่มต่างๆ

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						รวม
	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565							
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	2.20%	5.86%	15.09%	24.63%	45.64%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	836	15	14	25	571	4,467	5,928
							5,928

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
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

งบการเงินเฉพาะกิจการ:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	-	-	-	-	-	3,874	3,874
							3,874

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ:	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - จำนวนวันที่เกินกำหนดชำระ						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	1 - 90 วัน	91 - 120 วัน	121 - 150 วัน	151 - 180 วัน	181 - 365 วัน	>365 วัน	รวม
อัตราผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุสัญญา	-	-	-	-	-	3,890	3,890
							3,890

ตารางต่อไปนี้แสดงการกระทบยอดค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่ได้รับรู้สำหรับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ซึ่งเป็นไปตามวิธีการอย่างง่ายที่กำหนดไว้ใน TFRS 9

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	การประเมินแบบรวมกลุ่ม	การประเมินแบบรวมกลุ่ม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	6,639	3,890
(กลับรายการ) การวัดมูลค่าใหม่สุทธิของค่าเผื่อผลขาดทุน	(84)	62
ตัดจำหน่ายเป็นหนี้สูญ	(627)	(78)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	5,928	3,874

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	การประเมินแบบรวมกลุ่ม	การประเมินแบบรวมกลุ่ม
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	296	296
การวัดมูลค่าใหม่สุทธิของค่าเผื่อผลขาดทุน	6,574	3,825
ตัดจำหน่ายเป็นหนี้สูญ	(231)	(231)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	6,639	3,890

8. ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่พัฒนาเสร็จแล้ว	1,862,111	2,351,951	176,244	372,778
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	2,364,204	2,579,903	1,046,019	941,128
รวม	4,226,315	4,931,854	1,222,263	1,313,906

รายการเคลื่อนไหวของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	4,931,854	5,351,071	1,313,906	1,686,356
ต้นทุนงานก่อสร้างเพิ่มขึ้น	666,786	475,530	256,139	208,576
ต้นทุนการกู้ยืมที่ถือเป็นต้นทุนของสินทรัพย์สำหรับปี	131,928	123,665	77,329	79,156
จัดประเภทรายการใหม่เป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุข้อ 14)	(704,740)	-	-	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี	(799,513)	(1,018,412)	(425,111)	(660,182)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	4,226,315	4,931,854	1,222,263	1,313,906

ในระหว่างปี 2565 ผู้บริหารของกลุ่มบริษัทได้ทบทวนวัตถุประสงค์การใช้ประโยชน์ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างสำหรับบางโครงการซึ่งเดิมแสดงรายการเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายในงบแสดงฐานะการเงินเพื่อให้สอดคล้องกับแผนการดำเนินธุรกิจในปัจจุบันของกลุ่มบริษัท โดยผู้บริหารได้จัดประเภทรายการใหม่สำหรับที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 704.74 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือครองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวเพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารซึ่งคาดว่าจะใช้ประโยชน์มากกว่าหนึ่งรอบระยะเวลา (หมายเหตุข้อ 14)

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รวมต้นทุนการกู้ยืมเข้าเป็นต้นทุนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยคำนวณจากอัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุนซึ่งเป็นอัตราถ่วงน้ำหนักของเงินกู้ยืมดังนี้

	2565	2564
ต้นทุนการกู้ยืมส่วนที่รวมเป็นต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (ล้านบาท)	163	447
อัตราการจัดตั้งขึ้นเป็นทุน (ร้อยละ)	7	9

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4,283 ล้านบาท และจำนวน 5,202 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564: จำนวน 1,222 ล้านบาท และจำนวน 1,314 ล้านบาท ตามลำดับ) เพื่อค้ำประกันวงเงินเงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น และหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท (หมายเหตุข้อ 17, 18, 21 และ 22)

9. เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อยสามแห่ง รวมจำนวน 559.50 ล้านบาท และจำนวน 569.50 ล้านบาท ตามลำดับ ในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินในสกุลเงินบาท ซึ่งไม่มีหลักประกัน โดยมีกำหนดชำระเมื่อทวงถาม และมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือนตามอัตราดอกเบี้ยที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงิน อ้างอิงอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมสำหรับลูกค้ารายใหญ่ขั้นต่ำประเภทเงินกู้แบบมีระยะเวลา (Minimum Loan Rate : MLR) ต่อปี (หมายเหตุข้อ 4.3)

10. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

อาหารและเครื่องดื่ม
อุปกรณ์ที่ใช้ในการดำเนินงาน
วัสดุสิ้นเปลือง
สินค้ำสำเร็จรูป
รวม สินค้ำคงเหลือ
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ
รวม

สินค้ำสำเร็จรูป
หัก ค่าเผื่อการลดมูลค่าสินค้ำคงเหลือ
รวม

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม	
2565	2564
7,455	7,038
20,134	14,425
6,218	5,737
3,640	1,286
37,447	28,486
(1,132)	-
36,315	28,486

หน่วย : พันบาท

งบเฉพาะกิจการ	
2565	2564
2,303	-
(1,132)	-
1,171	-

11. สินทรัพย์ทางการเงินอื่น

สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ประกอบด้วย

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น
รวม

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
สินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่า ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย	เงินลงทุนซึ่งวัด มูลค่าตามมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่า ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย	เงินลงทุนซึ่งวัด มูลค่าตามมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
3,197	-	78,174	-
-	834,747	-	793,613
3,197	834,747	78,174	793,613

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	
สินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่า ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย	เงินลงทุนซึ่งวัด มูลค่าตามมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	สินทรัพย์ทาง การเงินที่วัดมูลค่า ด้วยราคาทุน ตัดจำหน่าย	เงินลงทุนซึ่งวัด มูลค่าตามมูลค่า ยุติธรรมผ่านกำไร ขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น
3,197	-	3,174	-
-	415,943	-	421,041
3,197	415,943	3,174	421,041

สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัทเป็นเงินลงทุนในเงินฝากประจำกับสถาบันการเงินหลายแห่ง โดยมีระยะเวลาครบกำหนดมากกว่า 3 เดือน แต่ไม่เกิน 12 เดือน ซึ่งปราศจากภาระผูกพันและมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 0.55 ต่อปี และร้อยละ 0.50 ต่อปี ถึงร้อยละ 0.75 ต่อปี ตามลำดับ ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายเปิดเผยในหมายเหตุข้อ 29

สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นของกลุ่มบริษัทและบริษัท ประกอบด้วยเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มระหว่าง ปี	(ผลขาดทุน) กำไร ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
189,669	-	(8,781)	180,888
372,572	3,279	46,636	422,487
231,372	-	-	231,372
-	-	-	-
793,613	3,279	37,855	834,747

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ แล รีสอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
บริษัท สุมลนาถ จำกัด
รวม

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มระหว่าง ปี	(ผลขาดทุน) กำไร ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี (ก่อนผลกระทบ ภาษีเงินได้)	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
189,669	-	(8,781)	180,888
-	3,279	404	3,683
231,372	-	-	231,372
421,041	3,279	(8,377)	415,943

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำ แล รีสอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รวม

BE YOU
BE ISSARA

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีผลกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีจำนวน 30.28 ล้านบาท และ (6.70) ล้านบาท ตามลำดับ

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	ผลขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
203,718	(14,049)	189,669
432,402	(59,830)	372,572
231,372	-	231,372
-	-	-
867,492	(73,879)	793,613

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
บริษัท สุมลนาถ จำกัด
รวม

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ		
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	ผลขาดทุน ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากการเปลี่ยนแปลง มูลค่ายุติธรรม ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
203,718	(14,049)	189,669
231,372	-	231,372
435,090	(14,049)	421,041

กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก
บริษัท อินเทอร์เน็ตชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
รวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวดของสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่นที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสุทธิจากภาษีจำนวน 59.10 ล้านบาท และ 11.24 ล้านบาท ตามลำดับ

• เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 180.89 ล้านบาท และจำนวน 189.67 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนจำนวน 17,561,900 หน่วย ของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (“กองทุนรวม”) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.56 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดในกองทุนรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทได้นำหน่วยลงทุนจำนวน 16,650,000 หน่วย ของกองทุนรวมดังกล่าวที่ถือโดยบริษัทไปจำหน่ายกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งเพื่อเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้น และหนังสือค้ำประกันของบริษัท (หมายเหตุข้อ 18 และ 36.4)

• เงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างปี 2565 บริษัทได้ซื้อหน่วยลงทุนจำนวน 478,300 หน่วย ของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพินา (“กองทรัสต์”) เป็นจำนวน 3.28 ล้านบาท โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 เงินลงทุนในหน่วยลงทุนดังกล่าววัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 3.68 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 0.17 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดในกองทรัสต์ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564: ไม่มี)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีเงินลงทุนในหน่วยลงทุนของกองทรัสต์ซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 422.49 ล้านบาท และจำนวน 372.57 ล้านบาท ตามลำดับ โดยเป็นเงินลงทุนในหน่วยลงทุนจำนวน 54,868,457 หน่วย และ 54,390,157 หน่วย ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.66 และร้อยละ 19.49 ของหน่วยลงทุนทั้งหมดในกองทรัสต์ ตามลำดับ

• เงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนซึ่งวัดมูลค่าตามมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 231.37 ล้านบาท ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหุ้นจำนวน 2,810,695 หุ้นของบริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ช ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (“IRD”) หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 15.99 ของทุนทั้งหมดของ IRD นอกจากนี้กลุ่มบริษัทยังมีเงินลงทุนในตราสารทุนของบริษัทที่ไม่ใช่บริษัทจดทะเบียนอีกรายการ ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหุ้นจำนวน 7,144 หุ้นของบริษัท สุมลนาถ จำกัด หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 17.86 ของทุนทั้งหมดของบริษัท สุมลนาถ จำกัด โดยกลุ่มบริษัทได้รับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของทรัพย์สินทางการเงินจากเงินลงทุนในบริษัท สุมลนาถ จำกัด และลดมูลค่าเงินลงทุนดังกล่าวแล้วในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

12. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

12.1 เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

ชื่อบริษัท	ทุนที่ชำระแล้ว (พันบาท)		สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)		ยอดคงเหลือโดยวิธีราคาทุน (พันบาท)	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดยบริษัท</u>						
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	140,000	140,000	85.36	85.36	151,652	151,652
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	100,000	100,000	49.99	49.99	50,000	50,000
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	250,000	250,000	59.99	59.99	150,000	150,000
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	420,000	420,000	49.99	49.99	210,000	210,000
บริษัท อิสสระ จันทา จำกัด	920,000	920,000	86.30	86.30	793,999	793,999
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	480,000	480,000	49.99	49.99	240,000	240,000
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด	20,000	10,000	99.99	99.99	20,000	10,000
รวม	2,330,000	2,320,000			1,615,651	1,605,651
<u>บริษัทย่อยที่ถือหุ้นโดย</u>						
<u>บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด</u>						
บริษัท ศรีพัฒนา 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 ได้จัดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกรมพัฒนาธุรกิจการค้า 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 ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวจากผู้ถือหุ้นสำหรับการเรียกชำระครั้ง

แรกและครั้งที่สองในเดือนกรกฎาคม 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

ต่อมาเมื่อวันที่ 13 มิถุนายน 2565 IUD ได้ออกจดหมายแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงการเลื่อนกำหนดการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนครั้งที่สามจากกำหนดชำระเดิมในเดือนมิถุนายน 2565 เป็นกำหนดชำระใหม่ในเดือนพฤษภาคม 2566 จำนวน 80.00 ล้านบาท

บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด

เมื่อวันที่ 12 กรกฎาคม 2564 ที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 6/2564 ของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ("CIR") ได้มีมติอนุมัติให้นำที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วน ของ CIR มาเป็นหลักประกันในการขอวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทจำนวน 103.00 ล้านบาท จากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่ง โดยวงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีระยะเวลา 4 ปี 6 เดือนและคิดดอกเบี้ยโดยอ้างอิงจากอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (Minimum Loan Rate: MLR) ต่อปี ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญา ต่อมาเมื่อวันที่ 27 ธันวาคม 2564 บริษัทได้ปลอดจำนวนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของ CIR ดังกล่าว ทำให้วงเงินสินเชื่อเงินกู้ยืมของบริษัทจำนวน 103.00 ล้านบาท ลดลงเหลือจำนวน 43.01 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 (หมายเหตุข้อ 18)

บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด

เมื่อวันที่ 8 เมษายน 2565 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2565 ของบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM") ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนจำนวน 10.00 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10.00 บาท และทำการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิม ทำให้ทุนจดทะเบียนของ CIRM เพิ่มขึ้นจากเดิมจำนวน 1,000,000 หุ้น เป็นจำนวน 2,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้น 10.00 บาท รวมเป็น 20.00 ล้านบาท โดยในเดือนเมษายน 2565 CIRM ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเต็มจำนวนแล้ว และได้จดทะเบียนการเพิ่มหุ้นดังกล่าวกับ กรมพัฒนาธุรกิจการค้ากระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2565

12.2 รายละเอียดของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

หน่วย : ล้านบาท

ชื่อบริษัท	สัดส่วนที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม (ร้อยละ)		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยสะสม		กำไร(ขาดทุน)ที่แบ่งให้กับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยในระหว่างปี	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	39.99	39.99	244	227	17	8
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	49.99	49.99	400	339	61	(20)
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	49.99	49.99	163	159	4	(8)
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	49.99	49.99	62	66	(4)	(16)

12.3 ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญซึ่งเป็นข้อมูลก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

หน่วย : พันบาท

	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด		บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด		บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์หมุนเวียน	836,147	937,961	1,332,294	1,221,559	40,327	53,841	506,606	578,799
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	90,077	98,861	627,758	452,101	1,106,524	1,048,657	37,872	37,984
หนี้สินหมุนเวียน	295,211	163,588	214,948	100,358	97,185	87,798	360,054	480,333
หนี้สินไม่หมุนเวียน	21,397	306,983	824,876	775,957	604,244	577,165	61,574	6,143

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หน่วย : พันบาท

	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
รายได้	303,454	234,306	265,010	229,218	74,398	9,885	100,981	107,907
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	43,366	20,465	122,883	(35,464)	7,887	(16,477)	(7,457)	(32,162)

สรุปรายการกระแสเงินสด

หน่วย : พันบาท

	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564
กระแสเงินสดรับจาก (ใช้ไปใน)								
กิจกรรมต่างๆ ดังนี้:								
กิจกรรมดำเนินงาน	93,700	104,392	220,515	28,807	55,224	14,323	23,988	41,332
กิจกรรมลงทุน	73,658	(74,267)	(181,687)	(25,833)	(134,337)	(301,922)	(499)	1,880
กิจกรรมจัดหาเงิน	(165,039)	(84,402)	18,037	(2,243)	62,831	301,986	(44,746)	(52,253)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	2,319	(54,277)	56,865	731	(16,282)	14,387	(21,257)	(9,041)
เงินสดและรายการเทียบเท่า								
เงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	46,257	100,534	13,514	12,783	36,228	21,841	34,749	43,790
เงินสดและรายการเทียบเท่า								
เงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม	48,576	46,257	70,379	13,514	19,946	36,228	13,492	34,749

13. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
มูลค่ายุติธรรม				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม	355,130	413,385	248,750	253,300
ขายระหว่างปี	-	(53,275)	-	-
(ขาดทุน) กำไรสุทธิจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,690)	(4,980)	1,450	(4,550)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	353,440	355,130	250,200	248,750

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีรายได้ค่าเช่าจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งรับรู้ในงบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นจำนวน 16.44 ล้านบาท และจำนวน 17.02 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564: จำนวน 12.12 ล้านบาท และจำนวน 12.83 ล้านบาท ตามลำดับ)

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระแห่งหนึ่งที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ โดยใช้วิธีคิดเกณฑ์พิจารณารายได้ (Income Approach) วิธีมูลค่าตลาด (Market Approach) และวิธีคิดต้นทุน (Cost Approach)

ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2564	2563	2564	2563
อัตราการใช้พื้นที่ (ร้อยละ)	80 - 90	80 - 95	80 - 90	80 - 95
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	7 - 8	7 - 8	8	8
อัตราค่าเช่าต่อพื้นที่ (บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน)	328 - 760	335 - 760	370 - 760	370 - 760
อัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า (ร้อยละ)	0 - 5	0 - 5	0 - 5	0 - 5

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้จัดจ้างของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วน ซึ่งมีมูลค่าราคาทุนจำนวน 42.23 ล้านบาท และจำนวน 14.15 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565: จำนวน 28.08 ล้านบาท) เพื่อค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน และหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท (หมายเหตุข้อ 18 และ 22)

14. ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย: ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่างบัญชี	จัดประเภทรายการใหม่	โอนเข้าจาก (โอนออกไป) ที่ดินรอการพัฒนา
ราคาทุน / ราคาที่ตีใหม่						ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ที่ดินราคาทุน	306,952	-	-	-	105,657	187,875
ที่ดินส่วนที่ตีราคาเพิ่ม	-	1,056,485	-	-	-	-
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	-	-	-	30,690	-
อาคาร	1,195,970	-	-	26,330	475,468	-
ส่วนปรับปรุงอาคาร	110,640	8,197	(1,620)	942	20,968	-
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	297,679	13,846	(6,461)	7,299	71,957	-
ยานพาหนะ	69,376	284	(12,207)	-	-	-
รวมราคาทุน	1,980,617	1,078,812	(20,288)	34,571	704,740	187,875
ค่าเสื่อมราคาสะสม						
ส่วนปรับปรุงที่ดิน	-	(731)	-	-	-	-
อาคาร	(93,584)	(56,356)	-	-	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(62,321)	(8,745)	1,620	-	-	-
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(129,312)	(51,869)	6,335	-	-	-
ยานพาหนะ	(68,681)	(555)	12,202	-	-	-
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(353,898)	(118,256)	20,157	-	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	7,140	32,458	-	(34,571)	-	-
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	1,633,859					3,519,357

หน่วย: พันบาท

งบการเงินรวม						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	จัดประเภท รายการใหม่	โอนเข้าจาก (โอนออกไป) ที่ดินรอการ พัฒนา	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	-	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
ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม						
2565					พันบาท	118,256
2564					พันบาท	60,125

หน่วย: พันบาท

งบเฉพาะกิจการ					
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	
ราคาทุน					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	49,978	158	-	942	51,078
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	37,767	838	(1,048)	523	38,080
ยานพาหนะ	27,543	134	(3,200)	-	24,477
รวมราคาทุน	115,288	1,130	(4,248)	1,465	113,635
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ส่วนปรับปรุงอาคาร	(40,438)	(1,810)	-	-	(42,248)
เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	(30,760)	(5,338)	1,033	-	(35,065)
ยานพาหนะ	(27,538)	(23)	3,200	-	(24,361)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(98,736)	(7,171)	4,233	-	(101,674)
งานระหว่างก่อสร้าง	-	1,495	-	(1,465)	30
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	16,552				11,991

หน่วย: พันบาท

	งบเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	โอนระหว่าง บัญชี	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
ค่าเสื่อมราคาในงบเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
2565				พันบาท	7,171
2564				พันบาท	7,608

ในระหว่างปี 2565 กลุ่มบริษัทได้จัดให้มีการตีราคาใหม่ของที่ดินทุกรายการโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เพื่อให้สะท้อนมูลค่ายุติธรรมของที่ดิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยที่ดินที่มีการตีราคาใหม่ดังกล่าวยังรวมถึง รายการของที่ดิน ซึ่งเดิมแสดงรายการใน งบการเงินภายใต้หมวดต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุข้อ 8) และ ที่ดินรอการพัฒนาซึ่งถูกจัดประเภทรายการใหม่ภายใต้หมวดที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

มูลค่าตามบัญชีของที่ดินของกลุ่มบริษัทเพิ่มขึ้นจากการตีราคาใหม่จำนวน 1,056.49 ล้านบาท ซึ่งรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น จำนวน 845.19 ล้านบาท (สุทธิจากภาษี) โดยหากกลุ่มบริษัทแสดงมูลค่าที่ดินดังกล่าวด้วยวิธีราคาทุน มูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จะเป็นจำนวน 600.48 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอุปกรณ์จำนวนหนึ่งซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของอุปกรณ์ดังกล่าวมีจำนวน 179 ล้านบาท และจำนวน 173 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564: จำนวน 78 ล้านบาท และจำนวน 79 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทย่อยของบริษัทได้นำบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ซึ่งมีมูลค่าตามบัญชีจำนวน 2,159 ล้านบาทและจำนวน 1,369 ล้านบาท ตามลำดับ ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงิน เงินกู้ยืมระยะยาวจาก บริษัทอื่น และหุ้นกู้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท (หมายเหตุข้อ 18, 21 และ 22)

15. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์สิทธิการใช้ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข สัญญาเช่า	
ราคาทุน					
ที่ดิน	20,168	-	-	-	20,168
อาคาร	1,723,182	11,913	-	(1,305)	1,733,790
อุปกรณ์	293	329	-	-	622
ยานพาหนะ	23,867	10,926	-	-	34,793
รวมราคาทุน	1,767,510	23,168	-	(1,305)	1,789,373
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
ที่ดิน	(3,701)	(1,535)	-	-	(5,236)
อาคาร	(385,843)	(203,379)	-	1,482	(587,740)
อุปกรณ์	(160)	(81)	-	-	(241)
ยานพาหนะ	(12,909)	(8,157)	-	-	(21,066)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(402,613)	(213,152)	-	1,482	(614,283)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	1,364,897				1,175,090

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินรวม				ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข สัญญาเช่า	
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

ค่าเสื่อมราคาในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

2565	พันบาท	213,152
2564	พันบาท	211,442

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข สัญญาเช่า	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
ราคาทุน					
อาคาร	32,782	-	-	(2,875)	29,907
ยานพาหนะ	8,821	1,158	-	-	9,979
รวมราคาทุน	41,603	1,158	-	(2,875)	39,886
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
อาคาร	(12,450)	(8,212)	-	3,205	(17,457)
ยานพาหนะ	(3,535)	(2,367)	-	-	(5,902)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(15,985)	(10,579)	-	3,205	(23,359)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	25,618				16,527

หน่วย: พันบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	เพิ่มขึ้น	(ลดลง)	ผลกระทบ จากการ เปลี่ยนแปลงเงื่อนไข สัญญาเช่า	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)
สินทรัพย์สิทธิการใช้ - สุทธิ	34,140				25,618

ค่าเสื่อมราคาในงบเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
2565	พันบาท	10,579
2564	พันบาท	10,547

กลุ่มบริษัทและบริษัทเช่าสินทรัพย์หลายประเภทประกอบด้วย ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ โดยมีอายุสัญญาเช่าเฉลี่ยจำนวน 1 - 13 ปี

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีทางเลือกในการซื้ออุปกรณ์บางประเภทในมูลค่าที่กำหนดไว้เมื่อสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า ภาวะผูกพันของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีการค้าประกันโดยกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่าที่มีต่อสินทรัพย์ที่เช่าสำหรับสัญญาเช่าดังกล่าว

สัญญาเช่าอาคารและอุปกรณ์ของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณร้อยละ 7 และ 20 หมดอายุในปี 2565 และ 2564 ตามลำดับ สัญญาที่หมดอายุถูกแทนที่ด้วยสัญญาเช่าใหม่สำหรับสินทรัพย์อ้างอิงที่เหมือนกัน ส่งผลให้มีการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สิทธิการใช้ในปี 2565 และ 2564 จำนวน 12.86 ล้านบาท และจำนวน 19.69 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 : จำนวน 1.60 ล้านบาทและจำนวน 2.94 ล้านบาท ตามลำดับ)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของหนี้สินตามสัญญาเช่าแสดงไว้ในหมายเหตุข้อ 23

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

งบการเงิน

งบการเงินรวม เฉพาะกิจการ

จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า (หมายเหตุข้อ 23)

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ

รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้

213,152	10,579
178,794	900
1,656	222
1,581	331
1,973	1,973

หน่วย : พันบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

งบการเงิน

งบการเงินรวม เฉพาะกิจการ

จำนวนเงินที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์สิทธิการใช้

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้องกับหนี้สินตามสัญญาเช่า (หมายเหตุข้อ 23)

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าระยะสั้น

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำ

รายได้จากการให้เช่าช่วงสินทรัพย์สิทธิการใช้

211,442	10,547
197,538	1,277
1,223	231
1,731	304
1,377	1,377

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทได้มีการชำระหนี้สินสัญญาเช่าด้วยเงินสดรวมจำนวน 60.61 ล้านบาท และจำนวน 75.50 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564: จำนวน 11.27 ล้านบาท และจำนวน 14.15 ล้านบาท ตามลำดับ)

กลุ่มบริษัทได้รับรู้ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่าต่อสินทรัพย์สิทธิการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีจำนวน 0.18 ล้านบาท และจำนวน 0.49 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564: จำนวน 0.33 ล้านบาท และจำนวน 0.49 ล้านบาท ตามลำดับ)

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กระทบยอดได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม

2565

2564

สินทรัพย์
สิทธิการใช้

หนี้สินตาม
สัญญาเช่า

สินทรัพย์
สิทธิการใช้

หนี้สินตาม
สัญญาเช่า

มูลค่าก่อนการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา (หมายเหตุข้อ 23)

มูลค่าหลังจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา

1,420	1,488	3,551	3,689
177	109	492	354
1,597	1,597	4,043	4,043

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
2565		2564	
สินทรัพย์ สัทธิการใช้	หนี้สินตาม สัญญาเช่า	สินทรัพย์ สัทธิการใช้	หนี้สินตาม สัญญาเช่า
2,603	2,748	3,551	3,689
330	185	492	354
2,933	2,933	4,043	4,043

มูลค่าก่อนการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา (หมายเหตุข้อ 23)
มูลค่าหลังจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขสัญญา

16. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2565	2564	2565	2564
85,514	94,296	41,603	36,125
10,254	7,232	5,715	2,153
2,816	2,473	69	66
3,906	5,894	-	-
102,490	109,895	47,387	38,344

ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน
เงินมัดจำ
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
อื่นๆ
รวม

17. เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน

เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 18.20 ล้านบาท และ จำนวน 24.27 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยหลายแห่ง ประกอบด้วยวงเงินหลายสัญญารวมจำนวน 131 ล้านบาท และ 161 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.97 - 6.87 ต่อปี และร้อยละ 6.87 - 6.90 ต่อปี ตามลำดับ โดยมีที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทย่อยเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันวงสินเชื่อของเงินเบิกเกินบัญชีดังกล่าว (หมายเหตุข้อ 8)

18. เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2565	2564	2565	2564
426,831	190,000	406,831	170,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัทจำนวน 426.83 ล้านบาท และจำนวน 190.00 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัทจำนวน 406.83 ล้านบาท และจำนวน 170.00 ล้านบาท ตามลำดับ) โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการบริหารการดำเนินงานภายในของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ร้อยละ 3.95 - 4.70 ต่อปี และร้อยละ 3.72 - 4.00 ต่อปี ตามลำดับ และเงินกู้ยืมบางส่วนคิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน (“MLR”) ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญา ตามที่ระบุไว้ในตัวสัญญาใช้เงินและสัญญากู้ยืมโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย: พันบาท

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2565	2564	2565	2564	2565	2564
ส่วนของบริษัท							
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)							
	เมื่อมีการปลดจำนองหลักประกัน	MLR-0.25%,	MLR-0.50%,				
	ก.ย. 2567, ม.ค. 2569	MLR-1.75%, 2%	2%	133,925	68,221	133,925	68,221
ส่วนของบริษัทย่อย							
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	ธ.ค. 2566	MLR-1.25%	MLR-1.25%	184,242	350,558	-	-
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด							
	เมื่อมีการปลดจำนองหลักประกัน, ธ.ค. 2567	MLR-1.25%	MLR-1.25%	55,471	100,217	-	-
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	ก.พ. 2567	MLR-1.25%	MLR-1.25%	1,178	21,262	-	-
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด							
	เม.ย. 2569	MLR-1.50%	MLR-1.50%				
	มิ.ย. 2569	2%	2%	588,530	555,872	-	-
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด							
	ก.ค. 2568	MLR-0.25%	MLR-0.25%				
	ก.ค. 2570	MLR-0.75%	MLR-0.75%				
	เม.ย. 2574	MLR-1.00%	MLR-1.50%	532,576	372,070	-	-
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				1,495,922	1,468,200	133,925	68,221
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(799,984)	(274,152)	(86,239)	(54,156)
				695,938	1,194,048	47,686	14,065

บริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 407 ล้านบาท และจำนวน 170 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้สัญญาวงเงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งในวงเงินรวมจำนวน 596 ล้านบาท และจำนวน 396 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้จ่ายชำระค่าก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทและรองรับการจ่ายชำระคืนหนี้กู้ยืมที่ครบกำหนดชำระของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่และอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน ("MLR") ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญา ตามที่ระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและสัญญากู้ยืมโดยมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทจำนวน 134 ล้านบาท และจำนวน 68 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้วงเงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งโดยมีวงเงินรวมจำนวน 638 ล้านบาท และจำนวน 1,121 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัท สนับสนุนสภาพคล่องของบริษัท ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีการคิดดอกเบี้ยในอัตราที่อ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน ("MLR") ลบด้วยอัตราที่กำหนดในสัญญาและมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือน อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างที่ใช้เป็นหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทแล้ว โดยบริษัทจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างในโครงการของบริษัทตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการ เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุข้อ 8) และ ค้ำประกันด้วยเงินลงทุนของบริษัทในหน่วยลงทุนของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอง (หมายเหตุข้อ 11)

บริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยจำนวน 20 ล้านบาท เป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินภายใต้เงินสินเชื่อจากสถาบันการเงินในประเทศแห่งหนึ่งในวงเงินจำนวน 50 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์หลักเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อย ซึ่งเงินกู้ยืมดังกล่าวคิดดอกเบี้ยในอัตราคงที่ซึ่งระบุไว้ในตั๋วสัญญาใช้เงินและมีกำหนดชำระดอกเบี้ย เป็นรายเดือน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยจำนวน 1,362 ล้านบาท และจำนวน 1,400 ล้านบาท ตามลำดับ เป็นเงินกู้ยืมภายใต้เงินสินเชื่อหลายสัญญาจากสถาบันการเงินในประเทศหลายแห่งวงเงินรวมจำนวน 3,043 ล้านบาท และจำนวน 3,013 ล้านบาท ตามลำดับ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อย และเพื่อใช้บริหารการดำเนินงานภายในของบริษัทย่อย ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่ คิดดอกเบี้ยในอัตราอ้างอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินให้กู้ยืมขั้นต่ำของสถาบันการเงิน ("MLR") ลบด้วยอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และมีกำหนดชำระคืนเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยเป็นรายเดือนและรายไตรมาส

อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยสามารถชำระคืนเงินต้นเมื่อมีการปลดจำนองหลักประกันหลังได้รับชำระเงินจากลูกค้าที่ซื้อที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยแล้ว โดยบริษัทย่อยจะทำการชำระคืนเงินต้นดังกล่าวในอัตราร้อยละของราคาขายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างหรือห้องชุดคอนโดมิเนียมในโครงการของบริษัทย่อยตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้กับสถาบันการเงิน และบริษัทย่อยต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ยืม เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงินบางประการ

ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขการดำรงอัตราส่วนทางการเงินดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้ได้ ดังนั้น กลุ่มบริษัทจึงจัดประเภทเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวเป็นส่วนของเงินกู้ยืมที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีจำนวน 477.82 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2566 บริษัทย่อยดังกล่าวได้ทำการติดตามเกี่ยวกับการขอผ่อนผันจากทางสถาบันการเงิน ซึ่งการขอผ่อนผันนั้นขึ้นอยู่กับพิจารณาของสถาบันการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินของบริษัทย่อยได้รับการค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบางส่วนของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยตามที่กล่าวข้างต้น ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุข้อ 8) รวมถึงบางส่วนของที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุข้อ 14) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุข้อ 13)

19. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เจ้าหนี้การค้า - บริษัทอื่น	221,047	144,462	41,355	53,806
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทอื่น	15,589	11,148	1,587	1,808
เจ้าหนี้อื่น - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	71	68	145	196
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย - บริษัทอื่น	108,716	177,750	32,735	57,412
เงินทวงถาม	37,071	26,420	20,026	16,167
รวม	382,494	359,848	95,848	129,389

20. หนี้สินที่เกิดจากสัญญา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 หนี้สินที่เกิดจากสัญญาเป็นจำนวนเงินที่กลุ่มบริษัทและบริษัทได้รับชำระล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาเช่าและบริการ และเงินมัดจำรับล่วงหน้า ในส่วนของกิจการโรงแรม ซึ่งมีช่วงเวลารับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง โดยหนี้สินที่เกิดจากสัญญาดังกล่าวจะลดลงและรับรู้เป็นรายได้เมื่อกลุ่มบริษัทและบริษัทได้โอนการควบคุมของอสังหาริมทรัพย์ให้กับลูกค้า หรือเมื่อมีการให้บริการแล้วเสร็จ

หนี้สินที่เกิดจากสัญญาจะรับรู้เป็นรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญา เมื่อมีความแน่นอนแล้วว่าลูกค้าจะไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา โดยรายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาจะแสดงเป็นรายได้อื่น เพื่อให้ได้มาซึ่งสัญญาที่ทำกับลูกค้าที่เกี่ยวข้องกับสัญญาดังกล่าว

หนี้สินที่เกิดจากสัญญา ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

หมุนเวียน:

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์

เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาเช่าและบริการ

ไม่หมุนเวียน:

เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์

รวม

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2565	2564	2565	2564
401,917	143,441	247,953	99,827
3,333	95,654	1,573	2,118
405,250	239,095	249,526	101,945
108,529	245,417	-	217,233
513,779	484,512	249,526	319,178

การรับรู้เงินรับล่วงหน้าตามสัญญาที่ทำกับลูกค้า ณ ต้นปี เป็นรายได้ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

รับรู้เป็นรายได้จากสัญญาที่ทำกับลูกค้าระหว่างปี

รับรู้รายได้จากการไม่ปฏิบัติตามสัญญาระหว่างปี

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2565	2564	2565	2564
188,183	229,011	100,041	89,449
183	184	43	54

21. เงินกู้ยืมจากบริษัทอื่น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่นของกลุ่มบริษัทเป็นเงินกู้ยืมในรูปของตั๋วสัญญาใช้เงินระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทกับบริษัทอื่นแห่งหนึ่งดังต่อไปนี้

หน่วย: พันบาท

บริษัทย่อย	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2565	2564	2565	2564
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	20 มกราคม 2566	3.00	-	15,000	-
	9 พฤษภาคม 2566	3.00	-	10,000	-
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	17 ตุลาคม 2566	3.00	-	30,000	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น				55,000	-

BE YOU
BE ISSARA

กลุ่มบริษัทที่มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นเป็นสกุลเงินบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 845.21 ล้านบาท และจำนวน 813.51 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเป็นเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทย่อยของบริษัทกับบริษัทอื่นจำนวนสี่แห่ง ดังต่อไปนี้

หน่วย: พันบาท

ชื่อบริษัท	วันที่ครบกำหนดชำระ	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)		งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
		2565	2564	2565	2564
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	31 กรกฎาคม 2567	4.50	3.00	150,000	150,000
	20 ตุลาคม 2567	4.25	3.00	200,000	200,000
	24 ธันวาคม 2567	4.25	3.00	100,000	100,000
	24 มิถุนายน 2568	3.00	3.00	35,000	35,000
	30 กรกฎาคม 2568	5.25	5.25	285,308	253,617
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	เมื่อปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา	4.00	4.00	74,897	74,897
				845,205	813,514
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(174,097)	(75,097)
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				671,108	738,417

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นได้รับการค้ำประกันโดยที่ดินบางส่วน (หมายเหตุข้อ 14) และต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายบางส่วนของบริษัทย่อย (หมายเหตุข้อ 8) ซึ่งเงินกู้ยืมส่วนใหญ่มีกำหนดชำระคืนดอกเบี้ยเป็นรายเดือน และชำระคืนเงินต้นเมื่อกลุ่มบริษัทสามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา หรือเมื่อถึงกำหนดระยะเวลาชำระตามที่ระบุไว้ในสัญญา 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	
					2565	2564
25 เมษายน 2562	25 เมษายน 2565	800,000	1.00	6.00	-	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	950,000
25 กุมภาพันธ์ 2565	25 สิงหาคม 2567	500,000	1.00	6.85	500,000	-
รวม					1,739,800	2,039,800
หัก ค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นกู้รอตัดบัญชี					(7,661)	(9,008)
					1,732,139	2,030,792
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					(1,233,662)	(794,748)
หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี					498,477	1,236,044

ในเดือนกุมภาพันธ์ 2565 บริษัทได้ทำการออกหุ้นกู้ที่ไม่มีหลักประกันในสกุลบาทเพิ่มเติมจำนวน 500,000 หน่วย ราคาหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมจำนวน 500.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจ การขยายโครงการและเพื่อการชำระคืนหุ้นกู้ของบริษัท โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.85 ต่อปี ซึ่งมีกำหนดชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสและจะครบกำหนดไถ่ถอนในวันที่ 25 สิงหาคม 2567

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทมีหุ้นกู้ที่มีหลักประกันและที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 1,739,800 หน่วย และจำนวน 2,039,800 หน่วย มูลค่าหน่วยละ 1,000.00 บาท รวมเป็นจำนวน 1,739.80 ล้านบาท และจำนวน 2,039.80 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งหุ้นกู้ดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ต่อปี ถึงร้อยละ 6.85 ต่อปี และร้อยละ 6.00 ต่อปี ถึงร้อยละ 6.70 ต่อปี ตามลำดับ และมีกำหนดจ่ายชำระดอกเบี้ยทุกๆ 3 เดือน โดยหุ้นกู้ที่มีหลักประกันมีจำนวน 950.00 ล้านบาท ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ (หมายเหตุข้อ 14) ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (หมายเหตุข้อ 8) และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัท (หมายเหตุข้อ 13) โดยหุ้นกู้ดังกล่าวมีกำหนดไถ่ถอนในเดือนเมษายน 2566 ถึงเดือนสิงหาคม 2567

เมื่อวันที่ 25 เมษายน 2565 บริษัทจ่ายชำระคืนหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระเป็นจำนวนเงิน 800.00 ล้านบาท

ทั้งนี้บริษัทจะต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่กำหนดไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราหนี้สินต่อทุน และการจัดให้มีการประเมินมูลค่าหลักประกันเป็นรายปีเพื่อดำรงมูลค่าหลักประกันต่อหนี้สิน เป็นต้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทสามารถดำรงอัตราส่วนดังกล่าวได้

23. หนี้สินตามสัญญาเช่า

รายการเคลื่อนไหวของหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 แสดงดังต่อไปนี้

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	1,938,669	25,317
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด	23,168	1,158
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด (หมายเหตุข้อ 15)	178,794	900
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่า (หมายเหตุข้อ 15)	109	185
ตัดรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการได้รับงวดเงินค่าเช่าสำหรับงวดในอดีต (หมายเหตุข้อ 32)	(94,650)	-
หัก จ่ายระหว่างงวด	(60,606)	(11,267)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	1,985,484	16,293
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(620,443)	(9,473)
หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,365,041	6,820

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	2,070,338	33,683
บวก หนี้สินตามสัญญาเช่าระหว่างงวด	12,476	3,998
ดอกเบี้ยตัดจ่ายระหว่างงวด (หมายเหตุข้อ 15)	197,538	1,277
ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่า (หมายเหตุข้อ 15)	354	354
ผลกระทบจากการยกเลิกสัญญาเช่า	156	156
ตัดรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการได้รับงวดเงินค่าเช่าสำหรับงวดในอดีต (หมายเหตุข้อ 32)	(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

หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

การวิเคราะห์ตามการครบกำหนด:

ปีที่ 1
ปีที่ 2
ปีที่ 3
ปีที่ 4
ปีที่ 5
ถัดจากปีที่ 5

หัก ดอกเบี้ยลดต้นบัญชี

รวม

การแสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงิน

หมุนเวียน

ไม่หมุนเวียน

รวม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
	782,039	587,107	9,963	10,236
	348,315	335,868	5,367	9,436
	356,611	341,588	1,503	5,018
	351,955	352,873	170	1,191
	368,506	351,329	-	92
	416,062	784,569	-	-
	2,623,488	2,753,334	17,003	25,973
	(638,004)	(814,665)	(710)	(656)
รวม	1,985,484	1,938,669	16,293	25,317
	620,443	409,437	9,473	10,236
	1,365,041	1,529,232	6,820	15,081
รวม	1,985,484	1,938,669	16,293	25,317

กลุ่มบริษัทไม่มีความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่มีนัยสำคัญเกี่ยวกับหนี้สินตามสัญญาเช่าหนี้สินตามสัญญาเช่าได้รับการติดตามโดยแผนการเงินของกลุ่มบริษัท

ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขของสัญญาเช่าต่อหนี้สินตามสัญญาเช่าในงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 จำนวน 0.11 ล้านบาท และจำนวน 0.35 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564: จำนวน 0.19 ล้านบาท และจำนวน 0.35 ล้านบาท ตามลำดับ) เกิดจากการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนสำหรับสัญญาเช่าและเงื่อนไขการชำระค่าเช่าที่บริษัทและบริษัทย่อยต้องจ่ายชำระตามที่ได้กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 15

ในระหว่างปี 2564 บริษัท ศรีพินา แมเนจเม้นท์ จำกัด ("SPM") ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพินา ("กองทรัสต์") ได้รับอนุมัติการงดเว้นการชำระค่าเช่าและการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าบางส่วนจาก บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด ("CIRM") ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะของทรัสต์ของกองทรัสต์ หลังจากที่ได้ทำการยื่นหนังสือต่อผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ตั้งแต่ปี 2563 เพื่อของดเว้นการชำระค่าเช่าและขอเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าสำหรับบางส่วน เพื่อเป็นการบรรเทาผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินกิจการโรงแรมของ SPM จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)

โดย CIRM และทรัสต์ได้พิจารณาและเห็นสมควรงดเว้นการชำระค่าเช่าและการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าภายใต้กรอบของข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

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

การได้รับอนุมัติจากผู้จัดการ CIRM และทรัสต์ให้งดเว้นค่าเช่าของงวดในอดีตสำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมของ SPM ในโครงการ SPM 1 และ SPM 3 ตามที่ได้กล่าวข้างต้น มีผลทำให้ภาระผูกพันของกลุ่มบริษัทต่อหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับเดือนกุมภาพันธ์ 2563 ถึงเดือนมิถุนายน 2564 สิ้นสุดลง โดยกลุ่มบริษัทได้ทำการตัดรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับงวดดังกล่าวจำนวน 266.69 ล้านบาท ออกจากงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

เมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 SPM ได้ยื่นหนังสือให้แก่ทริสตีเพื่อขอให้กองทรัสต์พิจารณาอนุมัติการงดเว้นการชำระค่าเช่าและการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าของสัญญาเช่าดังต่อไปนี้

- การงดเว้นการชำระค่าเช่าของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ SPM ในโครงการ SPM 1 (ค่าเช่าของเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนธันวาคม 2564) จำนวน 89.53 ล้านบาท และโครงการ SPM 3 (ค่าเช่าของเดือนสิงหาคม 2564) จำนวน 1.98 ล้านบาท
- การเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าจากกำหนดชำระเดิมออกไปอีกหกสิบวันของสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจในโครงการ SPM 2 (ค่าเช่าของเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนธันวาคม 2564) จำนวน 50.13 ล้านบาท และโครงการ SPM 3 (ค่าเช่าของเดือนกรกฎาคม 2564 ถึงเดือนธันวาคม 2564) จำนวน 14.19 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 CIRM ได้ยื่นหนังสือให้แก่ทริสตีเพื่อขอให้พิจารณาการงดเว้นการชำระค่าเช่าและการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าของสัญญาเช่าสำหรับเดือนมกราคม 2565 ถึงเดือนมีนาคม 2565 ดังต่อไปนี้

- การงดเว้นการชำระค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ SPM ในโครงการ SPM 1 (ค่าเช่าเดือนกุมภาพันธ์ 2565) จำนวน 20.09 ล้านบาท และโครงการ SPM 3 (ค่าเช่าเดือนมกราคม 2565 และเดือนกุมภาพันธ์ 2565) จำนวน 7.26 ล้านบาท
- การเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าสำหรับสัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมของ SPM ในโครงการ SPM 1 (ค่าเช่าเดือนมกราคม 2565 และเดือนมีนาคม 2565) จำนวน 31.06 ล้านบาท โครงการ SPM 2 (ค่าเช่าเดือนมกราคม 2565 และเดือนกุมภาพันธ์ 2565) จำนวน 22.51 ล้านบาท และโครงการ SPM 3 (ค่าเช่าเดือนมีนาคม 2565) จำนวน 1.98 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 CIRM และทริสตีได้พิจารณาและเห็นสมควรงดเว้นการชำระค่าเช่าและการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าภายใต้กรอบของข้อสัญญาที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

- อนุมัติให้งดเว้นจ่ายชำระค่าเช่างวดเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 สำหรับโครงการ SPM 1 และงดเว้นการจ่ายชำระค่าเช่างวดเดือนมกราคม 2565 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 สำหรับโครงการ SPM 3 รวมจำนวน 136.98 ล้านบาท โดยจะได้รับงดเว้นการจ่ายชำระค่าเช่าจำนวน 94.65 ล้านบาท เมื่อ CIR ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM และได้รับงดเว้นการจ่ายชำระค่าเช่าจำนวน 42.33 ล้านบาท เมื่อกองทรัสต์สามารถรีไฟแนนซ์สัญญาเงินกู้ที่มีอยู่เดิมกับสถาบันการเงินผู้ให้กู้ในปัจจุบันแล้วเสร็จและต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขบางประการตามที่กำหนดในสัญญา
- อนุมัติการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าและการผ่อนชำระค่าเช่างวดเดือนมีนาคม 2565 ของโครงการ SPM 1 จำนวน 10.98 ล้านบาท งวดเดือนมีนาคม 2565 ของโครงการ SPM 2 จำนวน 6.14 ล้านบาท และงวดเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนธันวาคม 2564 และงวดเดือนมีนาคม 2565 ของโครงการ SPM 3 จำนวน 18.15 ล้านบาท เมื่อ CIR ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM

เมื่อวันที่ 26 กันยายน 2565 CIR ได้ลงนามให้การสนับสนุนทางการเงินแก่ SPM ตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญาการได้รับอนุมัติงดเว้นการจ่ายชำระค่าเช่าสำหรับงวดในอดีตสำหรับสัญญาเช่าในโครงการ SPM1 ตามที่ได้กล่าวข้างต้นทำให้หนี้สินตามสัญญาเช่าจำนวน 94.65 ล้านบาท ที่แสดงรายการในงบแสดงฐานะการเงินสิ้นสุดลง โดยกลุ่มบริษัทได้ทำการตัดรายการหนี้สินตามสัญญาเช่าดังกล่าวออกจากงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

นอกจากนี้ สัญญาเช่าทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมในโครงการ SPM 2 ได้สิ้นสุดระยะเวลาเช่าเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยภายใต้เงื่อนไขของสัญญาเช่าดังกล่าว SPM ต้องชำระค่าเช่าค้างจ่ายทั้งหมดสำหรับเดือนสิงหาคม 2563 ถึงเดือนกรกฎาคม 2565 จำนวน 190.62 ล้านบาท (ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่กำหนดชำระภายในหนึ่งปีในงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565) ให้แก่กองทรัสต์ภายในเดือนกันยายน 2565 โดยค่าเช่าค้างจ่ายดังกล่าวได้รวมค่าเช่าสำหรับโครงการ SPM 2 ที่ยังคงอยู่ระหว่างการพิจารณาของกองทรัสต์เพื่อพิจารณาการขอเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าดังต่อไปนี้

- การเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าสำหรับเดือนสิงหาคม 2564 ถึงเดือนธันวาคม 2564 ของโครงการ SPM 2 จำนวน 50.13 ล้านบาท ตามหนังสือที่ SPM ได้ยื่นแก่ทริสตีเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2565 ตามที่กล่าวในวรรคก่อนหน้า
- การเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่าสำหรับเดือนมกราคม 2565 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2565 ของโครงการ SPM 2 จำนวน 22.51 ล้านบาท ตามหนังสือที่ CIRM ได้ยื่นแก่ทริสตีเมื่อวันที่ 26 พฤษภาคม 2565 ตามที่กล่าวในวรรคก่อนหน้า

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างที่กองทรัสต์กำลังพิจารณาอนุมัติการดเว้นการชำระค่าเช่าและการเลื่อนกำหนดชำระค่าเช่า รวมถึงการต่อสัญญาเช่าดังกล่าวข้างต้น SPM ยังคงเป็นผู้เช่าทรัพย์สินที่ใช้สำหรับการประกอบธุรกิจโรงแรมในโครงการ SPM 2 ภายหลังสัญญาเช่าได้สิ้นสุดลงเมื่อวันที่ 31 กรกฎาคม 2565 โดยสัญญาเช่าดังกล่าวเป็นสัญญาเช่าแบบไม่มีกำหนดระยะเวลา ซึ่งกองทรัสต์สามารถบอกเลิกสัญญาได้ โดยการแจ้งให้ผู้เช่าทราบล่วงหน้า

24. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและ (รายได้) ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม ประกอบด้วย

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	255,198	234,923	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(291,803)	(100,380)	(52,392)	(53,132)
รวม	(36,605)	134,543	(52,392)	(53,132)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม			
	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	1,728	(143)	-	1,585
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	3,981	14,844	-	18,825
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	22,706	(15,688)	-	7,018
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	12,855	767	165	13,787
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว	160	143	-	303
การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน	81,304	(1,747)	-	79,557
หนี้สินตามสัญญาเช่า	387,854	9,499	-	397,353
รวม	510,588	7,675	165	518,428
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว	(74,172)	3,729	-	(70,443)
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม	(58,505)	(1,431)	-	(59,936)
การวัดมูลค่าสินทรัพย์ด้วยมูลค่ายุติธรรม	-	-	(211,297)	(211,297)
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	29,116	-	(7,570)	21,546
การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน	344	(88)	-	256
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้	(272,828)	37,669	-	(235,159)
รวม	(376,045)	39,879	(218,867)	(555,033)
สินทรัพย์ (หนี้สิน) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	134,543			(36,605)

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2564	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564
189	1,539	-	1,728
2,281	1,700	-	3,981
15,779	6,927	-	22,706
13,493	32	(670)	12,855
134	26	-	160
78,696	2,608	-	81,304
413,424	(25,570)	-	387,854
523,996	(12,738)	(670)	510,588
(79,911)	5,739	-	(74,172)
(59,496)	991	-	(58,505)
14,341	-	14,775	29,116
463	(119)	-	344
(312,054)	39,226	-	(272,828)
(436,657)	45,837	14,775	(376,045)
87,339			134,543

หน่วย : พันบาท

งบการเงินเฉพาะกิจการ			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2565	รายการที่รับรู้ ในกำไรหรือ ขาดทุน	รายการที่รับรู้ ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565
778	(3)	-	775
9,245	349	168	9,762
5,063	(1,805)	-	3,258
15,086	(1,459)	168	13,795
(43,804)	(1,462)	-	(45,266)
(19,291)	-	1,675	(17,616)
(5,123)	1,818	-	(3,305)
(68,218)	356	1,675	(66,187)
(53,132)			(52,392)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่ายของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
การรับรู้ค่าเช่าจ่ายตามสัญญาเช่าระยะยาว
การปรับปรุงกำไรจากการขายระหว่างกัน
หนี้สินตามสัญญาเช่า
รวม

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

การรับรู้รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระยะยาว
การวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรม
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น
การปรับปรุงสัญญาเช่าระหว่างกัน
การรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้
รวม

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน
หนี้สินตามสัญญาเช่า
รวม

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น
สินทรัพย์สิทธิการใช้
รวม

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หน่วย : พันบาท

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

รายการกระหนบยอดค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

งบการเงินรวม	
2565	2564
(290,396)	(121,817)
132,416	107,378
310,513	135,354
43,244	13,577
(10,713)	(11,591)
(117,497)	(130,609)
-	60,842
67,567	53,134
20	20
13,513	10,627
(47,555)	(33,099)
(34,042)	(22,472)
-	-

ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี
รายการผลแตกต่างชั่วคราว
รายการผลแตกต่างถาวร
กำไรที่ได้รับยกเว้นภาษี
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไประหว่างปี
ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้
กำไรทางภาษี
อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว
รายได้ภาษีเงินได้
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)

หน่วย : พันบาท

	งบเฉพาะกิจการ	
	2565	2564
(ขาดทุน) กำไรทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้	(30,903)	114,079
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	30,698	-
รายการผลแตกต่างชั่วคราว	(5,519)	10,276
รายการผลแตกต่างถาวร	16,437	6,131
รายได้ที่รับยกเว้นภาษี	(10,713)	(11,591)
ผลขาดทุนสะสมทางภาษีที่ใช้ไปในระหว่างปี	-	(118,895)
ขาดทุนทางภาษี	-	-
อัตราภาษีตามกฎหมาย (ร้อยละ)	20	20
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดปัจจุบัน	-	-
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้ซึ่งเกิดจากรายการผลต่างชั่วคราว	1,104	(762)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ (รายได้)	1,104	(762)
อัตราภาษีที่แท้จริง (ร้อยละ)	-	-

รายละเอียดวันสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ของรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ ซึ่งได้รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม แสดงได้ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ณ วันที่				
31 ธันวาคม 2562	-	25,965	-	-
31 ธันวาคม 2563	-	26,722	-	-
31 ธันวาคม 2564	35,091	60,842	-	-
รวม	35,091	113,529	-	-

25. ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน เป็นภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานเมื่อเกษียณอายุตามข้อกำหนดของพระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน พ.ศ. 2541 ในการให้ผลประโยชน์เมื่อเกษียณแก่พนักงานตามสิทธิและอายุงาน

รายการเคลื่อนไหวของประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	64,275	67,463	46,226	45,002
ส่วนที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน:				
ต้นทุนบริการในปัจจุบัน	3,060	3,670	1,378	1,649
ต้นทุนดอกเบี้ย	772	570	366	252
ชำระระหว่างปี	-	(4,078)	-	-
ส่วนที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
ขาดทุน (กำไร) จากการประมาณการตามหลัก				
คณิตศาสตร์ประกันภัย - ก่อนผลกระทบทางภาษี	827	(3,350)	840	(677)
ยอดยกไป ณ วันที่ 31 ธันวาคม	68,934	64,275	48,810	46,226

ค่าใช้จ่ายทั้งหมดเกี่ยวกับผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ระบุในรายการค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทคาดว่าจะจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวภายในหนึ่งปีข้างหน้าเป็นจำนวนประมาณ 29.09 ล้านบาท และจำนวน 24.78 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564: จำนวน 27.11 ล้านบาท และจำนวน 24.28 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 ระยะเวลาเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักในการจ่ายชำระผลประโยชน์ของพนักงานระยะยาวของกลุ่มบริษัทและบริษัทประมาณ 14 ปี และ 12 ปี ตามลำดับ (เฉพาะของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564: จำนวน 6 ปี และ 7 ปี ตามลำดับ)

ข้อสมมติฐานหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย ณ วันที่รายงาน (แสดงโดยวิธีถ่วงน้ำหนัก)

หน่วย : ร้อยละต่อปี

อัตราคิดลด
อัตราการขึ้นเงินเดือน
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2565	2564	2565	2564
2.12 - 4.01	1.31 - 2.76	2.12	1.67
3.00	3.00	3.00	3.00
0.95 - 40.11	0.95 - 40.11	3.82 - 22.92	3.82 - 22.92

ข้อสมมติฐานตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่สำคัญในการกำหนดประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงานระยะยาวประกอบด้วย อัตราคิดลด อัตราการขึ้นเงินเดือนและอัตราการหมุนเวียนของพนักงาน การวิเคราะห์ความอ่อนไหวต่อไปนี้ได้พิจารณาจากการเปลี่ยนแปลงในแต่ละข้อสมมติในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องที่อาจเป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในขณะที่ข้อสมมติอื่นคงที่

ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงาน เพิ่มขึ้น / (ลดลง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังนี้

หน่วย: ล้านบาท

อัตราคิดลด
อัตราการขึ้นเงินเดือน
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%	เพิ่มขึ้น 1.0%	ลดลง 1.0%
(3)	3	(1)	2
3	(3)	1	(1)
(3)	4	(1)	1

หน่วย: ล้านบาท

อัตราคิดลด
อัตราการขึ้นเงินเดือน
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน

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

26. กุณเรือนหุ้น

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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงในทุนเรือนหุ้นดังต่อไปนี้

- บริษัททำการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 319.97 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,386.57 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,066.60 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 319,978,759 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ต่อมา บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อทำการลดทุนจดทะเบียนของบริษัท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2565
- บริษัททำการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจำนวน 522.69 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 1,066.60 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,589.29 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวนไม่เกิน 522,690,498 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท เพื่อรองรับการใช้สิทธิตามใบสำคัญแสดงสิทธิครั้งที่ 2 (CI-W2) (หมายเหตุข้อ 27) และการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพในอนาคต ซึ่งได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีครั้งที่ 1/2565 ของบริษัทเมื่อวันที่ 27 เมษายน 2565 ต่อมา บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนเพื่อทำการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ต่อกรมพัฒนาธุรกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 9 มิถุนายน 2565

ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมีทุนจดทะเบียนเป็นหุ้นสามัญ 1,589,286,363 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาทรวมจำนวน 1,589.29 ล้านบาท โดยเป็นทุนที่ออกและชำระแล้วจำนวน 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท รวมจำนวน 1,066.60 ล้านบาท

27. ใบสำคัญแสดงสิทธิ

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

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทมียอดคงเหลือใบสำคัญแสดงสิทธิทั้งสิ้นจำนวน 266,635,904 หน่วย

28. กุณสำรองตามกฎหมาย

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

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 ปัจจัยในการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน) และความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มบริษัทจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของบริษัทให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

29.1.1 ความเสี่ยงจากตลาด

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เงินลงทุนชั่วคราว เงินกู้ยืม เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน-เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน หนี้สินตามสัญญาเช่า เงินกู้ยืมระยะสั้น เงินกู้ยืมระยะยาวและ หนี้กู้ยืม อย่างไรก็ดีตาม สิ้นทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญที่มีดอกเบี้ยสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ยได้ดังนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
งบการเงินรวม			
อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยชั้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
-	393	393	0.125 - 1.40
3	-	3	0.55
-	18	18	4.97 - 6.87
1,985	-	1,985	2.20 - 7.15
381	1,542	1,923	MLR - 0.25 ถึง MLR - 1.75, 2.00 - 4.70
-	158	158	MLR
900	-	900	3.00 - 5.25
1,732	-	1,732	6.25 - 6.85

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564			
งบการเงินรวม			
อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยขั้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
13	320	333	0.05 - 1.40
78	-	78	0.40 - 0.75
-	24	24	6.87 - 6.90
1,939	-	1,939	2.20 - 7.15
210	1,448	1,658	MLR - 0.50 ถึง MLR - 1.85, 4
-	158	158	MLR
814	-	814	3.00 - 6.00
2,031	-	2,031	6.00 - 6.70

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน
เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หุ้นกู้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565			
งบการเงินเฉพาะกิจการ			
อัตราดอกเบี้ย คงที่ (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ยขึ้นลง ตามราคาตลาด (ล้านบาท)	รวม (ล้านบาท)	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
-	80	80	0.125 - 0.25
3	-	3	0.55
14	546	560	6.32, MLR
16	-	16	2.20 - 4.50
361	180	541	MLR - 0.25 ถึง MLR - 1.75, 2.00 - 4.70
1,732	-	1,732	6.25 - 6.85

สินทรัพย์ทางการเงิน

เงินฝากสถาบันการเงิน
เงินฝากประจำกับสถาบันการเงิน
เงินให้กู้ยืมแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

หนี้สินทางการเงิน

หนี้สินตามสัญญาเช่า
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน

หุ้นกู้

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

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของอัตราดอกเบี้ย

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวด้านล่างได้รับการพิจารณาจากความเสถียรต่ออัตราดอกเบี้ยของทั้งตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน และที่ไม่ใช่ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน ณ วันที่รายงาน สำหรับหนี้สินที่มีอัตราดอกเบี้ยลอยตัว การวิเคราะห์จัดทำขึ้นโดย สมมติว่าจำนวนหนี้สินคงค้าง ณ วันที่รายงานเป็นยอดคงค้างสำหรับทั้งปี กลุ่มบริษัทใช้อัตราที่เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน ร้อยละ 1 ในการรายงานความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยเป็นการภายในต่อผู้บริหารสำคัญและแสดงถึงการประเมินของ ผู้บริหารเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยที่เป็นไปได้อย่างสมเหตุสมผล

หากอัตราดอกเบี้ยสูงขึ้นหรือต่ำลงร้อยละ 1 และตัวแปรอื่นๆ ทั้งหมดคงที่ ข้อมูลของกลุ่มบริษัทและบริษัทจะเป็นดังนี้

- กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของกลุ่มบริษัท จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 17.18 ล้านบาท (สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 16.30 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่กลุ่ม บริษัทที่มีความเสี่ยงต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร
- กำไร (ขาดทุน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 1.80 ล้านบาท (สำหรับ ปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564: เพิ่มขึ้นหรือลดลงจำนวน 0.48 ล้านบาท) ส่วนใหญ่เกิดจากการที่บริษัท มีความเสี่ยง ต่ออัตราดอกเบี้ยจากการกู้ยืมในอัตราผันแปร

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเนื่องจากธุรกรรมทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทอยู่ในรูปสกุลเงินบาท

29.1.2 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืมกลุ่มบริษัทและบริษัทบริหารความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มั่นนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นกลุ่มบริษัทและบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ นอกจากนี้การให้สินเชื่อของกลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีการกระจุกตัวเนื่องจากบริษัทมีฐานของลูกค้าที่หลากหลายและมีอยู่จำนวนมาก ราย จำนวนเงินสูงสุดที่กลุ่มบริษัทและบริษัทอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

29.1.3 การจัดการความเสี่ยงสภาพคล่อง

ความรับผิดชอบสูงสุดในการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องขึ้นอยู่กับคณะกรรมการซึ่งได้กำหนดกรอบการบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องที่เหมาะสมสำหรับการจัดการเงินทุน ระยะสั้น ระยะกลาง และระยะยาว และข้อกำหนดการบริหารสภาพคล่องของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทบริหารความเสี่ยงด้านสภาพคล่องด้วยการรักษาระดับเงินทุนสำรอง วงเงินกู้ยืมกับธนาคาร และทุนสำรองเพื่อการกู้ยืมให้เพียงพอ โดยติดตามการคาดการณ์และกระแสเงินสดที่แท้จริงอย่างต่อเนื่อง โดยการจับคู่อายุครบกำหนดของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินรวม					มูลค่าตามบัญชี
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม	
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน		18	-	-	18	18
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		427	-	-	427	427
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		382	-	-	382	382
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		405	109	-	514	514
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น		55	-	-	55	55
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.91 - 5.39	800	696	-	1,496	1,496
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	3.00 - 4.25	174	671	-	845	845
หุ้นกู้	6.26 - 7.40	1,240	500	-	1,740	1,740
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		158	-	-	158	158
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		76	-	-	76	76
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.20 - 7.15	620	1,016	349	1,985	1,985

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินรวม					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม	มูลค่าตามบัญชี
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน		24	-	-	24	24
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		190	-	-	190	190
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		360	-	-	360	360
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		239	245	-	484	484
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.91 - 5.39	274	979	215	1,468	1,468
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	3.00 - 4.25	75	739	-	814	814
หุ้นกู้	5.38 - 7.11	800	1,240	-	2,040	2,040
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลและ บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน		158	-	-	158	158
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		70	-	-	70	70
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.20 - 7.15	409	871	659	1,939	1,939

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม	มูลค่าตามบัญชี
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		407	-	-	407	407
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		96	-	-	96	96
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา		250	-	-	250	250
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.91 - 5.39	86	48	-	134	134
หุ้นกู้	6.26 - 7.40	1,240	500	-	1,740	1,740
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		19	-	-	19	19
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.20 - 4.50	9	7	-	16	16
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	1	-	1	1

หน่วย : ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง	ภายใน 1 ปี	1 - 5 ปี	5 ปีขึ้นไป	รวม	มูลค่าตามบัญชี
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน		170	-	-	170	170
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น		129	-	-	129	129
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		102	217	-	319	319
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	3.91 - 5.39	54	14	-	68	68
หุ้นกู้	5.38 - 7.11	800	1,240	-	2,040	2,040
เงินประกันผลงานค้างจ่าย		15	-	-	15	15
หนี้สินตามสัญญาเช่า	2.20 - 4.50	10	15	-	25	25
เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น		-	1	-	1	1

29.1.4 แหล่งเงินทุน

กลุ่มบริษัทได้ใช้การรวมกันของกระแสเงินสดรับจากสินทรัพย์ทางการเงินและวงเงินที่สามารถเบิกใช้ได้จากธนาคารเพื่อบริหารสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทสามารถเข้าถึงแหล่งเงินทุน โดยมีวงเงินสินเชื่อกับธนาคารพาณิชย์เป็นวงเงินรวม 4,457 ล้านบาท และวงเงินรวม 4,741 ล้านบาท ตามลำดับโดยมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราตลาด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทมีวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้ใช้กับธนาคารพาณิชย์จำนวน 1,346 ล้านบาท และจำนวน 1,653 ล้านบาท ตามลำดับ

29.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทและบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืมและเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีการประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- ก) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้และเงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น เจ้าหนี้และเงินกู้ยืมระยะสั้น ซึ่งวัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากมีระยะเวลาครบกำหนดที่สั้น
- ข) เงินลงทุนในตราสารทุนแสดงมูลค่ายุติธรรมตามราคาตลาด กรณีที่เป็นเงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่อยู่ในความต้องการของตลาด คำนวณโดยใช้วิธีการมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของเงินลงทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัท
- ค) มูลค่ายุติธรรมของเงินให้สินเชื่อประมาณจากมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตลาดปัจจุบันของเงินให้สินเชื่อประเภทเดียวกัน
- ง) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดินในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงมูลค่ายุติธรรมซึ่งประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับมูลค่ายุติธรรมแยกตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม					
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3	78	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	604	563	-	-	231	231
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	353	355
ที่ดินในที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	-	-	-	1,657	-
หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,725	2,034	-	-
หุ้นกู้	-	-	-	-	-	-

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ระดับ 1		ระดับ 2		ระดับ 3	
	2565	2564	2565	2564	2565	2564
สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม						
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	3	3	-	-	-	-
สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น	185	190	-	-	231	231
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	250	249
หนี้สินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม	-	-	1,725	2,034	-	-
หุ้นกู้	-	-	-	-	-	-

- จ) มูลค่ายุติธรรมของหุ้นกู้คำนวณโดยใช้อัตราที่อ้างอิงล่าสุดจากสมาคมตลาดตราสารหนี้ไทย
- ข) เงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดแสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

30. การจัดการส่วนทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทคือ การจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 1.6:1 และ 1.5:1 ตามลำดับ (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนของกลุ่มบริษัทและบริษัทเท่ากับ 2.0:1 และ 1.4:1 ตามลำดับ)

31. การจำแนกรายได้

กลุ่มบริษัทและบริษัทจำแนกรายได้จากการขายสินค้าและให้บริการให้แก่ลูกค้าตลอดช่วงเวลาและ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งตามสายผลิตภัณฑ์หลักซึ่งสอดคล้องกับการเปิดเผยข้อมูลรายได้แยกตามส่วนงานที่รายงานภายใต้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 8 เรื่อง “ส่วนงานดำเนินงาน” (“TFRS 8”) (หมายเหตุข้อ 35) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รายได้ตามส่วนงาน				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,151	1,451	604	975
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	65	69	62	67
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	672	337	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	68	60	-	-
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	31	23	30	36
รายได้อื่น	187	357	26	22
รวม	2,174	2,297	722	1,100
ช่วงเวลาแห่งการรับรู้รายได้				
ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง				
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,151	1,451	604	975
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	672	337	-	-
รายได้จากการขายสินค้า	68	60	-	-
รายได้อื่น	50	315	18	13
ตลอดช่วงระยะเวลา				
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	65	69	62	67
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น	31	23	30	36
รายได้อื่น	137	42	8	9
รวมรายได้	2,174	2,297	722	1,100

32. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
เงินปันผลรับ	10,713	11,591	10,713	11,591
รายได้ค่าบริการและค่าสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์	32,109	27,176	-	-
กำไรจากการตีมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,450	-
กำไรจากการได้รับดเว้นค่าเช่า	94,650	266,696	-	-
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	18,725	-	-
อื่นๆ	49,934	32,956	13,537	10,925
รวม	187,406	357,144	25,700	22,516

33. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายตามลักษณะที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม ดังนี้

หน่วย : พันบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายเพิ่มขึ้นระหว่างปี*	93,974	599,195	333,469	287,732
เงินเดือนและผลประโยชน์ของพนักงาน	329,845	238,640	114,992	84,607
ค่าโฆษณาและค่าส่งเสริมการขาย	37,727	46,959	12,428	13,387
ค่าไฟฟ้า	59,050	34,216	984	1,443
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	332,290	271,567	17,805	18,156
ค่าที่ปรึกษา	18,969	15,634	12,073	9,408
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	39,465	51,338	20,025	32,293
ค่าเช่าสำนักงาน	4,683	550	3,398	2,804
ค่าบริหารจัดการ	1,183	333	-	-
ค่านายหน้า	43,811	32,290	9,833	15,680
ต้นทุนทางการเงิน	295,297	323,487	76,263	92,523
การเปลี่ยนแปลงในต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	(799,513)	(1,018,412)	(425,111)	(660,182)

* ต้นทุนพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย เพิ่มขึ้นในระหว่างปี 2565 เป็นยอดสุทธิจากต้นทุนส่วนที่จัดประเภทรายการใหม่เป็นที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์จำนวน 705 ล้านบาท (หมายเหตุข้อ 8)

34. (ขาดทุน) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

(ขาดทุน) กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหาร (ขาดทุน) กำไรสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกในระหว่างปี ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
สำหรับสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
(ขาดทุน) กำไรสำหรับปี (พันบาท)	(199,774)	(44,608)	(32,007)	114,841
จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	1,066,595	1,066,595	1,066,595	1,066,595
(ขาดทุน) กำไรต่อหุ้น (บาท)	(0.1873)	(0.0418)	(0.0300)	0.1077

(ขาดทุน) กำไรต่อหุ้นปรับลดคำนวณโดยการหารกำไรขาดทุนสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัท (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยผลรวมของจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างงวด โดยได้ปรับปรุงจำนวนหุ้นสามัญที่เกิดจากการใช้สิทธิแปลงสภาพของใบสำคัญแสดงสิทธิ โดยถือเสมือนว่าการใช้สิทธิแปลงสภาพได้เกิดขึ้นตั้งแต่วันเริ่มต้นของงวดแรกที่เสนอรายงาน กับจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญของบริษัท อาจต้องออกเพื่อแปลงหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดทั้งสิ้นให้เป็นหุ้นสามัญ โดยสมมติว่าได้มีการแปลงเป็นหุ้นสามัญ ณ วันต้นงวด หรือ ณ วันออกหุ้นสามัญเทียบเท่า (หมายเหตุข้อ 26 และ 27)

บริษัทไม่ได้คำนวณกำไรขาดทุนต่อหุ้นปรับลดจากผลกระทบของใบสำคัญแสดงสิทธิที่จะซื้อหุ้นสามัญ ครั้งที่ 2 (CI-W2) เนื่องจากราคาของหุ้นถัวเฉลี่ยในระหว่างงวดมีมูลค่าต่ำกว่าราคาใช้สิทธิของใบสำคัญแสดงสิทธิดังกล่าว

35. ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลจำแนกตามส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอ โดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทคือกรรมการผู้จัดการ ทั้งนี้ เกณฑ์การวัดมูลค่าของกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานของส่วนงานดำเนินงานเป็นเกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานในงบการเงิน

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงาน กลุ่มบริษัทและบริษัทที่มีส่วนงานที่รายงาน 4 ส่วนงาน ได้แก่ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ให้เช่าอาคารชุด กิจการโรงแรมและส่วนงานขายสินค้า

^๖ข้อมูลรายได้และกำไร (ขาดทุน) ของสำนักงานในการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 และ 2565 เป็นดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม													
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม													
ส่วนงานพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานให้เช่าอาคารชุด		ส่วนงานกิจการโรงแรม		ส่วนงานขายสินค้า		การตัดรายการบัญชีระหว่างกัน		รวม			
2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564		
1,151	1,451	65	69	672	337	68	60	-	-	1,956	1,917		
-	-	12	7	21	6	-	-	(33)	(13)	-	-		
1,151	1,451	77	76	693	343	68	60	(33)	(13)	1,956	1,917		
(800)	(1,018)	(43)	(40)	(619)	(430)	(64)	(57)	-	-	(1,526)	(1,545)		
(19)	(11)	(6)	(3)	(43)	(17)	-	-	68	31	-	-		
(819)	(1,029)	(49)	(43)	(662)	(447)	(64)	(57)	68	31	(1,526)	(1,545)		
332	422	28	33	31	(104)	4	3	35	18	430	372		
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้เป็นส่วน													
รายได้ค่าธรรมเนียมการบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น													
รายได้อื่น													
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย													
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร													
รายได้ทางการเงิน													
ต้นทุนทางการเงิน													
ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9													
รายได้ภาษีเงินได้													
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม													
ขาดทุนสำหรับการปี - ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่													
										(200)	(45)		

ข้อมูลสินทรัพย์ของส่วนงานในการการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 มีดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

งบการเงินรวม											
ณ วันที่ 31 ธันวาคม											
พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	ให้เช่าอาคารชุด		กิจการโรงแรม		ขายสินทรัพย์		การดัดรายการยอดคงเหลือ		รวม		รวม
	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	2565	2564	
ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	4,345	5,261	-	-	-	-	-	-	4,226	4,932	
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	354	356	-	-	-	(1)	353	355	
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	187	87	12	17	3,171	1,402	206	(78)	3,519	1,634	
สินทรัพย์อื่น									3,055	3,278	
รวมสินทรัพย์									11,153	10,199	

ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ
สินทรัพย์อื่น
รวมสินทรัพย์

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

กลุ่มบริษัทและบริษัทที่ดำเนินธุรกิจในประเทศไทย ได้แก่และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทไม่มีรายได้จากลูกค้ารายใดที่มีมูลค่าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มบริษัทและบริษัท

36. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

36.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างสำรวจ ออกแบบ และก่อสร้างโครงการของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่ต้องจ่ายชำระในอนาคตดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2565	2564
กลุ่มบริษัทและบริษัท	1,387	1,151
เฉพาะบริษัท	504	670

ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันที่จะต้องทำการพัฒนาที่ดินและบ้านและหน่วยในอาคารชุดพักอาศัยที่ได้มีการทำสัญญาซื้อขายแล้วให้แล้วเสร็จดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	2565	2564
กลุ่มบริษัทและบริษัท	18	12
เฉพาะบริษัท	18	12

36.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทและกลุ่มบริษัทได้เช่าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าอาคารสำนักงานและบริการ อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 5 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทและกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
จ่ายชำระภายใน				
ภายใน 1 ปี	2	2	-	-
1 ถึง 5 ปี	1	2	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาให้เช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2565	2564	2565	2564
รับชำระหนี้				
ภายใน 1 ปี	14	10	11	8
1 ถึง 5 ปี	12	4	9	4

36.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

กลุ่มบริษัทและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องกับค่านายหน้า ค่าบริหารงาน ค่าบริการรักษาความปลอดภัยและค่าโฆษณา อายุของสัญญามีระยะเวลาโดยเฉลี่ยประมาณ 1 ถึง 4 ปีและสัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 บริษัทและกลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันจากจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

จ่ายชำระภายใน

ภายใน 1 ปี

1 ถึง 5 ปี

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2565	2564	2565	2564
16	17	4	4
1	-	-	-

36.4 หนังสือค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และ 2564 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีหนังสือค้ำประกันคงเหลือ ซึ่งออกโดย สถาบันการเงินในนามกลุ่มบริษัทและบริษัท ซึ่งเกี่ยวเนื่องกับการค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภคต่างๆ และการค้ำประกันสถานะบริการน้ำมัน ซึ่งได้รับการค้ำประกันโดยต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น และที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ (หมายเหตุข้อ 8, 11 และ 14) ดังนี้

หน่วย : ล้านบาท

การค้ำประกันการใช้ไฟฟ้า

การค้ำประกันค่าสาธารณูปโภค

การค้ำประกันปั้มน้ำมัน

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
2565	2564	2565	2564
12	12	9	8
66	63	16	13
15	15	-	-
93	90	25	21

37. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

เมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2566 ได้มีมติอนุมัติที่สำคัญดังนี้ เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 ต่อไป

- (1) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,589.28 ล้านบาท เป็น 1,333.24 ล้านบาท โดยการยกเลิกหุ้นสามัญที่ยังไม่ได้จำหน่ายจำนวน 256.04 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท ซึ่งเป็นหุ้นสามัญที่เพิ่มทุนเพื่อรองรับการใช้สิทธิแปลงสภาพของผู้ถือหุ้นกู้แปลงสภาพ
- (2) อนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากจำนวน 1,333.24 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,909.26 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 576.02 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท ซึ่งแบ่งออกเป็น
 - หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับหุ้นกู้แปลงสภาพ จำนวน 256.04 ล้านหุ้น
 - หุ้นเพิ่มทุนเพื่อรองรับแบบมอบอำนาจทั่วไปซึ่งยังไม่ได้มีการจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 319.98 ล้านหุ้น
- (3) อนุมัติวงเงินในการออกและเสนอขายหุ้นกู้เพิ่มเติมจำนวน 500.00 ล้านบาท เพื่อชดเชยวงเงินที่บริษัทจะออกและเสนอขายหุ้นกู้ในระหว่างปี 2566 จำนวน 500.00 ล้านบาท เพื่อใช้ในการดำเนินธุรกิจการขยายโครงการ และการชำระคืนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนด
- (4) อนุมัติการออกและเสนอขายหุ้นกู้แปลงสภาพที่ออกใหม่ของบริษัท ("หุ้นกู้แปลงสภาพ") โดยมีมูลค่าการเสนอ ขายรวมไม่เกิน 700.00 ล้านบาท ให้แก่ผู้ลงทุนโดยเฉพาะเจาะจง ได้แก่ Advance Opportunities Fund ("AO Fund") และ Advance Opportunities Fund 1 ("AO Fund 1")

38. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัทเมื่อวันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2566



ศครา หัวหิน



ศรีพันวา ภูเก็ต



Baba Beach Club ภูเก็ต



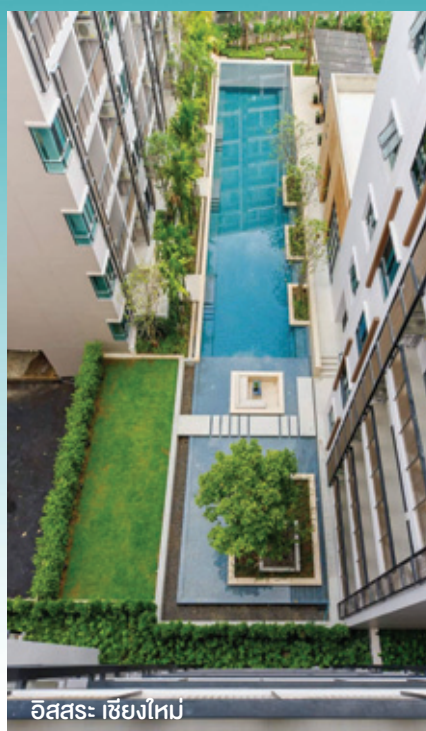
สิตวัน ปากช่อง เขาใหญ่



บ้านทิวทะเล



อิสสระ คอลเลกชั่น



อิสสระ เชียงใหม่

เอกสารแนบ 1

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุมบริษัท
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน
ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมการทำบัญชี
และเลขานุการบริษัท

(กรุณาดูรายละเอียดในหน้า 11)

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย

รายชื่อกรรมการ	รายชื่อบริษัทย่อย							
	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด	บริษัท ซี.โอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลอป เมนต์ จำกัด	บริษัท ศรีพินวา แมนจเม้นท์ จำกัด	บริษัท อิสสระ จูนฟาร์ จำกัด	บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมนจเม้นท์ จำกัด
1. นายสงกรานต์ อีสสระ	X	X	X	/	/	X	X	/
2. นายดิฐวัฒน์ อีสสระ	/		/	//	//	/	/	
3. นายวรสิทธิ์ อีสสระ	//	/		/	/	//	//	X
4. นางวิไล อินทกุล								/, //
5. นายสุรพงศ์ เสาร์สุภักดิ์		//						
6. นางสาวสุภาภรณ์ เสาร์สุภักดิ์		/						
7. นายกำพล เสาร์สุภักดิ์		/						
8. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์	/		/, //	/	/	/	/	/
9. นางลินดา ประเสริฐสม			/, //				/	
10. นางสาวปราณี วรโชคพิรัช				/	/			
11. นายพลพัฒน์ วรรณสุด			/					
12. นายอภิชาติ รักช้าง			/					
13. นายปลื้ม สวัสดิ์บุรี			/, //					
14. นายยุทธนา คุ้มรัตน์เจริญ				//	/		/	
15. นางอรพรรณ อรุณรังสิกุล		//		//	//			
16. นายบุญเกียรติ โชควัฒนา				X	X			
17. นายบุญชัย โชควัฒนา				/	/			
18. นางทิพาภรณ์ โชควัฒนา				/	/			
19. นางสาวรณนา อารีกุล				//	//			
20. นางสาวศิริวรรณ วงศ์อริยะกุล				//	//			
21. นางรมิดา รัสเซลล์ มณีเสถียร				/	/			
22. นางกิตยาภรณ์ ชัยถาวรเสถียร				/	/			
23. นายหวัง เล้ย							/	
24. นายหุ่ย เจีย							/	
25. นายเงิน ฟาง							/	
26. นายไทรมันน์ ลัญญนิตี								/
27. นายกสินธุ์สุรวงศ์ บุนนาค								/

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

เอกสารแนบ 3

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน และหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance)

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายใน (Internal Audit)



ชื่อ	:	นายรณชัย สุงโรจน์
วุฒิการศึกษา	:	ปริญญาตรีบัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์, กรุงเทพมหานคร
คุณวุฒิวิชาชีพ	:	Internal Auditing Certified Program (IACP) ได้รับในปี 2554
การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง	:	สมาคมผู้ตรวจสอบภายในแห่งประเทศไทย (IIAT) <ul style="list-style-type: none"> หลักสูตร Skill for new Auditor-In-Charge ปี 2551 หลักสูตร Adding Value Using Risk-Base Auditing ปี 2550
ประสบการณ์ทำงาน	:	2558-ปัจจุบัน ผู้อำนวยการฝ่ายตรวจสอบภายใน บมจ. ชาญอิสสระดีเวลลอปเม้นท์

รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานกำกับดูแลการปฏิบัติงานของบริษัท (Compliance Unit)



ชื่อ	:	ว่าที่ ร.ต.นรากร บุญบำรุง
วุฒิการศึกษา	:	ปริญญาโท, เทคโนโลยีบริหาร สถาบันบัณฑิตพัฒนบริหารศาสตร์
การฝึกอบรมที่เกี่ยวข้อง	:	ประกาศนียบัตรหลักสูตร บริหารความเสี่ยงองค์กร รุ่นที่ 20 จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย / ปี 2565
ประสบการณ์ทำงาน	:	2562-ปัจจุบัน เลขานุการบริษัทและฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน บมจ. ชาญอิสสระดีเวลลอปเม้นท์

ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ และรายละเอียดเกี่ยวกับรายการประเมินราคาทรัพย์สิน

บริษัท และบริษัทย่อยได้จัดให้มีการประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นประจำทุกปีเพื่อใช้บันทึกบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยมีรายละเอียดดังนี้

(1) ทรัพย์สินที่มีการประเมิน และราคาประเมิน ตามรายงานผู้ประเมิน

- ห้องชุดพาณิชย์กรรมและสำนักงาน ในอาคารชุดชาญอิสสระ ทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 1,040.01 ตารางเมตร มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีการรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 109,900,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายสิทธิพงษ์ พัทธจิรการต์ (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.532) นายธนดล นาครัตน์ (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.124) และนายเอกชัย เปลียนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 23 พฤศจิกายน 2565

- ห้องชุดพาณิชย์กรรมและสำนักงาน ในอาคารชุดชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จำนวน 41 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 2,538.48 ตารางเมตร มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีการรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 129,700,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายสิทธิพงษ์ พัทธจิรการต์ (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.532) นายธนดล

นาครัตน์ (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.124) และนายเอกชัย เปลียนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 23 พฤศจิกายน 2565

- ห้องชุดพักอาศัย 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 10,600,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายอนันต์ สอนโธสง (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.881) และนายเอกชัย เปลียนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ที่ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 28 พฤศจิกายน 2565

- ห้องชุดที่พักอาศัย โครงการอาคารชุด ดี อิสสระ สาทร (อยู่ในระหว่างก่อสร้าง) ถนนจันทร์ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร จำนวน 270 ยูนิต เนื้อที่รวม

ประมาณ 1 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) เท่ากับ 2,129,126,800 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายสุทธิพงศ์ คำเวียง (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.142) และนายสุรพงษ์ ตรีสกุล (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.034) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 11 กรกฎาคม 2565

- ห้องชุดพาณิชย์กรรมและสำนักงาน ในอาคารชุดชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร จำนวน 4 ยูนิต เนื้อที่รวมประมาณ 432.45 ตารางเมตร มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีการรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 24,440,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายอัศวิน แสงสุบิน (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.884) และนายเอกชัย เปลิยนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 16 พฤศจิกายน 2565

- ห้องชุดพาณิชย์กรรม ในอาคารชุด อีซี คอนโด สุขสวัสดิ์ ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่ห้องชุดรวมประมาณ 280.29 ตารางเมตร (รวมพื้นที่จอดรถส่วนบุคคล จำนวน 3 คัน) มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีการรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 24,500,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ซี.ไอ.เอ็น เอสเตท จำกัด

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายอนันต์ สอนโสด (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.881) และนายเอกชัย เปลิยนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 21 พฤศจิกายน 2565

- ห้องชุดพาณิชย์กรรม และห้องชุดพักอาศัย ในอาคารชุดดิ อิสสระ ลาดพร้าว ถนนลาดพร้าว แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ห้องชุดรวมประมาณ 563.07 ตารางเมตร มูลค่าตลาดที่ประเมินตามวิธีการเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach) และ วิธีการรายได้ (Income Approach) เท่ากับ 55,400,000 บาท

เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท ซี.ไอ.เอ็น เอสเตท จำกัด

ผู้ประเมินหลักได้แก่ นายอนันต์ สอนโสด (ผู้ประเมินหลักชั้นสามัญ เลขที่ สม.881) และนายเอกชัย เปลิยนโพธิ์ (ผู้ประเมินหลักชั้นวุฒิ เลขที่ วฒ.132) ซึ่งได้รับการรับรองจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ผู้ทำการประเมินราคาทรัพย์สินได้แก่ บริษัท เอเจนซีฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทประเมิน มูลค่าทรัพย์สินในตลาดทุนที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ให้ความเห็นชอบ

วันที่ในรายงานประเมินราคาทรัพย์สิน 21 พฤศจิกายน 2565

- (2) วัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ ในการบันทึกทางบัญชี

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ

นโยบายและแนวปฏิบัติการกำกับดูแลกิจการ และจรรยาบรรณธุรกิจ กฎบัตรคณะกรรมการบริษัท กฎบัตรคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน กฎบัตรคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง นโยบายต่อต้านคอร์รัปชัน

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

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลบนเว็บไซต์ของบริษัท

ที่ https://investor-th.chnissara.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