



หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และสารสนเทศ
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

29 พฤศจิกายน 2561

ส่วนที่ 1

ข้อมูลการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจดทะเบียน

ชื่อ: บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง: เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-308-2020 ต่อ 546 และ 541 โทรสาร 02-308-2990

2. วัน เดือน ปี และครั้งที่ของการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นที่มีมติให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2561 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2561

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 6/2561 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2561

3. รายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ประเภทของหุ้น : หุ้นสามัญ

ทุนชำระแล้วเดิม : 889,726,608.00 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 889,726,608 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทุนที่จะชำระเพิ่ม : 1,067,671,930 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,067,671,930 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในครั้งนี้ได้ทั้งหมด ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัท จะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,067,671,930 บาท และหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,067,671,930 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท

จำนวนหุ้นที่จัดสรร : 177,945,322 หุ้น

ราคาเสนอขายต่อหุ้น : 1.42 บาท

(โดยในกรณีที่บริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ทั้งหมด บริษัทจะได้รับเงินทั้งสิ้นรวม 252,682,357.24 บาท (ทั้งนี้ยังไม่รวมค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้อง))

อัตราส่วนการจองซื้อ : 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ กรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง

ผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีอัตราส่วนการจองซื้อหุ้นตามที่ระบุข้างต้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถ行使สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้

วิธีการจัดสรร : บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 177,945,322 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในอัตราส่วนการจองซื้อเท่ากับ 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.42 บาท โดย

(1) กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรรผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะได้รับการจัดสรรทั้งจำนวนที่จองซื้อ

(2) กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (Oversubscription) ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะต้องแสดงความจำนงจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิในใบจองซื้อหุ้นสามัญในคราวเดียวกับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิและต้องชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งจำนวน

ในกรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลืออันเนื่องมาจากการคำนวณและ/หรือการจองซื้อของผู้ถือหุ้นเดิมให้คณะกรรมการและ/หรือกรรมการผู้จัดการ และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการหรือกรรมการผู้จัดการเป็นผู้มีอำนาจในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปที่คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่แสดงความจำนงจองซื้อหุ้นในจำนวนที่เกินกว่าสิทธิของตนได้ตามสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกในราคาเสนอขายเดียวกัน

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขอื่นๆ ในการจองซื้อตามที่ระบุในข้อที่ 4 ด้านล่าง

การดำเนินการในกรณีที่มีเศษของหุ้น :

ในกรณีที่มีเศษของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณให้พิเศษของหุ้นนั้นทั้ง และให้นำเศษของหุ้นดังกล่าวไปรวมกับหุ้นที่เหลือจากการจองซื้อที่ผู้ถือหุ้นบางรายสละสิทธิหรือไม่ได้ใช้สิทธิจองซื้อหุ้นภายในเวลาที่กำหนด หรือไม่ได้ชำระเงินค่าจองหรือด้วยเหตุผลอื่นใด (รวมกันเรียกว่า **“หุ้นส่วนที่เหลือ”**) เพื่อจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ต้องการจองซื้อเกินกว่าสิทธิที่ตนมีอยู่ตามสัดส่วนการถือหุ้น

4. เงื่อนไขอื่น ๆ ในการจองซื้อ

4.1 กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือหุ้นที่แจ้งความประสงค์จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรรจะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งจำนวนที่จองซื้อ

4.2 กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิ ผู้ถือหุ้นที่มีการจองซื้อเกินสิทธินั้นจะต้องแสดงความจำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวกันกับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิ และชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงเจตนาจองซื้อเกินสิทธิของตน โดยกรณีหากมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจองซื้อตามสิทธิ ผู้ถือหุ้นที่มีการจองซื้อเกินสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จองซื้อเกินสิทธิ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- กรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือมากกว่าหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ

บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่แสดงเจตนาจองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิของตนและชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงเจตนาจองซื้อเกินสิทธิของตน (ในกรณีที่มีเศษของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง)

- กรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือน้อยกว่าหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ

(ก) ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิของตนแต่ละรายจะได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิของตน (ในกรณีที่มีเศษของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว

(ข) ในกรณีที่ยังมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือจากการจัดสรรตามข้อ (ก) บริษัทจะจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิแต่ละรายและยังได้รับการจัดสรรไม่ครบตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิของตนแต่ละรายนั้น (ในกรณีที่มีเศษของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) โดยจำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายจองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว

การจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามรายละเอียดข้างต้นจะดำเนินการไปจนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร หรือไม่สามารถจัดสรรได้เนื่องจากเป็นเศษของหุ้น หรือจนกว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นดังกล่าวอีกต่อไป

- 4.3 ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และชำระเงินค่าจองซื้อแล้ว จะไม่มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท
- 4.4 ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อหุ้นด้วยเช็ค การชำระเงินค่าจองซื้อจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อธนาคารผู้จ่ายทำการขึ้นเงินตามเช็คเรียบร้อยแล้ว และไม่ว่ากรณีใด ๆ การจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทสามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้แล้วเท่านั้น
- 4.5 หากผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่สามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น หรือบริษัทไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ว่าในกรณีใดๆก็ตาม ที่มีใ้ความผิดของบริษัทภายในกำหนดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการชำระเงินค่าหุ้นตามที่กำหนด หรือผู้ถือหุ้นที่จองซื้อกรอกข้อมูลในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครบถ้วนหรือไม่ชัดเจน หรือจองซื้อด้วยวิธีการอื่นที่มีได้กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ฉบับนี้ บริษัทจะถือว่าผู้ถือหุ้นรายนั้นสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว และบริษัทขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว ดังนั้น ในการชำระเงินค่าจองซื้อ ผู้ถือหุ้นควรตรวจสอบวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อ และดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดให้ถูกต้องครบถ้วน

การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนสำหรับส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรของผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าวข้างต้น ให้เป็นไปตามที่ระบุในข้อ 6.6

- 4.6 ในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายใดหากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวจะทำให้ (1) บริษัทเสียสิทธิและผลประโยชน์ที่บริษัทจะพึงได้รับตามพระราชบัญญัติการประกอบธุรกิจของคนต่างด้าว พ.ศ. 2542 พระราชบัญญัติการส่งเสริมการลงทุน พ.ศ. 2520 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม ประมวลกฎหมายที่ดิน พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 และฉบับแก้ไขเพิ่มเติม และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 หรือ (2) มีคนต่างด้าวถือหุ้นอยู่ในบริษัทเกินกว่าร้อยละ 49 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัท โดยผู้ถือหุ้นดังกล่าวอาจไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเพียงบางส่วน

การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนสำหรับส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรของผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าวข้างต้น ให้เป็นไปตามที่ระบุในข้อ 6.6

- 4.7 บริษัทขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนรายละเอียดวิธีการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น เงื่อนไขในการจองซื้อ หรือข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวิธีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหา อุปสรรค หรือข้อจำกัดในการดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวของบริษัท
- 4.8 กรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเหลือจากการจัดสรรและเสนอขายในครั้งนี้ คณะกรรมการจะพิจารณากำหนดแนวทางที่เห็นสมควรต่อไป

5. **วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

บริษัทกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) ในวันที่ 26 พฤศจิกายน 2561

6. **กำหนดวันจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

6.1 **ระยะเวลาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

จำนวน 5 วันทำการ ได้แก่ วันที่ 11-14 และ 17 ธันวาคม 2561 ระหว่างเวลา 10.00 - 16:00 น.

6.2 **สถานที่รับจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

ที่ทำการของบริษัท ดังนี้

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อบเมนท์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 2922/200

อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง

กรุงเทพมหานคร 10310

โทรศัพท์ 02-308-2020 ต่อ 546 ,541

โทรสาร 02-308-2990

สำหรับท่านที่ถือหุ้นในระบบไร้ใบหุ้น (Scriptless) กรุณาติดต่อบริษัทหลักทรัพย์ที่ท่านมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ และมีหุ้นสามัญของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ฝากไว้ เพื่อให้บริษัทหลักทรัพย์นั้นดำเนินการรวบรวมเอกสารและยื่นเรื่องให้แก่บริษัท

6.3 วิธีการจองซื้อและการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จะต้องกรอกรายละเอียดให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้จองซื้อในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยผู้จองซื้อหรือผู้รับมอบอำนาจยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ ณ บริษัท โดยในการชำระเงินค่าหุ้น ให้ชำระด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

6.3.1 กรณีชำระด้วยเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟต์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันภายในวันทำการถัดไป โดยขีดคร่อมเฉพาะสั่งจ่าย “บัญชีจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน บริษัท ชาญอิสสระดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด(มหาชน)” ระหว่างวันที่ 11-14 ธันวาคม 2561 ระหว่างเวลา 10.00 - 16:00 น. ทั้งนี้ กำหนดให้ผู้จองซื้อ สั่งจ่ายเช็ค หรือเช็คธนาคาร หรือ ดราฟต์ 1 ฉบับ ต่อใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 ใบจองซื้อหุ้น

6.3.2 กรณีชำระด้วยเงินโอนเข้าบัญชี (โดยชำระผ่านเคาน์เตอร์ธนาคารเท่านั้น) เข้าบัญชี “บัญชีจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)” ธนาคารธนชาติ จำกัด(มหาชน) บัญชีออมทรัพย์เลขที่ 253-6-02855-2 สาขา ชาญอิสสระทาวเวอร์2 ระหว่างวันที่ 11-14 และ 17 ธันวาคม 2561 ระหว่างเวลา 10.00 - 16:00 น.

ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

- ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารเอง (ถ้ามี)
- บริษัท**งดรับ**การจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทาง**ไปรษณีย์**
- บริษัท**งดรับ**ชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็น**เงินสด**
- บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะอนุญาตให้ทำการจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนด้วยวิธีการอื่นได้ตามความเหมาะสม

6.4 เอกสารที่ใช้ประกอบในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

- ก) ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้จองซื้อ
- ข) หลักฐานการชำระเงิน ได้แก่ **ใบนำฝากฉบับจริง (Pay-in Slip)** (กรณีชำระเงินค่าหุ้นด้วยการโอนเงิน) หรือเช็ค หรือเช็คธนาคาร หรือ ดราฟต์ พร้อมทั้งระบุชื่อ นามสกุล เบอร์โทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้ด้านหลังของหลักฐานการชำระเงิน
- ค) ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ในฐานะนายทะเบียนของบริษัทและได้จัดส่งไปทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้น พร้อมกับหนังสือฉบับนี้
- ง) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรกประเภทออมทรัพย์หรือกระแสรายวันเท่านั้น โดยชื่อบัญชีเงินฝากธนาคารต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อหุ้นเท่านั้น พร้อมรับรองสำเนา
- จ) เอกสารประกอบการแสดงตน (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 6.5)

ด) หนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนพร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มาอบหมายให้ผู้รับมอบอำนาจมากระทำการแทน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้จองซื้อและผู้รับมอบอำนาจ ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

6.5 เอกสารประกอบการแสดงตน

บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีที่มีการเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล ซึ่งทำให้ชื่อ/ชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น หรือในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ให้แนบสำเนาเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ทะเบียนสมรส ใบหย่า ใบแจ้งเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุลเป็นต้น พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

บุคคลธรรมดาสัญชาติต่างดาว

สำเนาใบต่างดาว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

นิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างดาว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

นิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ และหนังสือรับรองของบริษัทที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจองซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างดาว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุ

(แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าวพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องสำเนาเอกสารประกอบที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำ หรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจองซื้อ (หากผู้ถือหุ้นได้มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้ลงนามในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและเอกสารประกอบแทน ต้องแนบหนังสือมอบอำนาจซึ่งติดอากรแสตมป์ 30 บาท พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบอำนาจซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง เป็นเอกสารประกอบการแสดงตนด้วย)

6.6 การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้น (ถ้ามี)

บริษัทจะคืนเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบโดยไม่มีดอกเบี้ย และไม่มีค่าเสียหายใดๆ โดยการโอนเงินผ่านระบบการโอนเงินอัตโนมัติ (Automatic Transfer System หรือ ATS) เข้าบัญชีของผู้จองซื้อตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ภายใน 21 วันนับแต่วันสิ้นสุดกำหนดระยะเวลาจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น โดยผู้จองซื้อต้องแนบสำเนาสมุดเงินฝากธนาคารหน้าแรก (พร้อมทั้งลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้จองซื้อหุ้น) ทั้งนี้ บัญชีเงินฝากธนาคารดังกล่าวจะต้องเป็นประเภทบัญชีออมทรัพย์หรือกระแสรายวันของธนาคารที่มีสาขาในประเทศไทยเท่านั้น โดยชื่อบัญชีเงินฝากธนาคารต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อหุ้นเท่านั้น

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิโดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อได้ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน เนื่องจากชื่อบัญชีเงินฝากไม่ตรงกับชื่อผู้จองซื้อ หรือไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตามที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท บริษัทจะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิเป็นเช็คขีดคร่อมส่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้จองซื้อหุ้นและส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2561

กรณีการรับคืนเงินเป็นเช็คนั้นผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บต่างสำนักหักบัญชีหรือเช็คธนาคาร

ทั้งนี้ ไม่ว่าจะกรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิผ่านระบบการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน หรือโดยการส่งเช็คทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้ผู้จองซื้อตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 26 พฤศจิกายน 2561 ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิโดยชอบ และผู้จองซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ จากบริษัทอีกต่อไป

6.7 วิธีการส่งมอบหุ้น

ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัทดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่งดังต่อไปนี้

- 6.7.1 ในกรณีประสงค์จะขอรับใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (“ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์”) ในฐานะนายทะเบียนของบริษัทจะส่งมอบใบหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อและที่อยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (“ตลาดหลักทรัพย์ฯ”) ได้จนกว่าจะได้รับใบหุ้น ซึ่งผู้จองซื้ออาจได้รับใบหุ้นภายหลังจากที่หุ้นของบริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว
- 6.7.2 ในกรณีประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรเข้าบัญชีของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น เมื่อผู้จองซื้อต้องการขายหุ้น ผู้จองซื้อจะต้องถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าว โดยติดต่อผ่านบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์และ/หรือบริษัทหลักทรัพย์นั้น ๆ กำหนด ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้จองซื้อได้ดำเนินการถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าวแล้ว

6.7.3 ในกรณีประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับจัดสรรฝากไว้กับ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อฝากไว้และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในกรณีข้อ 6.7.3 นี้ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้น บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการส่งมอบหุ้นดังกล่าว โดยออกหุ้นไว้ในชื่อ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าฝากไว้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยนำเข้าบัญชีของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สมาชิกเลขที่ 600 ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ที่ได้รับจัดสรรหุ้นได้ดำเนินการถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าวแล้ว

ผู้ถือหุ้นที่ใช้สิทธิในการจองซื้อจะต้องระบุรหัสบริษัทหลักทรัพย์ (ตามที่ระบุไว้ด้านหลังใบจอง) ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ และเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ประสงค์จะให้โอนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรเข้าบัญชีดังกล่าวให้ถูกต้อง หากระบุรหัสบริษัทหลักทรัพย์ หรือเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ไม่ถูกต้อง จะทำให้ไม่สามารถโอนหุ้นเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ได้ ซึ่งบริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อการสูญหายของหุ้นหรือความล่าช้าในการติดตามหุ้นคืน

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนกรอกรายละเอียดดังกล่าวไม่ครบถ้วน บริษัทขอสงวนสิทธิในการส่งมอบหุ้นดังกล่าว โดยออกหุ้นไว้ในชื่อ “บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก” และนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าฝากไว้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยนำเข้าบัญชีของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สมาชิกเลขที่ 600 ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ที่ได้รับจัดสรรหุ้นได้ดำเนินการถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าวแล้ว

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะนำหุ้นสามัญนั้นเข้าบัญชีของบริษัทผู้
ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ให้แก่ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

6.8 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

- ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อจะได้รับหลักฐานการรับฝากการจองซื้อหุ้นที่ลงชื่อรับจากเจ้าหน้าที่ผู้รับจองซื้อหุ้น เพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้น
- ผู้ถือหุ้นที่มีได้ใช้สิทธิจองซื้อ หรือมิได้ชำระเงินค่าจองซื้อตามวันและเวลาที่กำหนด หรือเช็ค หรือเช็คธนาคารหรือ ดราฟต์ ที่ส่งจ่ายไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้
ตามวันที่ที่ส่งจ่าย บริษัทจะถือว่าผู้ถือหุ้นรายนั้นสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้
- เช็ค หรือเช็คธนาคาร หรือ ดราฟต์ ให้ลงวันที่ตามที่ระบุไว้เท่านั้น การลงวันที่ก่อนหรือหลังระยะเวลาการจองซื้อเป็นการผิดกฎหมายของคณะกรรมการกำกับ
หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และมีโทษปรับ
- หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นระบุในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนมากกว่าจำนวนเงินที่บริษัทได้รับชำระบริษัทขอสงวนสิทธิที่จะถือตามจำนวนเงินที่บริษัทได้รับการ
การจองซื้อหุ้นเป็นหลัก
- หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นระบุในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนน้อยกว่าจำนวนเงินที่บริษัทได้รับชำระบริษัทขอสงวนสิทธิที่จะใช้ดุลยพินิจในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่ม
ทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายตามที่บริษัทเห็นสมควร

7. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน

เพื่อระดมทุนมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และการขยายธุรกิจของบริษัทภายในปี 2562 เว้นแต่จะมีปัจจัยอื่นทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

8. **ประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

เพื่อให้บริษัทมีเงินทุนเพิ่มเติมสำหรับการดำเนินกิจการ มีความพร้อมทางด้านเงินทุนและสภาพคล่องทางการเงินที่จะขยายธุรกิจและพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีศักยภาพในอนาคต อันจะก่อให้เกิดประโยชน์และกำไรต่อบริษัท ตลอดจนช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้น

9. **ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน**

เพื่อให้บริษัทมีเงินทุนเพิ่มเติมสำหรับการดำเนินกิจการ มีความพร้อมทางด้านเงินทุนและสภาพคล่องทางการเงินที่จะขยายธุรกิจและพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีศักยภาพในอนาคต อันจะก่อให้เกิดประโยชน์และกำไรต่อบริษัท ตลอดจนช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้น

10. **นโยบายเงินปันผลและสิทธิในการได้รับเงินปันผลของหุ้นส่วนที่เพิ่มทุน**

10.1 นโยบายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายที่จะจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลในแต่ละปีของงบการเงินเฉพาะกิจการ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลให้นำปัจจัยต่างๆ ต่อไปนี้มาพิจารณาประกอบ เช่น ผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของบริษัท สภาพคล่องของบริษัท การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท ซึ่งการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวข้างต้นจะต้องได้รับความเห็นชอบจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นตามความเหมาะสมและความเห็นชอบของคณะกรรมการของบริษัท

10.2 ผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะมีสิทธิรับเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัท ตั้งแต่วันที่มียารายชื่อ

ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในครั้งนี้จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทนับตั้งแต่วันที่มียารายชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ได้ยื่นจดทะเบียนต่อกระทรวงพาณิชย์

10.3 อื่นๆ

- ไม่มี -

11. รายละเอียดอื่นที่จำเป็นสำหรับใช้ประกอบการตัดสินใจลงทุนในหุ้นของบริษัท

ผลกระทบต่อผู้ถือหุ้น

11.1 ผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียง (Control Dilution)

เนื่องจากการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) จึงไม่มีผลกระทบต่อสิทธิในการออกเสียง (Control Dilution)

11.2 ผลกระทบต่อส่วนแบ่งกำไรของผู้ถือหุ้น (Earn per Share Dilution หรือ EPS Dilution)

บริษัทมีผลขาดทุนสุทธิ

11.3 ผลกระทบต่อราคาหุ้น (Price Dilution)

$$= (\text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย} - \text{ราคาตลาดหลังเสนอขาย}) / \text{ราคาตลาดก่อนเสนอขาย}$$

$$= (1.57 - 1.545) / 1.57$$

$$= \text{ร้อยละ } 1.60$$

โดย “ราคาตลาดหลังเสนอขาย” = $(\text{ราคาตลาด} \times \text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว}) + (\text{ราคาเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน} \times \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่เสนอขาย}) / (\text{จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว} + \text{จำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่เสนอขาย})$

$$\begin{aligned} &= (1.57 \times 889,726,608) + (1.42 \times 177,945,322) / (889,726,608 + 177,945,322) \\ &= 1.545 \end{aligned}$$

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเบื้องต้นของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)

1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัท

ชื่อบริษัท	: บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด (มหาชน)
ประเภทธุรกิจ	: อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107545000101
โทรศัพท์	: 02-308-2020 ต่อ 546,541
โทรสาร	: 02-308-2990
เว็บไซต์	: www.charnissara.com
ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว	: 889,726,608.00 บาท โดยเป็นหุ้นสามัญ 889,726,608 หุ้น

(ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในครั้งนี้ได้ทั้งหมด ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัท จะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,067,671,930 บาท และหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,067,671,930 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท)

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจและการแข่งขัน

2.1 การดำเนินธุรกิจ

บริษัทดำเนินธุรกิจหลักในการพัฒนาและขายอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งประกอบไปด้วย บ้านและที่ดินจัดสรร และห้องชุดในคอนโดมิเนียม โดยปกติจะมีสัดส่วนรายได้อยู่ที่ประมาณร้อยละ 60 - 75 ของรายได้รวมทั้งหมด และมีรายได้จากการให้เช่าและค่าบริการในอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ และอาคารสำนักงาน และศูนย์การค้าโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ซึ่งมีรายได้ประมาณร้อยละ 3 - 5 รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม ประมาณร้อยละ 15 - 25 ส่วนที่เหลือเป็นรายได้อื่น เช่น รายได้ค่าบริการและสาธารณูปโภคจากโครงการอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่นๆ

2.2 ภาพรวมในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจใน 5 ลักษณะ คือ

2.2.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและรอจำหน่ายบางส่วนและอยู่ระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

(1) โครงการ The Issara Ladprao เป็นคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่ บนเนื้อที่เกือบ 5 ไร่ บนถนนลาดพร้าวระหว่างซอยลาดพร้าว 14 และลาดพร้าว 14 สูง 47 ชั้น ประกอบด้วยห้อง 561 ยูนิต มูลค่าโครงการประมาณ 2,800 ล้านบาท และเริ่มขายในไตรมาสที่สามของปี 2550 โดยสามารถปิดยอดขายโครงการและโอนกรรมสิทธิ์ครบถ้วนแล้ว ในปี 2560 (คงเหลือห้องชุดที่ให้เช่าสำหรับเปิดร้านอาหาร) โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(2) โครงการ อิชซี คอนโด สุขสวัสดิ์ เป็นคอนโดของกลุ่มชาญอิสสระบนถนนสุขสวัสดิ์ ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วงที่จะเกิดขึ้นในอนาคต อาคารมีความสูง 24 ชั้น บนเนื้อที่ 4 ไร่ พื้นที่ใช้สอยของห้องชุดมีตั้งแต่ 21 ตร.ม. ถึง 55 ตร.ม. ซึ่งปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 95 ของโครงการ ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ตั้งแต่ไตรมาสที่สี่ของปี 2558 โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(3) โครงการอิสสระ วิลเลจ เป็นทาวน์โฮมบรรยากาศเงียบสงบ มีจำนวนเพียง 35 ยูนิต ตั้งอยู่บนถนนเพชรเกษม 212 กม. ใกล้กับสี่แยกชะอำและใกล้ชายหาดเพียง 300 เมตร บนที่ดินทั้งหมด 4 ไร่ แวดล้อมด้วยโรงแรม 5 ดาว มูลค่าโครงการ 170 ล้านบาท ซึ่งเปิดตัวโครงการเมื่อเดือน ธันวาคม ปี 2553 ปัจจุบันคงเหลือบ้านอยู่เพียง 1 ยูนิต โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(4) โครงการบ้านทิวทะเล เฟส 1 (Aqua Marine) เป็นคอนโดมิเนียมสุดหรูติดทะเล บนชายหาดชะอำ-หัวหิน เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าระดับปีบวงถึงเอ บนพื้นที่ 13 ไร่ หน้ากว้างติดทะเลยาวถึง 57 เมตร ห่างจากตัวเมืองหัวหินเพียง 10 นาที โครงการแบ่งออกเป็นตึก Low Rise 4 ชั้นติดชายหาดจำนวน 4 อาคาร ถัดเข้าไปเป็นอาคารสูง 15 ชั้นจำนวน 1 อาคารซึ่งประกอบด้วยห้องพักตั้งแต่ 1-3 ห้องนอน พื้นที่ตั้งแต่ 44-193 ตารางเมตร รวมทั้งสิ้น 270 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 3.1 – 35 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 98 ของโครงการ โดยเริ่มส่งมอบกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าตั้งแต่ไตรมาสที่สี่ของปี 2557 ปัจจุบันเหลือยูนิตจำหน่ายอยู่เพียงร้อยละ 2 โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(5) บ้านทิวทะเล 2 เนื้อที่ทั้งหมด 15 ไร่ ประกอบด้วยอาคารสูง 4 ชั้น อาคาร และอาคารสูง 15 ชั้น 1 อาคาร มีห้องทั้งหมด 421 ยูนิต ซึ่งหลากหลายตั้งแต่ 1-3 ห้องนอน ขนาดตั้งแต่ 35-151 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้นที่ 2.4 ล้านบาท โครงการมีมูลค่ากว่า 1,950 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 80 ของโครงการ ซึ่งแล้วเสร็จตั้งแต่ปลายปี 2558 และอยู่ระหว่างส่งมอบให้แก่ลูกค้า โครงการนี้ดำเนินการโดย บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(6) โครงการ BLU เป็นคอนโดมิเนียมต่อจากโครงการ บ้านทิวทะเล Aqua Marine และ Blue Sapphire ซึ่งได้รางวัลคอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดของประเทศไทยสองปีซ้อน บนพื้นที่ 7 ไร่ริมชายหาดซึ่งเป็นอาคารสูง 21 ชั้น มีห้องพักตั้งแต่ 1-2 ห้องนอน พื้นที่ตั้งแต่ 30-60 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท แล้วเสร็จตั้งแต่ ธันวาคม 2559 ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 40 และอยู่ระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้า โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(7) โครงการ อิสสระ คอลเล็คชั่น สาทร์ คอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น บนถนนสาทร ซึ่งมีจำนวนเพียง 33 ยูนิต ประกอบด้วยห้อง 2-3 ห้องนอน และดูเพล็กซ์ 3 ห้องนอน พื้นที่ใช้สอยมากกว่า 100 ตารางเมตรต่อยูนิต โครงการนี้มีมูลค่าประมาณ 877 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 55 และสร้างแล้วเสร็จในช่วงไตรมาสที่ 2 ปี 2560 ซึ่งจะทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าในครึ่งปีหลังของปี 2560 โดยโครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิทยาลักษณ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(8) โครงการโรงแรม บาบ่าบีช คลับ หัวหิน (BABA Beach Club HuaHin) เป็นโครงการโรงแรมบริเวณเดียวกับบ้านตากอากาศริมทะเลหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) เป็นโรงแรมในรูปแบบ Pool Suite 18 ห้อง มูลค่า 500 ล้านบาท ซึ่งปัจจุบันสร้างแล้วเสร็จ และเปิดให้บริการแก่ลูกค้าในเดือนตุลาคม 2560 ที่ผ่านมา ส่วนของโรงแรมโซนด้านหลังจำนวน 54 ห้อง ในคอนเซ็ปต์ Pool Suite มูลค่ารวม 1,300 ล้านบาท จะแล้วเสร็จในปี 2563 โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(9) โครงการโรงแรมบาบา บีชคลับ ภูเก็ต (BABA BEACH CLUB PHUKET HOTEL) ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับ BABA BEACH CLUB PHUKET หาดน้ำใต้ ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา โดยได้เปิดให้บริการในส่วนของโรงแรม BABA BEACH CLUB PHUKET ช่วงปลายปี 2560 ซึ่งประกอบด้วย Beach Club ร้านอาหาร ห้องพักริมชายหาด (Gabana Villa) และห้องพักแบบ Ocean Villa จำนวน 16 ห้อง โดยมีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ และสวนธรรมชาติบริเวณหน้าหาดที่สวยงามและมีความเป็นส่วนตัว โดยมีชายหาดที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์ มูลค่าโครงการ 600 ล้านบาท โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท อิสสระ จันทน์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(10) โครงการ อิสสระเรซซิเดนซ์ พระราม 9 The New Symphony of Freedom ในซอยพระรามเก้า 13 ใกล้ทางด่วนและสถานีรถไฟ MRT สายสีส้ม บ้านออกแบบโดยดีไซน์เนอร์ชั้นนำ ซึ่งออกแบบเป็นบ้าน 3 ชั้น ล้อมรอบด้วยธรรมชาติ พื้นที่ใช้สอยมากถึง 834 ตารางเมตร ที่จอดรถสูงสุดถึง 8 คัน พร้อมลิฟท์ และสระว่ายน้ำ ด้วยราคาเริ่มต้นที่

80 ล้านบาท มีบ้านเพียง 20 หลัง มูลค่าโครงการกว่า 1,830 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดขายแล้วกว่าร้อยละ 30 และคาดว่าจะสามารถส่งมอบให้แก่ลูกค้าได้ในไตรมาสที่สามของปี 2561 โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(11) โครงการบ้านสีตวัน ตั้งอยู่ที่อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา เป็นบ้านพักตากอากาศท่ามกลางธรรมชาติบนเนื้อที่ 27 ไร่ มีบ้านทั้ง 2-3 ห้องนอน จำนวนทั้งหมด 52 แปลง มูลค่ากว่า 800 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและได้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วประมาณร้อยละ 30 บ้านสีตวัน เป็นโครงการซึ่งดำเนินการโดย บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(12) บ้านอิสสระ บางนา ติดถนนใหญ่ใกล้เมกาบางนาบนเนื้อที่ 24 ไร่ ประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2-3 ชั้น พื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 332.5-697 ตารางเมตร แวดล้อมด้วยธรรมชาติ ราคาเริ่มต้นที่ 38 ล้านบาท ประกอบด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 43 หลัง มูลค่าโครงการประมาณ 2,560 ล้านบาท คาดว่าจะก่อสร้างบ้านตัวอย่างให้ลูกค้าเข้าชมได้ในไตรมาสที่ 2 ของปี 2560 โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(13) บาบapie วิลล่า หัวหิน (BABA BEACH VILLA HUAHIN) เป็นโครงการบ้านพักตากอากาศระดับ Luxury ริมหาดหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ทิวทะเล เอสเตท (ThewTalay Estate) โครงการประกอบด้วยบ้านเดี่ยว 2 ชั้นมีสระว่ายน้ำ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 279-525 ตารางเมตร ขนาดที่ดิน 111-197 ตารางวา ราคาเริ่มต้นตั้งแต่ 42.9-80 ล้านบาท ก่อสร้างแล้วเสร็จกลางปี 2560 โครงการประกอบด้วยบ้าน 11 หลัง มูลค่าประมาณ 480 ล้านบาท ซึ่งมียอดขายแล้วร้อยละ 80 และเริ่มส่งมอบให้แก่ลูกค้าแล้ว

(14) โครงการศรีพันวา เป็นโครงการที่ประกอบด้วยบ้านพักตากอากาศและโรงแรม มูลค่าโครงการกว่า 5 พันล้านบาท บนเนื้อที่ 80 ไร่ ตั้งอยู่ที่แหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต ล้อมรอบด้วยวิวทะเลและเกาะโดยรอบ โรงแรมศรีพันวาตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 21 ไร่ ประกอบด้วย ห้องพัก Villa และ Suit จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Service Apartment จำนวน 7 ยูนิต โรงแรมกำลังดำเนินการก่อสร้างห้องพัก Pool Suit เพิ่มเติมอีก 30 ห้อง มูลค่าประมาณ 1.3 พันล้านบาท โดยห้องพักข้างต้นได้ขายให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาแล้ว สำหรับโครงการบ้านพักอาศัยในเฟสที่ 4 จำนวน 6 หลังอยู่ระหว่างการก่อสร้าง มูลค่ากว่า 340 ล้านบาท โดยจำหน่ายไปแล้ว คาดว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าได้ในปี 2561

(15) – (16) โครงการ ดิ อิสสระ เชียงใหม่ ตั้งอยู่ใน อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ เป็นคอนโดมิเนียมประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 4 อาคาร มีห้องทั้งหมด 448 ยูนิต ประกอบด้วย ห้องตั้งแต่ 1-2 ห้องนอน ขนาดตั้งแต่ 35-70 ตารางเมตร ราคาเริ่มต้นที่ 1.89 ล้านบาท โครงการมีมูลค่า 1,700 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างในเฟสที่ 1 จำนวน 265 ยูนิต มูลค่า 660 ล้านบาท และมียอดขาดแล้ว ประมาณร้อยละ 20 และคาดว่าจะก่อสร้างเสร็จและทยอยส่งมอบให้กับลูกค้าได้ในปี 2561 เป็นต้นไป โครงการนี้ ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

(17) โครงการ บาบ่าบีช คลับ ภูเก็ต (BABA Beach Club Phuket) ตั้งอยู่บริเวณหาดนาใต้ ตำบลโคกกลอย จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ติดชายหาดโอบล้อมด้วยธรรมชาติที่ร่มรื่น โครงการประกอบด้วยบ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน ติดทะเลจำนวน 6 หลัง สร้างแล้วเสร็จ 3 หลัง อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 3 หลัง และกำลังดำเนินการก่อสร้างห้องพักแบบ Pool Villa จำนวน 18 หลัง ซึ่งแล้วเสร็จ 4 หลัง โครงการนี้มีมูลค่ารวมประมาณ 3,000 ล้านบาท ปัจจุบันสำหรับเฟสแรกมีมูลค่า 1,938 ล้านบาท ปัจจุบันมียอดจำหน่ายในส่วนของ Beach front Villa และ Pool Villa แล้วประมาณร้อยละ 14 โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

2.2.2. ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

ปัจจุบันบริษัทดำเนินการอยู่ คือ ธุรกิจให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า “โครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระรามที่สี่ และโครงการชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่” บริษัทบริหารพื้นที่เช่าประมาณ 34,513.29 ตารางเมตร โดยเป็นพื้นที่ของบริษัท 3,825.61 ตารางเมตร และรับจ้างกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอกบริหาร 30,687.68 ตารางเมตร ณ สิ้นปี 2560 มีอัตราการเช่าพื้นที่ประมาณ 90% ของพื้นที่ให้เช่าทั้งหมด โดยมีลูกค้าหลักซึ่งเป็นบริษัทชั้นนำ ได้แก่ Siemens Sumsung Life Insurance และ บริษัทประกันสินเชื่ออุตสาหกรรมขนาดย่อม เป็นต้น

2.2.3. ธุรกิจการประกอบกิจการโรงแรม

ประมาณไตรมาสที่ 3 ปี 2549 บริษัท ชาญอิสสระ 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 และห้องพัก Pool Villa, Family Suite และ Luxury Villa จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Service Apartment จำนวน 7 ยูนิต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเช่าโรงแรมศรีพันวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา เมื่อเดือนธันวาคม 2559 ที่ผ่านมานอกจากนี้ยังดำเนินการก่อสร้างโรงแรมซึ่งมีห้องพักแบบ POOL SUITE เพิ่มเติมอีกจำนวน 30 ห้อง และขายเข้า ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา ในเดือน ธันวาคม 2559 เช่นกัน พร้อมบ้านพักตากอากาศ X 29 รวมมูลค่าประมาณ 1,300 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 บริษัทได้ให้บริการโรงแรมเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง คือ โรงแรมบาบาบีชคลับ หัวหิน (BABA BEACH CLUB HUA HIN) เป็นโครงการโรงแรมซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมหาดหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa และ Pool Suite มูลค่าโครงการ 1,800 ล้านบาท ปัจจุบันเปิดให้บริการโซนด้านหน้าหาดแก่ลูกค้าแล้วในเดือนตุลาคม 2560 ที่ผ่านมานี้ และโครงการโรงแรมบาบาบีชคลับ ภูเก็ต (BABA BEACH CLUB PHUKET HOTEL) ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับ BABA BEACH CLUB PHUKET หาดนาใต้ ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา โดยได้เปิดให้บริการในส่วนของโรงแรม BABA BEACH CLUB PHUKET ซึ่งตั้งอยู่บริเวณหน้าหาด ช่วงปลายปี 2560 ซึ่งประกอบด้วย BEACH CLUB, ร้านอาหาร, ห้องพักริมชายหาด (GABANA VILLA) และห้องพักแบบ OCEAN VILLA จำนวน 16 ห้อง โดยมีสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ และสวนธรรมชาติบริเวณหน้าหาด ที่สวยงามและมีความเป็นส่วนตัวโดยมีชายหาดที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์

2.2.4. ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร บริษัทและบริษัทในเครือรับบริหารงานให้กับคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรรต่างๆ ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้ทำการพัฒนาโครงการ อาทิ อิสสระแอ็พพอร์ทที่ สุขุมวิท, ดี อิสสระ ลาดพร้าว บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ และคอนโดมิเนียมตากอากาศในโครงการ ทิวทะเลเอสเตททั้งหมด เป็นต้น

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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

1. ขั้นหลักการ (Conception)

เริ่มแรกทางผู้บริหารบริษัทจะกำหนดหลักการ หรือลักษณะของโครงการ โดยการเน้นรูปแบบที่ออกมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าที่บริษัทต้องการขาย เช่น ลูกค้าที่อยู่ระดับล่าง ระดับกลาง หรือระดับบน เป็นต้น

2. ขั้นกำหนดโครงการ (Formulation)

เป็นขั้นตอนหลังจากที่ได้หลักการแล้ว บริษัทก็จะกำหนดโครงการว่าให้โครงการเป็นรูปแบบใด เช่น ในกรณีที่บริษัทอยากให้รูปแบบบ้านออกเป็นแนวบ้านเดี่ยว บริษัทจะต้องการที่ดินที่มีเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ขึ้นไป หรือโครงการคอนโดมิเนียม ที่ดินควรมีขนาดใหญ่ 1 ไร่ขึ้นไป

3. ขั้นวิเคราะห์และประเมินโครงการ (Analysis and Evaluation)

ภายหลังจากที่บริษัทสามารถกำหนดโครงการได้ ทางผู้บริหารก็จะทำการวิเคราะห์และประเมินถึงความเป็นไปได้โครงการ เงินลงทุน ผลตอบแทน ก่อนที่จะดำเนินการอนุมัติ

4. ขั้นอนุมัติโครงการ (Approval)

หลังจากศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะต้องนำเข้าขออนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาโครงการเพื่อขออนุมัติจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

5. ขั้นปฏิบัติการ (Implementation)

ภายหลังจากการอนุมัติโครงการ ขั้นตอนต่อมาจะเป็นขั้นตอนการติดต่อเจรจาเพื่อซื้อที่ดิน ซึ่งคงต้องใช้เวลาประมาณ 1-2 เดือน และติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขวงเงินกู้ในการซื้อที่ดินทำโครงการ นอกจากนี้บริษัทจะดำเนินการจัดเตรียมบุคคลากรเพื่อประจำแต่ละโครงการ วางแผนโครงการ จัดจ้างผู้ ออกแบบ ขออนุญาตหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ออกแบบโครงการและจัดประมูลงานก่อสร้างเพื่อหาผู้รับเหมา อีกทั้งเตรียมงานด้านการตลาดและการขายเพื่อเปิดตัวโครงการ

6. ขั้นติดตามและรายงานผลการปฏิบัติงาน (Reporting and Feedback)

ในระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้าง บริษัทก็จะติดตามเพื่อให้ผู้รับเหมาที่ก่อสร้างบ้านหรืออาคารได้ดำเนินการเป็นไปตามแบบของโครงการและให้ได้มาตรฐาน คุณภาพที่ดีเพื่อส่งมอบให้ลูกค้าต่อไป ในระหว่างนี้จะต้องทำการบริหารการชำระเงินของลูกค้าให้ตรงตามกำหนดในสัญญาเมื่ออาคารแล้วเสร็จ จะส่งมอบห้องชุด/บ้านให้ลูกค้า และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า ขั้นเปลี่ยนเป็นการบริหารตามปกติ (Transition to Normal Administration)

หลังจากเสร็จสิ้นการขายและงานก่อสร้าง จะเข้าสู่กระบวนการบริหารอาคารหรือบริหารหมู่บ้านต่อไป

7. ^๖ขั้นประเมินผลงาน (Evaluation of Results)

ภายหลังการการเสร็จสิ้นโครงการ บริษัทก็จะทำการประเมินผลงาน โดยจะดูจากความสำเร็จของทั้งด้านงานขาย การควบคุมการก่อสร้าง การควบคุมต้นทุนโครงการ ตลอดจนความพึงพอใจของลูกค้าต่อโครงการ

การจัดหาวัตถุดิบ

วัตถุดิบสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

วิธีการจัดซื้อที่ดิน บริษัทมีวิธีการจัดซื้อที่สามารถแบ่งออกเป็น 4 วิธี คือ

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

ปัจจุบันบริษัทไม่ได้มีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อย่างไรก็ตามหากในอนาคตบริษัทจะมีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะดำเนินการตามมาตรฐานหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน และนโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันตามที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อ 11.3 และ 11.4 ในเรื่องรายการระหว่างกัน

วิธีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

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

ปัญหาวัตถุประสงค์

เท่าที่ผ่านมา บริษัทไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดหาวัตถุดิบ เนื่องจากบริษัทได้คำนึงถึงสาเหตุความผันผวนของระดับราคาวัตถุดิบและตระหนักถึงผลกระทบ บริษัทจึงมีการเตรียมตัวเพื่อป้องกันความเสี่ยงนี้โดยได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการในการดำเนินการก่อสร้างเป็นราคาเหมาจ่าย ซึ่งผู้ประกอบการที่บริษัทได้ว่าจ้างจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาวัตถุดิบ

ผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม

- **โครงการที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียม และบ้านจัดสรร** บริษัททำการออกแบบโครงการ โดยคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม รวมทั้งกฎ ระเบียบต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง และทำการขออนุญาตผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมตามที่กฎหมายกำหนดทุกโครงการ นอกจากนี้ระหว่างทำการก่อสร้างได้ทำการควบคุมการก่อสร้างให้มีความปลอดภัย คำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และปฏิบัติตามข้อบังคับและคำแนะนำต่างๆ ของหน่วยงานราชการอย่างเคร่งครัด
- **อาคารสำนักงานให้เช่า** ในด้านการควบคุมผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมอาคารสำนักงานให้เช่า ปัจจุบันดำเนินการโดยนิติบุคคลอาคารชุด อาทิเช่น อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 โดยในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมาได้ปฏิบัติตามกฎระเบียบของกรุงเทพมหานครอย่างต่อเนื่อง อาทิเช่น การจัดระบบบำบัดน้ำเสียรวม ซึ่งใช้ระบบ Bio contact ช่วยเพิ่มออกซิเจนให้กับน้ำทิ้งก่อนสูบน้ำออกอาคาร สูที่ระบายน้ำสาธารณะและการจัดระบบการจัดเก็บขยะ โดยระบบต่างๆ จะมีมาตรฐานในการทำงานที่มีประสิทธิภาพและมีทีมงานที่มีประสิทธิภาพสูงในการดูแลอาคารให้อยู่ในสภาพที่ดีเสมอ และในปีที่ผ่านมาได้มีการทำโครงการเปลี่ยนเครื่องปรับอากาศเพื่อลดการใช้ไฟฟ้าของอาคาร และเพิ่มประสิทธิภาพการบริการระบบปรับอากาศให้ลูกค้า ซึ่งคาดว่าจะช่วยประหยัดพลังงานไฟฟ้าได้เดือนละประมาณ 100,000 หน่วย

- **สำหรับธุรกิจด้านโรงแรม** ได้มีมาตรการในการรักษาสิ่งแวดล้อม อาทิ การรักษาดินไม้ที่มีอยู่ในที่ทำโครงการให้มากที่สุดในช่วงการก่อสร้าง และมีการออกแบบบ้านให้สามารถกักเก็บน้ำฝนเพื่อหมุนเวียนมาใช้ในการรดน้ำต้นไม้เป็นการช่วยประหยัดพลังงานน้ำ มีการเก็บไปใช้ในโครงการเพื่อนำมาทำปุ๋ยสำหรับต้นไม้ รวมทั้งการรณรงค์ให้ลูกค้าที่มาพักร่วมมือกันประหยัดพลังงานไฟฟ้าและน้ำ เป็นต้น

สรุปได้ว่าทุกส่วนประเภทธุรกิจของบริษัทได้มีการคำนึงถึงผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ดังนั้นการดำเนินธุรกิจของบริษัทใน 3 ปีที่ผ่านมาไม่ได้ส่งผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายกำหนด หรือไม่อยู่ระหว่างถูกกล่าวหาหรือมีข้อพิพาทจากหน่วยงานทางการว่าการประกอบธุรกิจบริษัทก่อให้เกิดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมเกินกว่าขอบเขตที่กฎหมายกำหนด

2.4 ตลาดและภาวะการแข่งขัน

คู่แข่งและศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท

การดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภท โดยแต่ละกลุ่มจะมีคู่แข่งที่แตกต่างกัน ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

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

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

จำนวนคู่แข่งในธุรกิจนี้มีไม่มากนักโดยคู่แข่งหลักๆ ของบริษัทเป็นอาคารสำนักงานบนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ที่มีขนาดใกล้เคียงกับบริษัท เช่น อาคารอิตัลไทย อาคาร เอสเอสพี (SSP) อาคารยูเอ็ม (UM) อาคารไอเอฟซีที (IFCT) และอัมรินทร์ทาวเวอร์ (Amarin Tower) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารในบริเวณเดียวกัน ซึ่งมีอัตราการใช้พื้นที่ ในอาคารอื่นๆ เฉลี่ยประมาณร้อยละ 70-80 สำหรับบริษัทมีอัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ยร้อยละ 85

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์

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

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

ธุรกิจโรงแรมระดับ 5 ดาวมีการเติบโตไม่มากนัก โรงแรมที่จัดว่าเป็นลักษณะใกล้เคียงกันคือ Amanpuri และ Trisara ซึ่งแต่ละผู้ประกอบการมีฐานลูกค้า ทำเลที่ตั้ง ลักษณะการออกแบบ วิธีการบริหารงานที่แตกต่างกัน ด้วยบริการที่เป็นที่ยอมรับ และฐานลูกค้าที่มั่นคง ทำให้ลูกค้าเกิดความประทับใจและกลับมาใช้บริการซ้ำ และแนะนำ ให้กับคนรู้จัก รวมถึงเป็นสถานที่ในฝันสำหรับคนทั่วไป

อีกทั้งการขยายของสนามบินนานาชาติภูเก็ต โครงการมีการเตรียมพร้อมสำหรับการแข่งขันและโอกาสทางธุรกิจ โดยมีการปรับปรุงและพัฒนาห้องพักและการบริการต่างๆ ของโรงแรมอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งเดินทางขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น และมุ่งเน้นการบริการที่ดี สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า และสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าที่เข้าพัก

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ปี 2560 มีการเปิดตัวโครงการใหม่ๆจำนวนมากในไตรมาสที่ 3 และ 4 ของปีนี้ สองปีที่ผ่านมามาประเทศไทยได้รับผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจมาต่อเนื่องจากสถานการณ์ภายในประเทศ ภาวะการเมือง เศรษฐกิจของเราและภายนอกประเทศ แต่ในไตรมาสที่ 3 และ 4 มีการปรับตัวดีขึ้นด้วยจากการที่มีปัจจัยบวกด้านการลงทุนของภาครัฐเพื่อพัฒนาระบบขนส่งมวลชนส่งผลให้ตลาดของคอนโดมิเนียมกระจายตัวออกจากศูนย์ของเมืองสู่เขตรอบเมืองมากขึ้น ทั้งฝั่งธนบุรี-เพชรเกษม แจ้งวัฒนะ-ปากเกร็ด และ ดิوانนท์-รัตนวิเศษ ส่วนการบริโภคภาคครัวเรือนเริ่มมีการปรับตัวดีขึ้น กำลังซื้อที่หายไป 2 ปี เริ่มกลับมา อย่างไรก็ตามปริมาณซัพพลายในตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงเหลืออยู่ปริมาณมากในบริเวณรอบๆ เมือง โครงการที่เปิดตัวใหม่ๆที่เป็นคอนโดในเมือง มีระดับราคาคอนโด พุ่งสูงขึ้นตามราคาที่ดินที่เพิ่มสูงอย่างมาก อย่างไรก็ตามยุคนี้เป็นยุคที่ผู้ประกอบการต้องแข่งขันด้วยการพัฒนาโดยใช้เทคโนโลยีและนวัตกรรมเพื่อให้ตอบสนองต่อการเปลี่ยนแปลงของการใช้ชีวิตของคนรุ่นใหม่ เป็นยุคที่ผู้พัฒนาต้องปรับตัว และต้องเข้าใจผู้บริโภคในแต่ละ Segment ให้ดีเพื่อสร้างสรรค์โครงการให้สอดคล้องกับพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนไป

สำหรับการท่องเที่ยว ปี 2560 มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้นถึง 35.38 ล้านคน (+8.77% จากปีที่แล้ว) และก่อให้เกิดรายได้จากการท่องเที่ยวถึง 1,824 พันล้านบาท (+11.66% จากปีที่แล้ว) จากชาวต่างชาติ และจากคนไทยท่องเที่ยวภายในประเทศถึง 930 ล้านบาทรวมเป็นรายได้จากธุรกิจท่องเที่ยวถึง 2,757 พันล้านบาท ทำให้ธุรกิจโรงแรมในแหล่งท่องเที่ยวต่าง ๆ ได้รายได้ขยายตัวเพิ่มขึ้นในเกณฑ์ดี

ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

มีพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นในปี 2560 จำนวน 132,000 ตร.ม ทำให้ปัจจุบันมีพื้นที่อาคารสำนักงานรวม (Supply) 8.78 ล้าน ตร.ม. โดยมีความต้องการใช้พื้นที่ (Demand) ที่ 8.04 ล้าน ตร.ม. ทำให้อัตราการใช้พื้นที่สูงขึ้นเป็น 91.60% ซึ่งเพิ่มจากปีที่ผ่านมา แต่อัตราค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้นเพียง 4 % จากปีที่แล้ว ค่าเฉลี่ยอัตราค่าเช่าอาคารสำนักงานเกรด A ในเขตเมือง (CBD) จะอยู่ที่ 982บาท /ตร.ม./เดือน และมีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีก 288,300 ตร.ม. ซึ่งจะทยอยสร้างเสร็จในปี 2018-2020 นี้

ภาวะตลาดอาคารชุดและบ้านจัดสรร

สถานการณ์การตลาดของอาคารชุดพักอาศัยและบ้านจัดสรรในปีที่ผ่านมา มีการปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 และ 4 มีโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยและบ้านจัดสรรเปิดตัวใหม่เพิ่มมากขึ้นถึง 8 % ของจำนวนยูนิต (จาก 75,035 ยูนิต เป็น 81,109 ยูนิต) และมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นจาก 269,400 ล้านบาทเป็น 332,439 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 23.39% และมีราคาขายต่อหน่วยมีมูลค่าสูงขึ้นเช่นกัน

2.5 สถานภาพและศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท

ปัจจุบันบริษัทมีโครงการที่อยู่ในระหว่างการขายและให้บริการรวม 16 โครงการ โดยแยกเป็นโครงการเพื่อขาย 11 โครงการ โรงแรม 3 แห่ง อาคารสำนักงานให้เช่า 2 อาคาร ซึ่งทำให้บริษัทได้รายได้จากการขายและรายได้ที่เป็น Recurring Income อีกทั้งยังสามารถนำโรงแรมที่แล้วเสร็จเข้า REIT ต่อไปได้อีก

โครงการใหม่ที่อยู่ระหว่างเตรียมงานและกำลังดำเนินการมีดังนี้

อาคารชุดพักอาศัยและบ้านพัก

1. Residence Condominium ที่บริเวณถนนจันทร์-สาร
2. The Issara Chiang Mai Phase 2 ที่เชียงใหม่
3. Baba Beach Villa Hua Hin Phase 2 7 ยูนิต ใน Thew Talay Estate
4. Pool Villa ที่ Sri panwa Phuket 4 ยูนิต
5. Vacation Club Hua Hin ใน Thew Talay Estate
6. Baba Beach Club Phuket Phase 2

โรงแรม

1. Baba Beach Club Hua Hin – Main Hotel
2. Sri panwa Phuket Phase 3 (Convention Hall and Hotel Room)

Commercial

1. ปิ๊มน้ำมันและร้านค้า ที่บริเวณที่ดินติดถนนเพชรเกษม ของ Thew Talay Estate

นอกจากนี้ยังมีที่ดินบริเวณลาดกระบังประมาณ 923 ไร่ มูลค่า 2,600 ล้านบาท รอการพัฒนาและแบ่งขาย (เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน คือ บริษัท อินเทอร์เน็ตชั้นนำเรียลตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่ง บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นอยู่ 16%)

และสำหรับโครงการพัฒนาที่ดินที่ Hainan ประเทศจีน ที่บริษัทรับเป็นที่ปรึกษาเพื่อพัฒนาโครงการ และรับบริหารโรงแรมในแบรนด์ Sri panwa ปัจจุบันอยู่ในระหว่างก่อสร้างซึ่งคาดว่าจะเริ่มเปิด Soft Opening ในเดือนตุลาคมปีหน้า โครงการนี้บริษัทได้รายได้ค่าที่ปรึกษาในช่วงการพัฒนาแบบและก่อสร้าง และจะได้ค่าบริหารโรงแรมในช่วงเปิดกิจการโรงแรม ซึ่งนอกจากที่ Hainan แล้วจะมีโครงการที่ประเทศจีนให้บริษัทได้ดำเนินการต่อเนื่อง

2.6 นโยบายการแข่งขันและกลยุทธ์การตลาด

วิสัยทัศน์ ของบริษัท คือ “ชาญอิสสระ ภูมิใจพัฒนา สร้างสุขที่ยั่งยืน”

พันธกิจ

1. พัฒนาทีมงานมืออาชีพให้มีความแข็งแกร่งและความพร้อมในการสร้างสรรค์โครงการ
2. ส่งมอบโครงการคุณภาพที่สร้างความประทับใจและเหนือความคาดหวังของผู้บริโภค

3. รักษาระดับขนาดขององค์กรเพื่อความคล่องตัวในการดำเนินธุรกิจ
4. ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจภายใต้แนวคิดของการพัฒนาอย่างยั่งยืน
5. รักษาความเชื่อมั่นและความไว้วางใจของผู้บริโภค บนพื้นฐานของความโปร่งใส จริงใจ และซื่อสัตย์
6. สร้างความพึงพอใจและมอบผลตอบแทนที่เติบโตอย่างต่อเนื่อง มั่นคงและเหมาะสมให้แก่ผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

กลยุทธ์ทางการตลาด

1. เน้นทำโครงการในกลุ่มตลาด Middle-High Sector
2. เน้นผู้บริโภคที่มีความต้องการที่อยู่อาศัยจริง
3. พัฒนาแบบให้มีฟังก์ชันครบครันและอยู่สบาย
4. คำนึงถึงการรักษาสีสิ่งแวดล้อม การอยู่ร่วมกับธรรมชาติอย่างกลมกลืน
5. นำนวัตกรรมและเทคโนโลยีมาพัฒนาแบบโครงการเพื่อสร้างคุณค่าและความแตกต่าง
6. ปรับเปลี่ยนการส่งเสริมการขายทุกไตรมาส
7. เน้นการสื่อสารกับผู้บริโภคผ่านสื่อ online
8. นำฐานลูกค้าของกลุ่มชาญอิสสระมาแนะนำลูกค้า
9. สร้าง Brand ให้เป็นที่รู้จักและแข็งแกร่งขึ้น

2.7 กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

1. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามพื้นที่ที่ตั้งโครงการ อาทิ เชียงใหม่ กลุ่มลูกค้าเป็นคนเชียงใหม่และจังหวัดใกล้เคียง รวมทั้งคนกรุงเทพฯที่ต้องการมีที่อยู่เชียงใหม่
2. กลุ่มลูกค้าเป้าหมายตามประเภทโครงการ

2.1 คอนโดมิเนียมพักอาศัย

- คนรุ่นใหม่ที่ชอบอยู่ในเมือง
- คนทำงานที่ชอบอยู่ใกล้ที่ทำงาน
- คนที่ชอบความสะดวกในการเดินทางด้วยระบบขนส่งมวลชน
- อายุและระดับรายได้ขึ้นกับระดับราคาของแต่ละโครงการ

2.2 บ้านเดี่ยวใจกลางเมือง

- เจ้าของกิจการ ผู้บริหารระดับสูง
- มี Lift style อยู่ในเมือง
- ชอบความสะดวกในการเดินทางด้วยระบบทางด่วนที่เชื่อมต่อการเดินทางไปจุดต่าง ๆ ได้ง่าย
- ชอบความทันสมัยของงานดีไซน์
- ชอบความคุ้มค่า

2.3 บ้าน/ห้องชุดพักตากอากาศ

- กลุ่มคนที่รักการท่องเที่ยว
- ชอบอยู่กับธรรมชาติ หลีกหนีความเป็นเมืองหลวง
- ชอบการพักผ่อนในวันหยุดกับครอบครัว

ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรม

- นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ
- นักท่องเที่ยวไทย
- Event ต่าง ๆ เช่น งานแต่งงาน การเลี้ยงต่าง ๆ

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

- บริษัทต่าง ๆ ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่
- ร้านค้า ร้านอาหารต่าง ๆ

2.8 ช่องทางการให้บริการ (Place)

ลูกค้าสามารถติดต่อได้ดังนี้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- สำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในแต่ละโครงการ
- Website ของโครงการต่าง ๆ
- Facebook, Line, IG

ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรม

- จองผ่านเจ้าหน้าที่โรงแรม
- จองผ่านช่องทาง Online
- จองผ่าน Agent

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

- สำนักงานขายของแต่ละอาคาร

2.9 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ลักษณะของทรัพย์สินของบริษัท และ บริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2560 แบ่งออกเป็น

2.9.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 4,585.20 ล้านบาท โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2560 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้าน โครงการ “บ้านสี่ตวัน” เนื้อที่ 27 ไร่	อำเภอปากช่อง จังหวัด นครราชสีมา	-	191.98	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 295.71 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบ้าน โครงการ “Issara Residence Rama 9” เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 34 เศษ 8 ส่วน 10 ตารางวา	ตำบลห้วยกะปิ อำเภอห้วยขวาง กรุงเทพฯ	-	467.99	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 620.90 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบ้าน โครงการ “بابา บีช คลับ ภูเก็ต” เนื้อที่ 42 ไร่ 0 งาน 0.1 ตารางวา	อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา	-	755.98	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.อิสสระ จุนฟา	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 886.91 ล้านบาท ^{1/}
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง บ้าน โครงการ “บ้านศรีพันวา ภูเก็ต” เนื้อที่ 30 ไร่ 0 งาน 1.6 ตารางวา	อ.สายอำมะขาม-แหลมพันวา หลักกิโลเมตรที่ 3+100 ต.วิชิต อ.เมือง จ.ภูเก็ต	-	228.28	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ.ชาญอิสสระ เรสซิ เดนซ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 323 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียมโครงการ “ISSI Suksawasdi” เนื้อที่ 3 ไร่ 3 งาน	ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราชบุรีบูรณะ กรุงเทพฯ	78.10	282.86	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 112.50 ล้านบาท

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2560 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
49 ตารางวา					
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “บ้านอิสสระ บางนา” เนื้อที่ 24 ไร่ 3 งาน 74 ตารางวา	ถนนบางนา กม.8 ต.บางแก้ว อ. บางพลี จ.สมุทรปราการ	-	504.80	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 1,012 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “อิสสระ วิลเลจ” อ.ชะอำ เนื้อที่ 4 ไร่ 1 งาน 77 ตารางวา	ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	-	14.08	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ชาญอิสสระ วิภาพล	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “Issara Collection Sathorn” เนื้อ ที่ 1 ไร่ 1 งาน	แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ	-	408.67	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ชาญอิสสระ วิภาพล	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 349 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “The Issara Chiang Mai” เนื้อที่ 6 ไร่ 2 งาน 69 ตารางวา	ต.สันทรายน้อย อ.สันทราย จ. เชียงใหม่	-	376.38	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ชาญอิสสระ วิภาพล	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่ง หนึ่งในวงเงิน 719 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “บ้านทิวทะเล” อ.ชะอำ เนื้อที่ 13 ไร่ 40 ตารางวา (ทิว 1)	ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	-	109.57	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ร่วมอิสสระ	ปลอดจำนอง
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ	ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	-	377.32	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่ง

สินทรัพย์	ที่ตั้งของสินทรัพย์	ราคาประเมิน (ล้านบาท)	ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2560 (ล้านบาท)	ที่มาแห่งสิทธิ์	ภาวะผูกพัน
“บ้านทิวทะเล” อ.ชะอำ เนื้อที่ 16 ไร่ 2 งาน 87 ตารางวา (ทิว 2)				โดย บจ. ร่วมอิสสระ	หนึ่งในวงเงิน 216 ล้านบาท
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “บลู” อ.ชะอำ เนื้อที่ 7 ไร่ 3 งาน 34 ตารางวา	ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	-	615.72	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 616 ล้านบาท
ที่ดิน โครงการ “วิลล่า 7 หลัง บาบ บีช คลับ หัวหิน” อ.ชะอำ เนื้อที่ 2 ไร่ 1 งาน 87 ตารางวา	ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	-	176.01	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ร่วมอิสสระ	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 134 ล้านบาท
ที่ดิน โครงการ “วิลล่า 4 หลัง บาบ บีช คลับ หัวหิน” อ.ชะอำ เนื้อที่ 1 ไร่ 52 ตารางวา	ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี	-	75.56	เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บจ. ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์	บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 664 ล้านบาท ^{2/}

หมายเหตุ : ^{1/} บริษัทได้จดจำนองที่ดินและสิ่งปลูกสร้างบ้าน โครงการ “บาบา บีช คลับ ภูเก็ต” ร่วมกับโรงแรมซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ (บันทึกอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 886.91 ล้านบาท

^{2/} บริษัทได้จดจำนองที่ดินโครงการ “วิลล่า 4 หลัง บาบ บีช คลับ หัวหิน” ร่วมกับโรงแรมซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการ (บันทึกอยู่ในรายการที่ดิน อาคารและอุปกรณ์) เพื่อเป็นหลักประกันเงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 664 ล้านบาท

2.9.2 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 315.50 ล้านบาท โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท)	ภาระผูกพัน
1. ห้องชุดประกอบพาณิชย์กรรมและสำนักงาน อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 1	บริษัท	113.10	ไม่มี
2. ห้องชุดประกอบพาณิชย์กรรมและสำนักงาน อาคารชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 2	บริษัทฯ และบริษัทย่อย	116.00	ไม่มี
3. ห้องชุดประกอบพาณิชย์กรรม คอนโด อีชี สุซสวัลดี	บริษัทย่อย	23.90	ไม่มี
4. ห้องชุดประกอบพาณิชย์กรรมและห้องชุดพักอาศัย คอนโด ดี อิสสระ ลาดพร้าว	บริษัทย่อย	62.50	ไม่มี

2.9.3 ที่ดินรอการพัฒนา ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีมูลค่าเท่ากับ 255.39 ล้านบาท โดยที่ดินรอการพัฒนาดังกล่าวเป็นที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการของบริษัทย่อย ตั้งอยู่ที่ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี โดยเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทย่อย ทั้งนี้ บริษัทได้จดทะเบียนที่ดินรอการพัฒนาส่วนหนึ่งเป็นหลักประกันเงินกู้ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 220.00 ล้านบาท

2.9.4 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีมูลค่า 945.89 ล้านบาท โดยสามารถสรุปได้ดังนี้

รายการ	กรรมสิทธิ์	มูลค่าสุทธิ (ล้านบาท)
1. ที่ดิน	บริษัทและบริษัทย่อย	284.33
2. อาคาร	บริษัทและบริษัทย่อย	478.78
3. สิ่งปรับปรุงอาคาร	บริษัทและบริษัทย่อย	26.32
4. เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์สำนักงาน	บริษัทและบริษัทย่อย	66.21
5. ยานพาหนะ	บริษัทและบริษัทย่อย	27.85
6. งานระหว่างก่อสร้าง	บริษัทและบริษัทย่อย	62.40

หมายเหตุ : ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 839 ล้านบาท เป็นส่วนหนึ่งของการหลักประกันเงินกู้กับธนาคาร ดังรายละเอียดที่ได้ระบุไว้ในหมายเหตุข้อ 1/ และ ข้อ 2/ ของส่วนที่ 4.1 ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

3. ข้อมูลรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 29 พฤศจิกายน 2561 ประกอบด้วยกรรมการ 2 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท และ คณะกรรมการตรวจสอบ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีกรรมการทั้งหมด 9 ท่าน ประกอบด้วย

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. นางสาวอิสสระ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายสงกรานต์ อิสสระ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารและกรรมการผู้จัดการ |
| 3. นางลินดา ประเสริฐสม | กรรมการ |
| 4. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ | กรรมการ |
| 5. นายวรสิทธิ์ อิสสระ | กรรมการ |
| 6. นายพิสุทธิ เดชะโกศยะ | กรรมการอิสระและประธานคณะกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์ | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 8. นายพินิจ พัวพันธ์ | กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ |
| 9. นายประเวศวุฒิ ไรวา | กรรมการอิสระ |

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบประกอบด้วยคณะกรรมการ 3 ท่าน โดยได้รับการเลือกตั้งจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2559 เมื่อวันที่ 27 เมษายน 2559 ซึ่งทุกท่านเป็นกรรมการอิสระหรือบุคคลภายนอกที่ไม่ได้เป็นเจ้าหน้าที่หรือลูกจ้าง บริษัท ประกอบด้วย

- | | |
|---------------------------|----------------------|
| 1. นายพิสุทธิ เดชะโกศยะ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายพินิจ พัวพันธ์ | กรรมการตรวจสอบ |

คณะกรรมการตรวจสอบมีวาระการดำรงตำแหน่งคราวละไม่เกิน 3 ปี โดยจะครบวาระในปี 2562

4. ประวัติการเพิ่มทุนและประวัติการจ่ายเงินปันผลในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

4.1 ประวัติการเพิ่มทุน

ปี	ทุนจดทะเบียน	ทุนชำระแล้ว
ปี 2558	719,999,598 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 719,999,598 บาท	719,999,598 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 719,999,598 บาท
ปี 2559 ลดทุนจดทะเบียน จำนวน 402 หุ้น และเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 72,000,000 หุ้น	791,999,598 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 791,999,598 บาท	790,871,315 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 790,871,315 บาท
ปี 2560 ลดทุนจดทะเบียน จำนวน 1,128,283 หุ้น และเพิ่มทุนจดทะเบียน จำนวน 434,979,222 หุ้น	1,255,850,537 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 1,255,850,537 บาท	889,726,608 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 889,726,608 บาท

4.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 3 ปี

เงินปันผลที่บริษัทฯ จ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นนับตั้งแต่ปี 2558-2560 มีดังนี้

สำหรับผลการดำเนินงาน	เงินปันผลต่อหุ้น	วันที่จ่ายเงินปันผล
ปี 2558	0.12	25 พฤษภาคม 2559
1. ปันผลเป็นหุ้น (10:1)	0.10	
2. ปันผลเป็นเงินสด	0.02	
ปี 2559	0.185	24 พฤษภาคม 2560
1. ปันผลเป็นหุ้น (8:1)	0.125	
2. ปันผลเป็นเงินสด	0.060	
ปี 2560	0.03	24 พฤษภาคม 2561
1. ปันผลเป็นเงินสด	0.03	

5. ข้อมูลของบริษัทในเครือ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทมีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

ชื่อบริษัท	ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท)	จำนวนหุ้น ที่ถือครองอยู่	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด Charn Issara Residence Co., Ltd.	140.00	1,195,000	100	85.36
บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด C.I.N. Estate Co., Ltd.	250.00	1,499,996	100	60.00
บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด Charn Issara Vipaphol Co., Ltd.	100.00	499,997	100	50.00
บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด Issara United Co., Ltd.	300.00	1,499,996	100	50.00
บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ¹ Sri panwa Management Co., Ltd. (ถือครองผ่าน CIR ซึ่งเป็นบริษัทย่อย)	30.00	3,000,000	10	85.36
บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด Issara Junfa Co., Ltd.	420.00	2,940,000	100	70.00
บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด Issara United Development CO., Ltd.	360.00	1,799,996	100	50.00
บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด Charn Issara REIT Management Co., Ltd.	10.00	1,000,000	10	100.00
บริษัท อินเตอร์เนชันแนล รีซอร์ซ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด International Resources Development Co., Ltd.	1,757.95	2,810,695	100	15.99
บริษัท ฮิดะ กริลล์ จำกัด Hida Grill Co., Ltd.	13.00	47,060	100	36.20
กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก Bangkok Commercial Property Fund	1,000.00	33,300,000	10	33.30
ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา ² SRI PANWA HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST (บริษัทถือหน่วยทรัสต์จำนวน 27.91 ล้านหน่วย (คิดเป็น 10%) และบริษัท CIR ถือหน่วยทรัสต์ จำนวน 56.90 ล้านหน่วย (คิดเป็น 20.36%))	3,097.72	27,906,352	11.10	10.00

 หมายเหตุ : ¹ จำนวนหุ้นที่ถือครองในบริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด ถือครองผ่าน CIR ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

² บริษัทมีการถือหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา ผ่าน CIR ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทอีกจำนวน 56,895,457 หน่วย คิดเป็น 20.36%

ส่วนที่ 3

สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2560 "ตรวจสอบแล้ว"	%	31 ธันวาคม 2559 "ตรวจสอบแล้ว"	%	31 ธันวาคม 2558 "ตรวจสอบแล้ว"	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	282,434,098	4%	701,708,457	10%	301,182,329	4%
เงินลงทุนชั่วคราว	250,878,022	3%	95,625,965	1%	104,448,896	2%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	69,260,904	1%	69,556,588	1%	71,269,997	1%
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	4,585,200,353	58%	4,398,116,120	60%	4,224,356,643	62%
สินค้าคงเหลือ	35,223,241	0%	27,686,395	0%	25,028,946	0%
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุมปัจจุบัน	18,990,715	0%	7,591,779	0%		0%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วม	3,000,000	0%	3,000,000	0%	1,000,000	0%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	1,285,600	0%	1,285,600	0%		0%
เงินมัดจำค่าที่ดิน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	674,333	0%	674,333	0%	2,758,583	0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	63,962,208	1%	60,079,913	1%	80,973,449	1%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	5,310,909,474	68%	5,365,325,150	73%	4,811,018,843	71%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	44,192,422	1%	44,158,436	1%	46,426,147	1%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	665,669,620	8%	670,025,814	9%	639,312,681	9%
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	149,681,235	2%	149,681,235	2%	148,966,835	2%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	315,499,527	4%	266,099,527	4%	269,299,527	4%
ที่ดินรอการพัฒนา	255,389,157	3%	255,269,157	3%		0%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	945,887,604	12%	436,699,336	6%	745,413,225	11%
สินทรัพย์ภายใต้การควบคุม	91,808,274	1%	81,514,733	1%	85,308,348	1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	78,003,512	1%	59,507,019	1%	68,707,557	1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,546,131,351	32%	1,962,955,257	27%	2,003,434,320	29%
รวมสินทรัพย์	7,857,040,825	100%	7,328,280,407	100%	6,814,453,163	100%

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม					
	31 ธันวาคม 2560 "ตรวจสอบแล้ว"	%	31 ธันวาคม 2559 "ตรวจสอบแล้ว"	%	31 ธันวาคม 2558 "ตรวจสอบแล้ว"	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน	40,752,948	1%	24,620,042	0%	21,693,085	0%
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	601,505,049	8%	570,311,861	8%	533,687,023	8%
ตั๋วแลกเงิน	-		297,209,098	4%	-	
ส่วนของเจ้าหนี้เข้าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	5,454,586	0%	6,199,178	0%	7,157,455	0%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	613,656,625	8%	973,308,527	13%	1,137,859,718	17%
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	299,643,391	4%	200,000,000	3%	299,700,000	4%
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	326,000,000	4%	258,000,000	4%	174,625,375	3%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0%	30,000,000	0%	42,000,000	1%
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	330,799,689	4%	246,413,821	3%	385,004,836	6%
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	151,910,647	2%	158,674,623	2%	127,986,183	2%
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	0%	118,037,947	2%	45,550,750	1%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	79,027,920	1%	78,231,237	1%	82,926,020	1%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	2,448,750,855	31%	2,961,006,334	40%	2,858,190,445	42%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้เข้าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	8,249,960	0%	5,987,892	0%	7,384,085	0%
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	1,059,205,412	13%	961,535,719	13%	961,322,314	14%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่น	59,000,000	1%	15,000,000	0%	-	0%
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,535,396,450	20%	898,138,243	12%	797,960,125	12%
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ จากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	12,000,000	0%	12,000,000	0%	-	
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	42,255,186	1%	54,427,717	1%	51,634,244	1%
รายได้รอตัดบัญชี	25,018,425	0%	28,590,265	0%	-	
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	128,775,126	2%	89,974,220	1%	97,891,205	1%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	13,406,728	0%	13,101,493	0%	13,193,112	0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	2,883,307,287	37%	2,078,755,549	28%	1,929,385,085	28%
รวมหนี้สิน	5,332,058,142	68%	5,039,761,883	69%	4,787,575,530	70%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,225,850,537	16%	791,999,598	11%	719,999,598	11%
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	889,726,608	11%	790,871,315	11%	719,999,598	11%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	23,780,791	0%	23,780,791	0%	23,780,791	0%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	516,297,333	7%	643,387,079	9%	569,535,478	8%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	22,980,409	0%	22,329,551	0%	34,537,845	1%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,452,785,141	18%	1,480,368,736	20%	1,347,853,712	20%
หัก: หุ้นทุนซื้อคืน			(24,642,056)	0%	(24,642,056)	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ - สุทธิ	1,452,785,141	18%	1,455,726,680	20%	1,323,211,656	19%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	1,072,197,542	14%	832,791,844	11%	703,665,977	10%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,524,982,683	32%	2,288,518,524	31%	2,026,877,633	30%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	7,857,040,825	100%	7,328,280,407	100%	6,814,453,163	100%

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม					
	2560	%	2559	%	2558	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,476,721,268	64%	1,908,355,077	62%	2,040,686,890	74%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	80,667,855	3%	79,714,308	3%	77,932,336	3%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	571,609,638	25%	530,631,819	17%	465,736,800	17%
กำไรจากการจำหน่ายโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ	-	0%	429,358,442	14%	-	0%
รายได้อื่น	188,415,765	8%	139,373,221	5%	159,353,341	6%
รวมรายได้	2,317,414,526	100%	3,087,432,867	100%	2,743,709,367	100%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	904,788,236	39%	1,236,948,534	40%	1,263,384,090	46%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	43,363,330	2%	44,563,194	1%	47,190,674	2%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	544,243,194	23%	493,398,100	16%	409,692,172	15%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	239,441,408	10%	253,090,406	8%	256,105,236	9%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	475,238,707	21%	518,229,754	17%	393,801,675	14%
ต้นทุนทางการเงิน	101,338,258	4%	111,579,861	4%	63,219,341	2%
รวมค่าใช้จ่าย	2,308,413,133	100%	2,657,809,849	86%	2,433,393,188	89%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม						
และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	9,001,393	0%	429,623,018	14%	310,316,179	11%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	71,063,886	3%	55,341,626	2%	58,355,638	2%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	80,065,279	3%	484,964,644	16%	368,671,817	13%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(35,327,639)	-2%	(162,169,131)	-5%	(75,366,610)	-3%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	44,737,640	2%	322,795,513	10%	293,305,207	11%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน						
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	650,858	0%	19,973	0%	(127,831)	0%
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน						
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	6,660,324	0%	-	0%	-	0%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	7,311,182	0%	19,973	0%	(127,831)	0%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	52,048,822	2%	322,815,486	10%	293,177,376	11%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.021		0.181		0.170	

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม		
	2560	2559	2558
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(458,449,899)	(584,427,233)	(1,526,495,708)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(412,642,202)	798,406,932	37,478,199
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	451,817,742	186,546,429	1,482,823,850
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(419,274,359)	400,526,128	(6,193,659)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	701,708,457	301,182,329	307,375,988
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	282,434,098	701,708,457	301,182,329

(หน่วย : บาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	31 ธันวาคม 2560 "ตรวจสอบแล้ว"	%	31 ธันวาคม 2559 "ตรวจสอบแล้ว"	%	31 ธันวาคม 2558 "ตรวจสอบแล้ว"	%
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	72,449,727	2%	267,208,297	9%	136,330,650	5%
เงินลงทุนชั่วคราว	250,878,022	7%	54,960,116	2%	104,448,896	4%
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	26,280,595	1%	17,327,179	1%	11,641,165	0%
ต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย	692,740,492	20%	606,074,277	20%	517,535,189	21%
สินทรัพย์ถาวรที่ใช้งานได้ของงวดปัจจุบัน	4,904,265	0%	4,335,487	0%		0%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย	376,000,000	11%	198,000,000	7%	68,000,000	3%
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทร่วม	3,000,000	0%	3,000,000	0%	1,000,000	0%
ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย						
ที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	-	0%	30,000,000	1%	48,000,000	2%
เงินมัดจำค่าที่ดิน - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	674,333	0%	674,333	0%	674,333	0%
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	26,772,944	1%	4,471,809	0%	4,749,099	0%
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	1,453,700,378	42%	1,186,051,498	40%	892,379,332	36%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	3,871,405	0%	3,838,998	0%	3,804,802	0%
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย - สุทธิ						
จากส่วนที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี	18,000,000	1%	18,000,000	1%		0%
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	985,651,500	28%	774,401,500	26%	700,651,500	28%
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	623,079,962	18%	623,079,962	21%	537,889,000	22%
เงินลงทุนในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	148,966,835	4%	148,966,835	5%	148,966,835	6%
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	206,800,000	6%	161,900,000	5%	159,900,000	6%
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	16,535,128	0%	20,813,399	1%	17,311,405	1%
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	24,720,336	1%	20,062,049	1%	21,494,605	1%
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,027,625,166	58%	1,771,062,743	60%	1,590,018,147	64%
รวมสินทรัพย์	3,481,325,544	100%	2,957,114,241	100%	2,482,397,479	100%

(หน่วย : บาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	31 ธันวาคม 2560 "ตรวจสอบแล้ว"	%	31 ธันวาคม 2559 "ตรวจสอบแล้ว"	%	31 ธันวาคม 2558 "ตรวจสอบแล้ว"	%
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	57,440,939	2%	51,347,637	2%	38,819,264	2%
ตั๋วแลกเงิน	-	0%	99,426,767	3%	-	0%
ส่วนของเจ้าหนี้เข้าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0%	376,583	0%	2,375,717	0%
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0%	91,211,850	3%	81,887,850	3%
ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	299,643,391	9%	200,000,000	7%	299,700,000	12%
เงินมัดจำรับและเงินรับล่วงหน้าจากการขายอสังหาริมทรัพย์	58,249,610	2%	23,278,603	1%	4,489,008	0%
เงินประกันผลงานค้างจ่าย	8,064,480	0%	8,454,590	0%	8,282,654	0%
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	3,405,963	0%	9,848,232	0%	5,127,800	0%
รวมหนี้สินหมุนเวียน	426,804,383	12%	483,944,262	16%	440,682,293	18%
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้เข้าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	-	0%	-	0%	377,633	0%
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี						
ชำระภายในหนึ่งปี	254,548,150	7%	292,131,395	10%	74,854,714	3%
หุ้นกู้ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1,535,396,450	44%	898,138,243	30%	797,960,125	32%
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	33,535,823	1%	40,106,563	1%	39,852,860	2%
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	25,678,795	1%	14,142,496	0%	12,689,839	1%
หนี้สินไม่หมุนเวียน	8,787,969	0%	8,482,809	0%	8,576,880	0%
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,857,947,187	53%	1,253,001,506	42%	934,312,051	38%
รวมหนี้สิน	2,284,751,570	66%	1,736,945,768	59%	1,374,994,344	55%
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 1,225,850,537 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	1,225,850,537	35%	791,999,598	27%	719,999,598	29%
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว						
หุ้นสามัญ มูลค่าหุ้นละ 1 บาท	889,726,608	26%	790,871,315	27%	719,999,598	29%
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	23,780,791	1%	23,780,791	1%	23,780,791	1%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	282,476,454	8%	430,219,160	15%	388,345,512	16%
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	590,121	0%	(60,737)	0%	(80,710)	0%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,196,573,974	34%	1,244,810,529	42%	1,132,045,191	46%
หัก: หุ้นทุนซื้อคืน		0%	(24,642,056)	-1%	(24,642,056)	-1%
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ - สุทธิ	1,196,573,974	34%	1,220,168,473	41%	1,107,403,135	45%
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		0%	-	0%		0%
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,196,573,974	34%	1,220,168,473	41%	1,107,403,135	45%
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	3,481,325,544	100%	2,957,114,241	100%	2,482,397,479	100%

งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

(หน่วย : บาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	2560	%	2559	%	2558	%
รายได้						
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	22,900,000	7%	-	0%	483,279,990	65%
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	78,984,795	23%	77,538,583	17%	77,285,774	10%
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	-	0%	-	0%	-	0%
กำไรจากการจำหน่ายโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ	-	0%	-	0%	-	0%
รายได้อื่น	240,865,023	70%	375,524,431	83%	187,496,606	25%
รวมรายได้	342,749,818	100%	453,063,014	100%	748,062,370	100%
ค่าใช้จ่าย						
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	14,361,807	4%	-	0%	276,196,252	37%
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	44,973,055	13%	46,194,468	10%	48,776,414	7%
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม	-	0%	-	0%	-	0%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	32,024,438	9%	23,385,117	5%	30,744,402	4%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	164,573,525	48%	187,546,901	41%	167,517,825	22%
ต้นทุนทางการเงิน	73,489,355	21%	67,512,550	15%	50,952,307	7%
รวมค่าใช้จ่าย	329,422,180	96%	324,639,036	72%	574,187,200	77%
กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม						
และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13,327,638	4%	128,423,978	28%	173,875,170	23%
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	-	0%	-	0%	-	0%
กำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	13,327,638	4%	128,423,978	28%	173,875,170	23%
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(11,258,681)	-3%	(1,504,218)	0%	(17,361,349)	-2%
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	2,068,957	1%	126,919,760	28%	156,513,821	21%
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน						
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	650,858	0%	19,973	0%	(127,831)	0%
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน						
ในภายหลัง - สุทธิจากภาษีเงินได้	520,349	0%	-	0%	-	0%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	1,171,207	0%	19,973	0%	(127,831)	0%
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	3,240,164	1%	126,939,733	28%	156,385,990	21%
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.002		0.145		0.200	

งบกระแสเงินสด	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2560	2559	2558
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	(158,506,711)	(159,992,924)	(191,397,803)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(515,543,104)	(17,477,624)	(292,177,679)
กระแสเงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	479,291,245	308,348,195	499,323,039
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	(194,758,570)	130,877,647	15,747,557
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	267,208,297	136,330,650	120,583,093
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	72,449,727	267,208,297	136,330,650

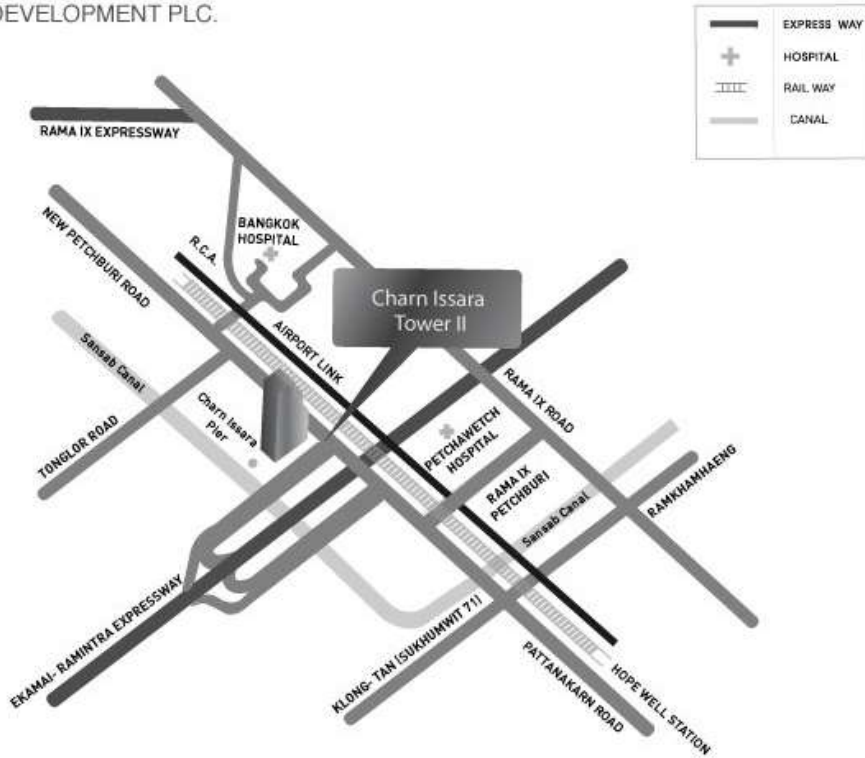
สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน
(ตามรายละเอียดในเอกสารแนบ)

สิ่งที่ส่งมาด้วย 4

แผนที่สถานที่รับจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

CHARN ISSARA DEVELOPMENT PLC.
+662 308 2020



สถานที่ตั้ง: บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 2922/200 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310 โทรศัพท์ 02-308-2020 โทรสาร 02-308-2990