



CHARN
ISSARA

วันที่ 29 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง แจ้งสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เรียน ท่านผู้ถือหุ้น บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
1. หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และสารสนเทศ
 2. ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน
 3. ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
 4. แผนที่สถานที่รับจองซื้อและรับชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ตามที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 ของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566 ได้มีมติอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จำนวน 319,978,759 หุ้น (สามร้อยสิบเก้าล้านเก้าแสนเจ็ดหมื่นแปดพันเจ็ดร้อยห้าสิบก้อน) มูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท (หนึ่งบาท) เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทซึ่งมีรายชื่อปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566 (Record Date สำหรับการเสนอขายหุ้น) ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.53 บาท (ศูนย์จุดห้าสามบาท) โดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในอัตราส่วนการจองซื้อเท่ากับ 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิของตนตามอัตราที่กำหนดไว้นี้ได้ ทั้งนี้ รายละเอียดการจองซื้อและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน รวมทั้งเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ปรากฏในหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนและสารสนเทศ (สิ่งที่มาด้วย 1) ที่ส่งมาพร้อมหนังสือฉบับนี้

บริษัทกำหนดวันจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนในระหว่างวันที่ 8 และ 12-15 ธันวาคม 2566 (5 วันทำการ) เวลา 10:00 น. – 16:00 น.

บริษัทจึงเรียนมาเพื่อแจ้งสิทธิของท่านในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ซึ่งมีจำนวนตามที่ระบุในใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด (สิ่งที่ส่งมาด้วย 3) หากท่านมีข้อสงสัยประการใดเกี่ยวกับการจัดสรร ขั้นตอน และวิธีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน สามารถติดต่อสอบถามได้ที่บริษัท โทรศัพท์หมายเลข 02-308-2020 คุณปราณี วรรณพิริช ต่อ 544 และ คุณนรากร บุญบำรุง ต่อ 522 ในวันจันทร์ - ศุกร์ เวลา 8.30 – 17.00 น.

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

-สงกรานต์ อีสสระ-

(นายสงกรานต์ อีสสระ)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร



หนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน และสารสนเทศ
บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

29 พฤศจิกายน 2566

ส่วนที่ 1

ข้อมูลการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัทจดทะเบียน

ชื่อ บริษัท ซาญอิสสระ ดีเวล็อบเม้นท์ จำกัด (มหาชน)
สถานที่ตั้ง เลขที่ 2922/200 อาคารซาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10
10 ถนนพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
02-308-2020 โทรสาร 02-308-2990

2. วัน เดือน ปี และครั้งที่ของการประชุมคณะกรรมการบริษัทและการประชุมผู้ถือหุ้นที่มีมติให้จัดสรร หุ้นสามัญเพิ่มทุน

การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น ประจำปี 2566 เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2566

การประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 9/2566 เมื่อวันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

3. รายละเอียดการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ประเภทของหุ้น : หุ้นสามัญ
ทุนชำระแล้วเดิม : 1,066,595,865 แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,066,595,865 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท
ทุนที่จะชำระเพิ่ม : 1,279,915,038 แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,279,915,038 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้ 1 บาท

ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น
เดิม ของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights
Offering) ในครั้งนี้ได้ทั้งหมด ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัท
จะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,279,915,038 บาท และหุ้นที่จำหน่ายได้แล้ว
ทั้งหมด ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,279,915,038 หุ้น มูลค่าที่
ตราไว้ หุ้นละ 1 บาท

จำนวนหุ้นที่จัดสรร : 213,319,173 หุ้น

ราคาเสนอขายหุ้น

: 0.53 บาท

(โดยในกรณีที่บริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้ได้ทั้งหมด บริษัทจะได้รับเงินทั้งสิ้นรวมประมาณ 113,059,161.69 บาท (ทั้งนี้ยังไม่รวม ค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง))

อัตราส่วนการจองซื้อ

: 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุนใหม่ กรณีมีเศษให้ปัดทิ้ง

ผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสัดส่วนการถือหุ้น โดยมีอัตราส่วนการจองซื้อหุ้นตามที่ระบุข้างต้น ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นสามารถ行使สิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้

วิธีการจัดสรร

: บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทจำนวน 213,319,322 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Rights Offering) ในอัตราส่วนการจองซื้อเท่ากับ 5 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.53 บาท โดย

(1) กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับ การจัดสรรผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะได้รับการจัดสรรทั้งจำนวนที่จองซื้อ

(2) กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร (Oversubscription) ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าวจะต้องแสดงความจำนงจองซื้อ หุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิในใบจองซื้อหุ้นสามัญในคราวเดียวกับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิและต้องชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จองซื้อเกินสิทธิทั้งจำนวน

ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลืออันเนื่องมาจากการคำนวณและ/หรือการจองซื้อของผู้ถือหุ้นเดิม ให้คณะกรรมการและ/หรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และ/หรือ บุคคลที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการหรือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร เป็นผู้มำนาจจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปที่คงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่แสดงความจำนงจองซื้อหุ้นในจำนวนที่เกินกว่าสิทธิของตนได้ตามสัดส่วนการถือหุ้นได้อีกในราคาเสนอขายเดียวกัน

ภายหลังจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพิ่มเติมให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแล้ว บริษัท
สงวนสิทธิที่จะจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนเพิ่มเติมที่เหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้น
เดิมที่แสดงความจำนงจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิที่ได้รับ
จัดสรรตามที่เห็นสมควร พร้อมกับหรือหลังจากการจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนส่วน
ที่เหลือ หรือไม่ก็ได้

ทั้งนี้ โปรดพิจารณารายละเอียดเงื่อนไขอื่นๆ ในการจองซื้อตามที่ระบุใน
ข้อที่ 4 ด้านล่าง

การดำเนินการในกรณีที่มีเศษของหุ้น : ในกรณีที่มีเศษของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณให้
ขาดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง และให้นำเศษของหุ้นดังกล่าวไปรวมกับ
หุ้นที่เหลือจากการจองซื้อที่ผู้ถือหุ้นบางรายสละสิทธิหรือไม่ได้ใช้
สิทธิจองซื้อหุ้นภายในเวลาที่กำหนด หรือไม่ได้ชำระเงินค่าจอง
หรือด้วยเหตุผลอื่นใด (รวมกันเรียกว่า "หุ้นส่วนที่เหลือ") เพื่อ
จัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นที่ต้องการจองซื้อเกินกว่าสิทธิที่ตนมีอยู่ตาม
สัดส่วนการถือหุ้น

4. เงื่อนไขอื่นๆ ในการจองซื้อ

4.1 กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรร ผู้ถือหุ้นที่แจ้งความ
ประสงค์จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิหรือน้อยกว่าสิทธิที่ได้รับการจัดสรรจะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญ
เพิ่มทุนทั้งจำนวนที่จองซื้อ

4.2 กรณีผู้ถือหุ้นจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิ ผู้ถือหุ้นที่มีการจองซื้อเกินสิทธินั้นจะต้องแสดงความ
จำนงในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินสิทธิในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในคราวเดียวกันกับการจองซื้อ
หุ้นสามัญเพิ่มทุนตามสิทธิ และชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดง
เจตนา

จองซื้อเกินสิทธิของตน โดยกรณีหากมีหุ้นสามัญเพิ่มทุนเหลือจากการจองซื้อตามสิทธิ ผู้ถือหุ้นที่มีการจอง
ซื้อเกินสิทธิจะได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จองซื้อเกินสิทธิ ตามหลักเกณฑ์ดังนี้

- กรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือมากกว่าหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ

บริษัทจะจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่แสดงเจตนาจองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิของตนและชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวทั้งหมดทุกรายตามจำนวนที่แสดงเจตนาจองซื้อเกินสิทธิของตน (ในกรณีที่มีเศษของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง)

- กรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนคงเหลือน้อยกว่าหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ

(ก) ผู้ถือหุ้นเดิมที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิของตนแต่ละรายจะได้รับการจัดสรรตามสัดส่วนการถือหุ้นเดิมของผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิของตน (ในกรณีที่มีเศษของหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่เกิดจากการคำนวณให้ปัดเศษของหุ้นนั้นทิ้ง) ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่มีสิทธิได้รับการจัดสรรจะไม่เกินจำนวนหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ผู้ถือหุ้นเดิมแต่ละรายได้จองซื้อและชำระค่าจองซื้อแล้ว

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

การจัดสรรหุ้นที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิตามรายละเอียดข้างต้นจะดำเนินการไปจนกระทั่งไม่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรร หรือไม่สามารถจัดสรรได้ เนื่องจากเป็นเศษของหุ้น หรือจนกว่าไม่มีผู้ถือหุ้นรายใดประสงค์ที่จะจองซื้อหุ้นดังกล่าวอีกต่อไป

4.3 ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน และชำระเงินค่าจองซื้อแล้ว จะไม่มีสิทธิยกเลิกการจองซื้อ เว้นแต่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากบริษัท

4.4 ในกรณีชำระค่าจองซื้อหุ้นด้วยเช็ค การชำระเงินค่าจองซื้อจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อธนาคารผู้จ่ายทำการขึ้นเงินตามเช็คเรียบร้อยแล้ว และไม่ว่ากรณีใด ๆ การจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะสมบูรณ์ก็ต่อเมื่อบริษัทสามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้แล้วเท่านั้น

4.5 หากผู้ถือหุ้นที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่สามารถชำระเงินค่าจองซื้อหุ้น หรือบริษัทไม่สามารถเรียกเก็บเงินค่าจองซื้อได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนและไม่ว่าในกรณีใด ๆ ก็ตาม ที่มีใช้ความผิดของบริษัท ภายในกำหนดระยะเวลาการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนและการชำระเงินค่าหุ้นตามที่กำหนด หรือผู้ถือหุ้นที่จองซื้อกรอกข้อมูลในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ครบถ้วนหรือไม่ชัดเจน หรือจองซื้อด้วยวิธีการอื่นที่มีได้

กำหนดไว้ในหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฉบับนี้ บริษัทจะถือว่าผู้ถือหุ้นรายนั้นสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว และบริษัทขอสงวนสิทธิในการที่จะไม่จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายดังกล่าว ดังนั้น ในการชำระเงินค่าของซื้อ ผู้ถือหุ้นควรตรวจสอบวิธีการชำระเงินค่าของซื้อ และดำเนินการให้เป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการที่กำหนดให้ถูกต้องครบถ้วน

การคืนเงินค่าของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนสำหรับส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรของผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าวข้างต้น 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

การคืนเงินค่าของซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนสำหรับส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรของผู้ถือหุ้นเดิมดังกล่าวข้างต้น ให้เป็นไปตามที่ระบุในข้อ 6.6

4.7 บริษัทขอสงวนสิทธิในการปรับเปลี่ยนรายละเอียดวิธีการชำระเงินค่าของซื้อหุ้น เงื่อนไขในการจองซื้อ หรือข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับวิธีการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ตามความเหมาะสม ในกรณีที่เกิดปัญหาอุปสรรค หรือขัดจำกัดในการดำเนินงาน ทั้งนี้ เพื่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวของบริษัท

4.8 กรณีที่มีหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทเหลือจากการจัดสรรและเสนอขายในครั้งนี้ คณะกรรมการจะพิจารณากำหนดแนวทางที่เห็นสมควรต่อไป

5. วันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นเพื่อสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัทกำหนดวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน (Record Date) ในวันที่ 23 พฤศจิกายน 2566

6. กำหนดวันจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน

6.1 ระยะเวลาจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

จำนวน 5 วันทำการ ได้แก่ วันที่ 8 และ 12-15 ธันวาคม 2566 ระหว่างเวลา 10.00 - 16:00 น.

6.2 สถานที่รับจองซื้อและรับชำระเงินค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ที่ทำการของบริษัท ดังนี้

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 2922/200

อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ชั้น 10

ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง

กรุงเทพมหานคร 10320

โทรศัพท์ 02-308-2020 คุณปราณี วรรณศรี ต่อ 544 , คุณนรากร บุญบำรุง ต่อ 522

โทรสาร 02-308-2990

สำหรับท่านที่ถือหุ้นในระบบไร้ใบหุ้น (Scripless) กรุณาติดต่อบริษัทหลักทรัพย์ที่ท่านมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ และมีหุ้นสามัญของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ผากไว้ เพื่อให้บริษัทหลักทรัพย์นั้นดำเนินการรวบรวมเอกสารและยื่นเรื่องให้แก่บริษัท

6.3 วิธีการจองซื้อและการชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ผู้ถือหุ้นที่ประสงค์จะจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จะต้องกรอกรายละเอียดให้ถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้จองซื้อในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โดยผู้จองซื้อหรือผู้รับมอบอำนาจยื่นเอกสารประกอบการจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเต็มตามจำนวนที่จองซื้อ ณ บริษัท โดยในการชำระเงินค่าหุ้น ให้ชำระด้วยวิธีการอย่างใดอย่างหนึ่งดังต่อไปนี้

6.3.1 กรณีชำระด้วยเช็ค หรือแคชเชียร์เช็ค หรือ ดราฟต์ ที่สามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีเดียวกันภายในวันทำการถัดไป โดยขีดคร่อมเฉพาะส่งจ่าย "บัญชีจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)" ระหว่างวันที่ 8-15 ธันวาคม 2566 ระหว่างเวลา 10.00 - 16:00 น. ทั้งนี้ กำหนดให้ผู้จองซื้อ ส่งจ่ายเช็ค หรือเช็คธนาคาร หรือ ดราฟต์ 1 ฉบับ ต่อใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน 1 ใบจองซื้อหุ้น

6.3.2 กรณีชำระด้วยเงินโอนเข้าบัญชี (โดยชำระผ่านเคาน์เตอร์ธนาคารเท่านั้น) เข้าบัญชี "บัญชีจองซื้อหุ้น
เพิ่มทุน บริษัท ซาณูอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)" ธนาคารทหารไทยธนชาติ จำกัด (มหาชน)
บัญชีออมทรัพย์เลขที่ 196-2-49271-4 สาขาซาณูอิสสระทาวเวอร์ 2 ระหว่างวันที่ 8 และ 12-15 ธันวาคม
2561 ระหว่างเวลา 10.00 – 16.00 น.

ข้อมูลสำคัญอื่นๆ

ผู้ถือหุ้นจะเป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารเอง (ถ้ามี)

- บริษัท**งดรับ**การจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนทางไปรษณีย์
- บริษัท**งดรับ**ชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นเงินสด
- บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะอนุญาตให้ทำการจองซื้อและชำระเงินค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนด้วยวิธีการอื่น
ได้ตามความเหมาะสม

6.4 เอกสารที่ใช้ประกอบในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

ก) ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ที่กรอกรายละเอียดถูกต้อง ครบถ้วนและชัดเจน พร้อมทั้งลงลายมือชื่อผู้
จองซื้อ

ข) หลักฐานการชำระเงิน ได้แก่ ใบนำฝากฉบับจริง (Pay-in Slip) (กรณีชำระเงินค่าหุ้นด้วยการโอนเงิน)
หรือเช็ค หรือเช็คธนาคาร หรือ ดราฟต์ พร้อมทั้งระบุ ชื่อ นามสกุล เบอร์โทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้ไว้
ด้านหลังของหลักฐานการชำระเงิน

ค) ใบรับรองสิทธิการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งออกโดยบริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย)
จำกัด ในฐานะนายทะเบียนของบริษัทและได้จัดส่งไปทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้แก่ผู้ถือหุ้น พร้อมกับ
หนังสือฉบับนี้

ง) สำเนาสมุดบัญชีเงินฝากธนาคารหน้าแรกประเภทออมทรัพย์หรือกระแสรายวันเท่านั้น โดยชื่อบัญชีเงิน
ฝากธนาคารต้องเป็นชื่อเดียวกับชื่อผู้จองซื้อหุ้นเท่านั้น พร้อมรับรองสำเนา

จ) เอกสารประกอบการแสดงตน (รายละเอียดปรากฏตามข้อ 6.5)

ฉ) หนังสือมอบอำนาจให้กระทำการแทนพร้อมติดอากรแสตมป์ 30 บาท (กรณีที่มอบหมายให้ผู้รับมอบ
อำนาจมากระทำการแทน) พร้อมสำเนาบัตรประชาชนของผู้จองซื้อและผู้รับมอบอำนาจ ซึ่งลงนามรับรอง
สำเนาถูกต้อง

6.5 เอกสารประกอบการแสดงตน

บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย

สำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง หรือในกรณีที่ ไม่มีบัตรประจำตัวประชาชน ให้แนบสำเนาทะเบียนบ้านที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก หรือสำเนาเอกสารทางราชการอื่นที่มีเลขประจำตัวประชาชน 13 หลัก พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง ในกรณีที่มีการเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล ซึ่งทำให้ชื่อชื่อสกุลไม่ตรงกับชื่อผู้ถือหุ้นที่ปรากฏในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น หรือในใบรับรองสิทธิการจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติม ให้แนบสำเนาเอกสารที่ออกโดยหน่วยงานราชการ เช่น ทะเบียนสมรส ใบหย่า ใบแจ้งเปลี่ยนชื่อ/ชื่อสกุล เป็นต้น พร้อมรับรองสำเนาถูกต้อง

บุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว

สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

นิติบุคคลที่จดทะเบียนในประเทศไทย

สำเนาหนังสือรับรองที่ออกโดยกระทรวงพาณิชย์ที่ออกไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจูงซื้อพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง โดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น

และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาบัตรประจำตัวประชาชน สำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าว พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง

นิติบุคคลที่จดทะเบียนในต่างประเทศ

สำเนาหนังสือสำคัญการจัดตั้งบริษัท หนังสือบริคณห์สนธิ และหนังสือรับรองของบริษัทที่มีอายุไม่เกิน 6 เดือน ก่อนวันจูงซื้อ พร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้องโดยผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลนั้น และประทับตราสำคัญของนิติบุคคล (ถ้ามี) พร้อมแนบสำเนาใบต่างด้าว หรือสำเนาหนังสือเดินทาง ที่ยังไม่หมดอายุ (แล้วแต่กรณี) ของผู้มีอำนาจลงนามของนิติบุคคลดังกล่าวพร้อมลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง สำเนาเอกสารประกอบที่ลงนามรับรองสำเนาถูกต้องแล้วต้องได้รับการรับรองลายมือชื่อโดยเจ้าหน้าที่ Notary Public และรับรองโดยเจ้าหน้าที่สถานทูตไทย หรือสถานกงสุลไทยในประเทศที่เอกสารดังกล่าวได้จัดทำ หรือรับรองความถูกต้อง และมีอายุไม่เกิน 6 เดือนก่อนวันจูงซื้อ (หากผู้ถือหุ้นได้มอบอำนาจให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งเป็นผู้ลงนามในใบจูงซื้อหุ้นสามัญเพิ่มเติมและเอกสารประกอบแทน ต้องแนบหนังสือ

มอบอำนาจซึ่งติดอากรแสตมป์ 30 บาท พร้อมสำเนาบัตรประจำตัวประชาชนที่ยังไม่หมดอายุของผู้รับมอบอำนาจ ซึ่งลงนามรับรองสำเนาถูกต้อง เป็นเอกสารประกอบการแสดงตนด้วย)

6.6 การคืนเงินค่าจองซื้อหุ้น (ถ้ามี)

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

อย่างไรก็ตาม ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิ โดยวิธีการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อได้ตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน เนื่องจากชื่อบัญชีเงินฝากไม่ตรงกับชื่อผู้จองซื้อ หรือไม่ว่าด้วยสาเหตุใดก็ตามที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของบริษัท บริษัทจะดำเนินการให้มีการคืนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามเกินกว่าสิทธิเป็นเช็คขีดคร่อมสั่งจ่ายเฉพาะในนามของผู้จองซื้อหุ้นและส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566

กรณีการรับคืนเงินเป็นเช็คนั้นผู้จองซื้อจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมการเรียกเก็บต่างสำนักกับบัญชีหรือเช็คธนาคาร

ทั้งนี้ ไม่ว่าจะกรณีใดๆ หากได้มีการโอนเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรร หรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิผ่านระบบการโอนเงินเข้าบัญชีธนาคารของผู้จองซื้อตามที่ระบุไว้ในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน หรือโดยการส่งเช็คทางไปรษณีย์ลงทะเบียนให้ผู้จองซื้อตามที่อยู่ที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้นของบริษัทตามสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566 ให้ถือว่าผู้จองซื้อได้รับเงินค่าจองซื้อในส่วนที่ไม่ได้รับการจัดสรรหรือได้รับการจัดสรรไม่ครบตามจำนวนที่จองซื้อเกินกว่าสิทธิโดยชอบ และผู้จองซื้อไม่มีสิทธิเรียกร้องดอกเบี้ย และ/หรือค่าเสียหายใดๆ จากบริษัทอีกต่อไป

6.7 วิธีการส่งมอบหุ้น

ผู้จองซื้อสามารถเลือกให้บริษัทดำเนินการในกรณีใดกรณีหนึ่ง ดังต่อไปนี้

6.7.1 ในกรณีประสงค์จะขอรับใบหุ้นในชื่อของผู้จองซื้อ บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด ("ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์") ในฐานะนายทะเบียนของบริษัทจะส่งมอบใบหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรให้แก่ผู้ได้รับการจัดสรรทางไปรษณีย์ลงทะเบียนตามชื่อและที่อยู่ในสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้น ภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ผู้จองซื้อจะไม่สามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ("ตลาดหลักทรัพย์ฯ") ได้จนกว่าจะได้รับใบหุ้น ซึ่งผู้จองซื้ออาจได้รับใบหุ้นภายหลังจากที่หุ้นของบริษัทได้รับอนุมัติให้เข้าทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ แล้ว

6.7.2 จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทผู้ออกหลักทรัพย์ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นตามจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรเข้าบัญชีของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สมาชิกเลขที่ 600 และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้นนั้น เมื่อผู้จองซื้อต้องการขายหุ้น ผู้จองซื้อจะต้องถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าว โดยติดต่อผ่านบริษัทหลักทรัพย์ ซึ่งอาจจะมีค่าธรรมเนียมในการดำเนินการตามที่ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์และ/หรือบริษัทหลักทรัพย์นั้นๆ กำหนด ในกรณีนี้ ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้จองซื้อได้ดำเนินการถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าวแล้ว

6.7.3 ในกรณีประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ซึ่งผู้จองซื้อ มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ บริษัทจะดำเนินการนำหุ้นที่ได้รับการจัดสรรฝากไว้กับ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" โดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์และบริษัทหลักทรัพย์จะบันทึกยอดบัญชีจำนวนหุ้นที่ผู้จองซื้อฝากไว้ และออกหลักฐานการฝากให้แก่ผู้จองซื้อ ภายใน 7 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้น ซึ่งในกรณีนี้ผู้จองซื้อจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ

ในกรณี 6.7.3 นี้ชื่อของผู้จองซื้อจะต้องตรงกับชื่อเจ้าของบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ผู้จองซื้อประสงค์จะฝากหุ้นไว้ในบัญชีของบริษัทหลักทรัพย์ดังกล่าว มิฉะนั้น บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะดำเนินการส่งมอบหุ้นดังกล่าว โดยออกหุ้นไว้ในชื่อ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" และนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าฝากไว้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยนำเข้าบัญชีของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

(มหาชน) สมาชิกเลขที่ 600 ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ที่ได้รับจัดสรรหุ้นได้ดำเนินการถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าวแล้วหุ้นที่ใช้สิทธิในการจองซื้อจะต้องระบุรหัสบริษัทหลักทรัพย์ (ตามที่ระบุไว้ด้านหลังใบจอง) ที่ผู้ถือหุ้นมีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อยู่ และเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ที่ประสงค์จะให้โอนหุ้นที่ได้รับการจัดสรรเข้าบัญชีดังกล่าวให้ถูกต้อง หากระบุรหัสบริษัทหลักทรัพย์ หรือเลขที่บัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ไม่ถูกต้อง จะทำให้ไม่สามารถโอนหุ้นเข้าบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ได้ ซึ่งบริษัทจะไม่รับผิดชอบต่อการสูญหายของหุ้นหรือความล่าช้าในการติดตามหุ้นคืน

ในกรณีที่ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนกรอกรายละเอียดดังกล่าวไม่ครบถ้วน บริษัทขอสงวนสิทธิในการส่งมอบหุ้นดังกล่าว โดยออกหุ้นไว้ในชื่อ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก" และนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าฝากไว้กับ ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ โดยนำเข้าบัญชีของบริษัท ซาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) สมาชิกเลขที่ 600 ผู้ที่ได้รับการจัดสรรหุ้นจะสามารถขายหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในตลาดหลักทรัพย์ฯ ได้ทันทีที่ตลาดหลักทรัพย์ฯ อนุญาตให้หุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัททำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์ฯ และผู้ที่ได้รับจัดสรรหุ้นได้ดำเนินการถอนหุ้นออกจากบัญชี 600 ดังกล่าวแล้ว

ทั้งนี้ หากผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนไม่ระบุเลือกกรณีใดกรณีหนึ่งในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัทขอสงวนสิทธิที่จะนำหุ้นสามัญนั้นเข้าบัญชีของบริษัทออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 ให้แก่ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

6.8 ข้อมูลสำคัญอื่น ๆ เกี่ยวกับการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

- ผู้ถือหุ้นที่จองซื้อจะได้รับหลักฐานการรับฝากการจองซื้อหุ้นที่ลงชื่อรับจากเจ้าหน้าที่ผู้รับจองซื้อหุ้น เพื่อเป็นหลักฐานในการรับจองซื้อหุ้น
- ผู้ถือหุ้นที่มีได้ใช้สิทธิจองซื้อ หรือมิได้ชำระเงินค่าจองซื้อตามวันและเวลาที่กำหนด หรือเช็ค หรือเช็คธนาคาร หรือ ดราฟต์ ที่ส่งจ่ายไม่สามารถเรียกเก็บเงินได้ตามวันที่ส่งจ่าย บริษัทจะถือว่าผู้ถือหุ้นรายนั้นสละสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในครั้งนี้
- เช็ค หรือเช็คธนาคาร หรือ ดราฟต์ ให้ลงวันที่ตามที่ระบุไว้เท่านั้น การลงวันที่ก่อนหรือหลังระยะเวลาการจองซื้อเป็นการผิดกฎหมายของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์และมีโทษปรับ

- หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นระบุในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนมากกว่าจำนวนเงินที่บริษัทได้รับชำระบริษัท ขอสงวนสิทธิ์ที่จะถือตามจำนวนเงินที่บริษัทได้รับจากการจองซื้อหุ้นเป็นหลัก
- หากจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นระบุในใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนน้อยกว่าจำนวนเงินที่บริษัทได้รับชำระบริษัท ขอสงวนสิทธิ์ที่จะใช้ดุลยพินิจในการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายตามที่บริษัทเห็นสมควร

7. วัตถุประสงค์ของการเพิ่มทุน

เพื่อระดมทุนมาใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนสำหรับการดำเนินธุรกิจ และการขยายธุรกิจของบริษัทภายในปี 2567 เว้นแต่จะมีปัจจัยอื่นทางธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป

8. ประโยชน์ที่บริษัทจะได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

เพื่อให้บริษัทมีเงินทุนเพิ่มเติมสำหรับการดำเนินกิจการ มีความพร้อมทางด้านเงินทุนและสภาพคล่องทางด้านการเงินที่จะขยายธุรกิจและพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีศักยภาพในอนาคต อันจะก่อให้เกิดประโยชน์และกำไรต่อบริษัท ตลอดจนช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้น

9. ประโยชน์ที่ผู้ถือหุ้นจะพึงได้รับจากการเพิ่มทุนและการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน

เพื่อให้บริษัทมีเงินทุนเพิ่มเติมสำหรับการดำเนินกิจการ มีความพร้อมทางด้านเงินทุนและสภาพคล่องทางด้านการเงินที่จะขยายธุรกิจและพัฒนาโครงการต่างๆ ที่มีศักยภาพในอนาคต อันจะก่อให้เกิดประโยชน์และกำไรต่อบริษัท ตลอดจนช่วยสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ผู้ถือหุ้น

10. นโยบายเงินปันผลและสิทธิในการได้รับเงินปันผลของหุ้นส่วนที่เพิ่มทุน

10.1 นโยบายเงินปันผล

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

10.2 ผู้จองซื้อหุ้นเพิ่มทุนครั้งนี้จะมีสิทธิรับเงินปันผลจากการดำเนินงานของบริษัท ตั้งแต่วันที่มียรายชื่อ

ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ออกและเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Rights Offering) ในครั้งนี้จะมีสิทธิได้รับเงินปันผลจากผลการดำเนินงานของบริษัทตามนโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัท นับตั้งแต่วันที่มียารายชื่อปรากฏในทะเบียนผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ได้ยื่นจดทะเบียนต่อกระทรวงพาณิชย์

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)

= (ราคาตลาดก่อนเสนอขาย - ราคาตลาดหลังเสนอขาย) / ราคาตลาดก่อนเสนอขาย

= (0.5347-0.5347) / 0.5347

= 0

โดย "ราคาตลาดหลังเสนอขาย" = (ราคาตลาดก่อนเสนอขาย x จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว) +

(ราคาใช้สิทธิหุ้นเพิ่มทุน x จำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่เสนอขาย) / (จำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้ว + จำนวนหุ้นเพิ่มทุนที่เสนอขาย)

= (0.5347x1,066,595,865)+(0.5347x213,319,173)/(1,066,595,865+213,319,173)

= 0.534

ส่วนที่ 2

ข้อมูลเบื้องต้นของ บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1. ชื่อและสถานที่ตั้งของบริษัท

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| ชื่อบริษัท | : | 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 |
| ลักษณะประกอบธุรกิจ | : | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายหรือให้เช่าอาคารชุด |
| เลขทะเบียน | : | 0107545000101 |
| ทุนจดทะเบียนที่เรียกชำระแล้ว : | | 1,066,595,865 โดยเป็นหุ้นสามัญ 1,066,595,865 หุ้น (ทั้งนี้ ในกรณีที่บริษัทสามารถเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือ หุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถือ อยู่ (Rights Offering) ในครั้งนี้ได้ทั้งหมด ทุนจดทะเบียนชำระ แล้วของบริษัท จะเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 1,279,915,038 บาท และหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็น จำนวน 1,279,915,038 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท) |

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจและการแข่งขัน

2.1 การดำเนินธุรกิจ

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

2.2 ภาพรวมในการประกอบธุรกิจของกลุ่มบริษัท

2.2.1 ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการแล้วเสร็จซึ่งอยู่ในระหว่างการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าและรอจำหน่ายบางส่วน และอยู่ระหว่างพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายมีรายละเอียดสรุปได้ดังนี้

- 1) **ดิ อีสสระ สาทร (The Issara Sathorn)** ลักซ์ซิวรีคอนโดมิเนียม สูง 37 ชั้น 270 ยูนิต ใกล้ศูนย์กลางของธุรกิจ แวดล้อมด้วยธรรมชาติและวิวโค้งแม่น้ำเจ้าพระยาและบางกระเจ้า 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 อีสสระ สาทร เป็นคำตอบที่ลงตัวสำหรับคุณ “ใช้ชีวิตอิสระ ให้สุดในทุกด้าน” โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอีสสระ ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างโดยคาดว่าจะแล้วเสร็จในกลางปี 2566
 - 2) **อีสสระ คอลเล็คชั่น สาทร** ผืนเป็นจริงใจกลางมหานครแห่งนี้ “อีสสระ คอลเล็คชั่น สาทร” คอนโดมิเนียมพักอาศัยสูง 7 ชั้น อันหรูหราที่เป็นส่วนตัวและเปรียบพร้อมด้วยคุณสมบัติระดับพรีเมียม บนทำเลทองของถนนสาทร อันแสนสะดวกสบายที่เหนือความคาดหมายของคุณ เป็นอีกหนึ่งโครงการของ ชาญอีสสระกรุ๊ป เจ้าของรางวัลผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ทั้งในกรุงเทพฯและเมืองตากอากาศ ชั้นแนวหน้าของประเทศไทย เพียงจำนวนเพียง 33 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยแบบ 2 ห้องนอน, 3 ห้องนอน และแบบดูเพล็กซ์ อีสสระ คอลเล็คชั่น สาทร กับการออกแบบที่คำนึงถึงการพักอาศัยของครอบครัวเป็นสำคัญพร้อมพื้นที่อันกว้างขวางของห้องนั่งเล่น, ห้องครัวทั้งแบบตะวันตกและครัวไทย ความสูงของฝ้าที่สูงกว่ามาตรฐาน รวมทั้งพื้นที่ใช้สอยกว่า 110-249.89 ตารางเมตร ในแต่ละยูนิต สร้างความรู้สึกที่เหมือนบ้านให้แก่ผู้อยู่อาศัย พร้อมทั้งมีลิฟท์ส่วนตัวในบางยูนิต เพื่อความเป็นส่วนตัวมากขึ้น ตกแต่งอย่างงดงามด้วยเอกลักษณ์ที่ไม่ซ้ำใคร
- นอกจากนี้ในปี 2560 ISSARA COLLECTION SATHORN ยังได้รับรางวัล Best Low-Rise Condo Architectural Design (Bangkok) และ Best Low-Rise High End Condo Development (Bangkok) ในงาน Thailand Property Awards จากเว็บไซต์ property Guru ซึ่งเป็นเว็บไซต์อสังหาริมทรัพย์ชั้นนำของเอเชีย

โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ปัจจุบันมีสำหรับขายเพียง 1 ยูนิต

3) **อิสสระ เรสซิเดนซ์ พระราม 9 (Issara Residence Rama 9)** บ้านเดี่ยวระดับซูเปอร์ ลักซ์ชีวิ๊ใจกลางเมือง บนถนนพระราม9 เนื้อที่ 9 ไร่ 3 งาน มีเพียง 20 หลัง พร้อม Clubhouse ที่มีอุปกรณ์ฟิตเนสทันสมัย สระว่ายน้ำที่ทอดยาว 25 เมตร ห้องอบไอน้ำแยกชาย-หญิง และ Private Linear Garden กับความเป็นส่วนตัวในสังคมมีระดับ 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 บ้านเดี่ยวระดับลักซ์ชีวิ๊ บนเนื้อที่ 24 ไร่ ที่ถ่ายทอดความอยู่สบายอย่างลงตัว จากการออกแบบของ A49 พร้อมด้วยคลับเฮ้าส์ขนาดใหญ่ โยโย่ด้วย Fitness ที่ทันสมัย Amphitheater ที่ร่วมกันใช้เพื่อเสริมสร้างบรรยากาศของครอบครัว และสวนสวนกลางขนาดใหญ่เพื่อการพักผ่อนออกกำลังกาย ใกล้กับศูนย์การค้า สถานศึกษาชั้นนำ โรงพยาบาล ทางขึ้น-ลงทางด่วน ที่เชื่อมต่อทุกที่ให้ใกล้ยิ่งขึ้น 44 ครอบครัวเท่านั้นที่จะได้ครอบครองความสุขเช่นนี้ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ซี.ไอ.เอ็น.เอส.เตท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย การก่อสร้างแล้วเสร็จบางส่วน ทายอดโอนกรรมสิทธิ์ให้ลูกค้าแล้ว และกำลังก่อสร้างส่วนที่เหลือ

5) **โครงการบ้านสีตวัน ปากช่อง (Baan Sitawan Pakchong)** สูดรับไอโซนจากธรรมชาติ บนพื้นที่ราบสูงเหนือระดับน้ำทะเล 400 เมตร กับบ้านที่ใช้นวัตกรรมการก่อสร้างระบบ “Modular System” ของ SCG Hiem ที่ทำให้บ้านสะอาด แข็งแรง และเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ มีเนื้อที่ 27 ไร่ มีทั้งบ้านพร้อมอยู่และที่ดินเปล่า มาสัมผัสบรรยากาศบริสุทธิ์เพื่อเติมพลังให้กับชีวิตที่บ้านสีตวัน 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 หรือจะคลายร้อนในจากุซซี่ ฟิตและเฟิร์มร่างกายได้เต็มที่ในห้องออกกำลังกายโอโถง พร้อมพื้นที่สีเขียวที่ได้รับการออกแบบมาอย่างดี ให้คุณใช้ชีวิตใกล้ชิดธรรมชาติได้อย่างเต็มที่ ที่ “ดิ อีสสระ เชียงใหม่” บนทำเลศักยภาพที่เชื่อมต่อทุกชีวิตเข้ากับศูนย์กลางธุรกิจและท่องเที่ยวได้อย่างลงตัว พร้อมความเป็นส่วนตัวอย่างสูงสุด บนสเปซแห่งความภาคภูมิใจของผู้ที่ได้เป็นเจ้าของ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ซาญออีสสระ วิทยาพล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

7) **โครงการบาบา บีช คลับ นาไต (Baba Beach Club Natai)** "บาบา บีช คลับ นาไต" โครงการบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมสุดหรู สไตล์บีชคลับ ตั้งอยู่บนชายหาดนาไต จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ห่างจากสนามบินนานาชาติภูเก็ตเพียง 20 นาที สามารถมองเห็นทัศนียภาพอันงดงามแบบพาโนรามาของท้องทะเลอันดามัน พร้อมวิวพระอาทิตย์ตกดิน ประกอบไปด้วย บ้านพักตากอากาศ บีชฟร้อนท์เรสซิเดนซ์ วิลล่า 5 ห้องนอน จำนวน 6 หลัง, พูลวิลล่า 2 ห้องนอน จำนวน 18 หลัง และโรงแรมสไตล์บีชคลับ ซึ่งประกอบไปด้วย Gabana Villa 8 หลัง, Pool Suite 4 ห้อง และ Baba Suite 4 ห้อง พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวก และกิจกรรมครบครัน ฟิตเนส สปา ร้านอาหาร สระว่ายน้ำริมชายหาด บีชคลับ และสถานที่ท่องเที่ยวใกล้เคียงอีกมากมาย มีจุดมุ่งหมายเพื่อผสมผสานความเป็นตัวเองในฐานะโรงแรม และบีชคลับ สำหรับคนรักดนตรี ได้รับการออกแบบ และตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Chino Portugese ของจังหวัดภูเก็ต กับสีอันสวยงามในสไตล์ Shanghai Tang จึงทำให้เกิดเป็นสไตล์ Chino Portugese Tang ที่น่าสนใจ

"บาบา บีช คลับ นาไต" บริหารจัดการและพัฒนาโดยทีมงานผู้อยู่เบื้องหลังโรงแรมสุดหรูแบบพูลวิลล่า "ศรีพันวา" ที่ได้รับการยกย่องจากนานาชาติ โครงการนี้ดำเนินการในนาม บริษัท ซาญออีสสระ จუნฟา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

8) **โครงการศรีพันวา เรสซิเดนซ์ (Sri panwa)** "ศรีพันวา" โครงการบ้านพักตากอากาศ และโรงแรมสุดหรู แบบพูลวิลล่า ตั้งอยู่บนหาดส่วนตัว ปลายสุดของแหลมพันวา ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของเกาะภูเก็ต บนเนื้อที่ 85 ไร่ วิลล่าของศรีพันวา แฝงตัวอยู่ท่ามกลางแมกไม้ และบรรยากาศที่เป็นส่วนตัว ศรีพันวาได้รับการคัดเลือกให้เป็นหนึ่งในห้ารีสอร์ทชั้นนำของประเทศไทย และยังได้รับการคัดเลือก ให้เป็นโรงแรมที่มีเสน่ห์ที่สุดแห่งหนึ่งของโลก วิลล่าออกแบบในสไตล์ทรอปิคอลร่วมสมัย ตั้งอยู่เหนือระดับน้ำทะเลสูงประมาณ

40-60 เมตร มีสิ่งอำนวยความสะดวก และกิจกรรมสันทนาการมากมาย สปา ลานโยคะ ฟิตเนส สนามเทนนิส สระว่ายน้ำบนบริเวณชายหาด ปี 2563 มีพูลวิลล่าจำนวน 4 ยูนิตโซนใหม่ที่กำลังก่อสร้างแล้วเสร็จพร้อมขายและเปิดให้ลูกค้าจองเข้าพัก โดยใช้สีน้ำเงินและที่แตกต่างจากวิลล่าเดิมของศรีพันวาที่เป็นสีส้มและปัจจุบันโรงแรมศรีพันวาเปิดให้บริการห้องพักแบบ Pool Suite อีก 24 ห้องในโซน Yaya & Convention ซึ่งตัวห้องจัดเลี้ยงสามารถจุคนได้ถึง 400 คน

9) โครงการบ้านทิวทะเล บลู แซฟไฟร์ (Baan Thew Talay Blue Sapphire) ด้วย

ความสำเร็จอย่างงดงามของบ้านทิวทะเล อควาแมริน (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 ผสานแรงบันดาลใจการออกแบบจากห้องทะเลดีฟ้าครามและหาดทรายสี ขาวนวลสบายตา มอบบรรยากาศอบอุ่นให้คุณผ่อนคลายและใจ พร้อมเปิดรับความพิเศษสุดในทุkyูนิต ด้วยระเบียบส่วนตัวให้คุณได้สัมผัสบรรยากาศอันงดงามของแผ่นฟ้ากว้างจรดผืนน้ำทะเล และการตกแต่งภายในห้องที่มีคอนเซ็ปต์จากทะเลสีครามและเม็ดทรายบนชายหาด เสมือนได้พักผ่อนริมชายหาดตลอดเวลาเพื่อเติมเต็มชีวิตให้สมบูรณ์และใกล้ชิดธรรมชาติ 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 ที่

ได้รับรางวัล Highly Recommended for Best Condo Development (Cha Am - Hua Hin) ของบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ริมชายหาดชะอำที่สวยงามและเป็นคอนโดมิเนียมแนวสูง ระหว่างแนวชะอำ – หัวหิน ทิวทะเล สไตล์ Stylish Beachfront / Resort Chic ตอบสนองทุกความต้องการ ที่จะเติมเต็มวันพักผ่อนของคุณให้สมบูรณ์แบบยิ่งขึ้น ด้วยการออกแบบที่ได้แรงบันดาลใจจากเกลียวคลื่นและปะการัง รวมเข้า

กับการตกแต่งโทนสีฟ้า-ขาว ตามแบบท้องทะเล ทรายว่ายน้ำรูปทรงอิสระที่ได้รับแรงบันดาลใจจาก Atoll Oasis ผสมกับท้องทะเลสีคราม และวิวทะเลชะอำจากมุมสูงแล้ว พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน อาทิ Lobby ต้อนรับ ระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ฟิตเนสที่มีอุปกรณ์ทันสมัย ให้คุณสามารถสนุกสนานกับการออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำส่วนตัว ที่บำรุงทั้งสุขภาพกายและใจ พร้อมทั้งสระว่ายน้ำแบบ Sunken lounge ที่ทำให้รู้สึกว่าการว่ายน้ำในท้องทะเลสีคราม ฯลฯ บนพื้นที่ 7 ไร่ ด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องพักแบบ 1 – 2 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 30 - 60 ตารางเมตร ราคาที่เป็นเจ้าของได้ง่าย พร้อมเช่าอยู่แล้ววันนี้ โครงการนี้ ดำเนินการโดย 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 ออกแบบด้วยสถาปัตยกรรมสไตล์ Neo Colonial ที่ผสมผสานระหว่างความเป็นตะวันตกและท้องถิ่นได้อย่างลงตัว ด้วยการเน้นความเป็นส่วนตัว ในแต่ละวิลล่า เน้นโถงกลางบ้านและระเบียงที่สูง พร้อมทั้งสระว่ายน้ำส่วนตัว ตอบสนองทุกองศาของชีวิตด้วยอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน นอกจากนี้ยังได้รับการดูแลบริหารจัดการ Rental Program โดยทีมโรงแรม Sri panwa ทำให้ Baba Beach Club Residences Phase 1 เปิดการขายภายใน 1 ปีหลังการก่อสร้างแล้วเสร็จ

จากการตอบรับเป็นอย่างดี Baba Beach Club Residences Hua Hin Phase 1 จึงได้ทำการเปิดตัว Phase 2 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) “บาบ่า บีช คลับ หัวหิน” โรงแรมและเรสซิเดนซ์สไตล์บีชคลับสุดเอ็กซ์คลูซีฟในคอนเซ็ปต์ Music Lovers Hotel ริมหาดชะอำ-หัวหิน บริหารโดย ศรีพันวา โดดเด่นด้วยสระว่ายน้ำติดชายหาด และ บีช คลับ สุดเอ็กซ์คลูซีฟ เน้นให้แขกได้พักผ่อนริมทะเลไปพร้อมกับเสียงเพลง ได้รับการออกแบบและตกแต่งแบบผสมผสานในสไตล์ Neo-colonial ของหัวหิน และความโมเดิร์น 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 ฟิตเนสระดับพรีเมียม, Cool Spa , สระว่ายน้ำ, ห้องอาหารและบาร์ริมทะเล, บ้านโซคร้านอาหาร & คาเฟ่ บ้านสีเขียวริมทะเล และสถานที่จัดงานอีเวนต์ติดหาด โดยมีบริษัท ศรีพันวา แมนเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรม

โรงแรมไซนใหม่ 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 และอิมเมอร์ก่อนเข้าสู่ตัวเมืองหัวหิน โดดเด่นกับสถานีจ่ายน้ำมัน Super Shell Station ที่ถูกออกแบบเป็นเอกลักษณ์หนึ่งเดียวในโลก พร้อมด้วยบริการล้างรถ ร้านสะดวกซื้อ Lawson 108, นอกจากนี้ยังสามารถแวะจิบกาแฟและไอศกรีมสโตนโฮมเมด ที่ I-Tim Station คาเฟ่บนขบวนรถไฟที่ตกแต่งสไตล์ Art Deco มาพร้อมกับมุมถ่ายรูปให้คุณได้แชร์ลงโซเชียลมีเดีย นอกจากนี้สำหรับเด็ก ๆ ยังสามารถวิ่งเล่นกลางแจ้งบนพื้นที่ Giant Play Around และเพลิดเพลินไปกับของเล่นเสริมพัฒนาการเด็กที่ให้ความสนุกได้อย่างเต็มอิ่มตลอดวัน ส่วนผู้ที่รักสัตว์เลี้ยง สามารถพาน้องหมามาพักผ่อนหย่อนใจบนพื้นที่สีเขียว Doggy Dog Park ให้น้องหมาได้วิ่งเล่นได้อย่างสบายใจ

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

14) โครงการ ศรีพันวา 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, ร้านอาหารแบบไทย และ Cool Spa มีการชะลอการก่อสร้างในช่วงโควิด ทำให้มีความล่าช้าในการทำโรงแรมและรัฐบาลจีนมีการปรับเปลี่ยนกฎระเบียบในการทำโครงการระดับLuxuryภายในเกาะHainanจึงมีการชะลอการทำโครงการ

15) **โครงการ ศศรา หัวหิน (SASARA Hua Hin)** บริษัทพรอนท์เรสซิเดนซ์สุดหรู ริมหายหาดส่วนตัว ใจกลางหัวหินโซนเขาตะเกียบ โครงการใหม่ล่าสุด จากบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ภายใต้คอนเซ็ปท์ “The Art Of Escape” สัมผัสสุนทรียะของการพักผ่อนทั้งกายและใจบนทำเลที่เป็นส่วนตัวและเงียบสงบ สร้างความรู้สึกเรียบง่าย เติมเต็มความรู้สึกอันอบอุ่นของหาดทราย สายลม และเสียงคลื่น ซ่อนตัวอยู่ในทำเลใจกลางหัวหินที่เป็นเอกสิทธิ์เพียงเฉพาะ 110 ครอบครัวนั้น บนความพิเศษของการพักผ่อนที่สะดวกสบาย มีความปลอดภัยและมีความเป็นส่วนตัวสูง ด้วยหน้าชายหาดที่ทอดยาวกว่า 8 กิโลเมตร พื้นที่หน้าโครงการที่มีความยาวกว่า 46 เมตร สระว่ายน้ำ 5 แบบ 5 สไลด์ พร้อมด้วยกิจกรรมมากมายทั้งภายในและภายนอกโครงการ อาทิ บีช คลับ, ฟิตเนส, เรือคายัก, เซิร์ฟบอร์ด และกิจกรรมพร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกริมหาดอีกมากมาย ปัจจุบันอยู่ในระหว่างการก่อสร้างคาดว่าจะแล้วเสร็จปลายปี2566 โครงการนี้ดำเนินการโดยบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย

2.2.2 ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

อาคาร Charn Issara Tower ที่ถนนพระราม4 และ Charn Issara Tower II ที่ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ เป็นอาคารสำนักงาน และ ศูนย์การค้าที่มีความสะดวกในการเดินทาง เป็นศูนย์กลางของแหล่งธุรกิจ มีขนาดห้องชุดตั้งแต่ 25 ตารางเมตร – 1,700 ตารางเมตร เพื่อรองรับร้านค้าและธุรกิจชั้นนำต่าง ๆ

2.2.3 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 จนเป็นที่นิยมของชาวต่างชาติใน

ระดับที่น่าพอใจ 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 พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา ให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา โดยบริษัท ถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณ ร้อยละ 30 และเข้าโรงแรมศรีพันวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันได้ ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ ในชื่อ 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 ล้านบาทซึ่งแล้วเสร็จในปี 2562

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 บริษัทได้ให้บริการโรงแรมเพิ่มเติมอีก 2 แห่ง คือ โรงแรมบาบาบีชคลับ หัวหิน (BABA BEACH CLUB HUA HIN) เป็นโครงการโรงแรมที่ตั้งอยู่ในบริเวณเดียวกันกับบ้านพักตากอากาศ ในระดับ Luxury ริมหาดหัวหิน-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, และสระว่ายน้ำ ขนาดใหญ่ สวนธรรมชาติบริเวณชายหาด ที่สวยงามและมีความเป็นส่วนตัวโดยมีชายหาดหน้ากว้าง 200 เมตรที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์

โดยปัจจุบัน ที่ศรีพันวา ภูเก็ต เปิดให้บริการห้อง แบบ Pool Suite โซนใหม่ในนาม Yaya & Convention ซึ่งมีห้องพักจำนวน 24 ห้องและห้องจัดเลี้ยงขนาดใหญ่จุ 400 คน ที่มองเห็นวิวทะเลขนานไปกับห้องจัดเลี้ยงและปลายปีมีเปิดบริการ Soul café 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 และอีเว้นท์

ต่าง ๆ พร้อมห้อง Kid Club , Cool spa , และ Fitness บริการแก่ท่านลูกค้าอย่างครบครันและที่ Baba Beach Club Hua Hin เรามีห้องอาหารบ้านโชคและSoul Food อีกด้วย

2.2.4 ธุรกิจรับบริหารอาคารสำนักงานนิติบุคคลอาคารชุด/บ้านจัดสรรและบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทได้รับแต่งตั้งจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และผู้จัดการทรัพย์สินของกองทุนซึ่งประกอบไปด้วยห้องชุดในอาคารพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์และอาคารพาณิชย์อสังหาริมทรัพย์ 2 รวมพื้นที่ทั้งหมด 30,687.68 ตารางเมตร ตั้งแต่ปี 2545 เป็นต้นมา นอกจากนี้ บริษัทได้รับจ้างบริหารงานด้านการเงินและการบัญชี รวมทั้งการจัดการโครงการของบริษัท อินเตอร์ เนชั่นแนล รีซอร์ท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

สำหรับการบริหารนิติบุคคลอาคารชุดหรือบ้านจัดสรร บริษัทและบริษัทในเครือรับบริหารงานให้กับคอนโดมิเนียม บ้านจัดสรรต่าง ๆ ที่บริษัทและบริษัทในเครือได้ทำการพัฒนาโครงการ อาทิ อสังหาริมทรัพย์ที่ สุขุมวิท, ดิ อสังหาริมทรัพย์ ลาดพร้าว บ้านสีตวัน ปากช่อง-เขาใหญ่ อสังหาริมทรัพย์ คอลเลคชั่น สาทร์ และคอนโดมิเนียมตากอากาศในโครงการ ทิวทะเลเอสเตท และบ้านจัดสรร ทั้ง อสังหาริมทรัพย์ เรสซิเดนซ์ พระราม 9 และ บ้านอสังหาริมทรัพย์ บางนา เป็นต้น

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือการบริการ

ลักษณะการจัดให้ได้มาซึ่งผลิตภัณฑ์

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

1. ขั้นหลักการ (Conception)

เริ่มแรกทางผู้บริหารบริษัทจะกำหนดหลักการ หรือลักษณะของโครงการ โดยการเน้นรูปแบบที่ออกมาให้ตรงกับกลุ่มลูกค้าที่บริษัทต้องการขาย เช่น ลูกค้าที่อยู่ระดับล่าง ระดับกลาง หรือระดับบน เป็นต้น

2. ขั้นกำหนดโครงการ (Formulation)

เป็นขั้นตอนหลังจากที่ได้หลักการแล้ว บริษัทก็จะกำหนดโครงการว่าให้โครงการเป็นรูปแบบใด เช่น ในกรณีที่บริษัทอยากให้มีรูปแบบบ้านออกเป็นแนวบ้านเดี่ยว บริษัทจะมองหาที่ดินที่มีเนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ขึ้นไป หรือโครงการคอนโดมิเนียม ที่ดินควรมีขนาดใหญ่ 1 ไร่ขึ้นไป

3. ขั้นวิเคราะห์และประเมินโครงการ (Analysis and Evaluation)

ภายหลังจากที่บริษัทสามารถกำหนดโครงการได้ ทางผู้บริหารก็จะทำการวิเคราะห์และประเมินถึงความเป็นไปได้ของโครงการ เงินลงทุน ผลตอบแทน ก่อนที่จะดำเนินการอนุมัติ

4. ขั้นอนุมัติโครงการ (Approval)

หลังจากศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการจะต้องนำเข้าขออนุมัติจากคณะกรรมการพิจารณาโครงการเพื่อขออนุมัติจัดซื้อที่ดินเพื่อทำโครงการต่อไป

5. ขั้นปฏิบัติการ (Implementation)

ภายหลังจากการอนุมัติโครงการ ขั้นตอนต่อไปก็จะเป็นขั้นตอนการติดต่อเจรจาเพื่อซื้อที่ดิน ซึ่งคงต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 1-2 เดือน และติดต่อสถาบันการเงินเพื่อขอยืมเงินกู้ในการซื้อที่ดินทำโครงการ นอกจากนี้บริษัทจะดำเนินการจัดเตรียมบุคคลากรเพื่อประจำแต่ละโครงการ วางแผนโครงการ จัดจ้างผู้ออกแบบ ขออนุญาตหน่วยงานราชการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ออกแบบโครงการและจัดประมูลงานก่อสร้างเพื่อหาผู้รับเหมา อีกทั้งเตรียมงานด้านการตลาดและการขายเพื่อเปิดตัวโครงการ

6. ขั้นติดตามและรายงานผลการปฏิบัติงาน (Reporting and Feedback)

ในระหว่างที่ดำเนินการก่อสร้าง บริษัทก็จะติดตามเพื่อให้ผู้รับเหมาที่ก่อสร้างบ้านหรืออาคารได้ดำเนินการเป็นไปตามแบบของโครงการและให้ได้มาตรฐาน คุณภาพที่ดีเพื่อส่งมอบให้ลูกค้าต่อไป ในระหว่างนี้จะต้องทำการบริหารการชำระเงินของลูกค้าให้ตรงตามกำหนดในสัญญา เมื่ออาคารแล้วเสร็จ จะส่งมอบห้องชุด/บ้านให้ลูกค้า และโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้า

7. ขั้นเปลี่ยนเป็นการบริหารตามปกติ (Transition to Normal Administration)

หลังจากเสร็จสิ้นการขายและงานก่อสร้าง จะเข้าสู่กระบวนการบริหารอาคารหรือบริหารหมู่บ้านต่อไป

8. ขั้นประเมินผลงาน (Evaluation of Results)

ภายหลังจากการเสร็จสิ้นโครงการ บริษัทก็จะทำการประเมินผลงาน โดยจะดูจากความสำเร็จของทั้งด้านงานขาย การควบคุมการก่อสร้าง การควบคุมต้นทุนโครงการ ตลอดจนความพึงพอใจของลูกค้าต่อโครงการ

การจัดหาวัสดุดิบ

วัสดุดิบสำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดินและวัสดุก่อสร้าง

วิธีการจัดซื้อที่ดิน บริษัทมีวิธีการจัดซื้อที่สามารถแบ่งออกเป็น 4 วิธี คือ

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

ปัจจุบันบริษัทไม่ได้มีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง อย่างไรก็ตาม หากในอนาคต บริษัทจะมีการจัดซื้อที่ดินจากบุคคลที่อาจมีความขัดแย้ง บริษัทจะดำเนินการตามมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกัน และนโยบายหรือแนวโน้มการทำรายการระหว่างกันตามที่ได้ระบุไว้ในหัวข้อ 11.3 และ 11.4 ในเรื่องรายการระหว่างกัน

วิธีการจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

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

ปัญหาวัสดุดิบ

เท่าที่ผ่านมา บริษัทไม่มีปัญหาเกี่ยวกับการจัดหาวัสดุดิบ เนื่องจากบริษัทได้คำนึงถึงสาเหตุความผันผวนของระดับราคาวัสดุดิบและตระหนักถึงผลกระทบ บริษัทจึงมีการเตรียมตัวเพื่อป้องกันความเสี่ยงนี้โดยได้ทำสัญญาว่าจ้างผู้ประกอบการในการดำเนินการก่อสร้างเป็นราคาเหมาจ่าย ซึ่งผู้ประกอบการที่บริษัทได้ว่าจ้างจะเป็นผู้ดำเนินการจัดหาซื้อวัสดุดิบ

2.4 ตลาดและภาวะการแข่งขัน

คู่แข่งและศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท

การดำเนินธุรกิจของบริษัทสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภท โดยแต่ละกลุ่มจะมีคู่แข่งที่แตกต่างกัน ดังนี้

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขาย

ธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อขายเป็นธุรกิจที่บริษัทมีจำนวนคู่แข่งมาก ซึ่งคู่แข่งหลักๆ ของบริษัท คือผู้ประกอบการที่เน้นกลุ่มเป้าหมายเดียวกับบริษัทและมีโครงการ

อยู่ในเขตนอก CBD (Central Business District) และบริเวณชานเมือง ซึ่งบริษัทที่จัดว่าเป็นคู่แข่ง คือ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์จำกัด (มหาชน) บริษัท เอเชียน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นต้น

ธุรกิจขาย ให้เช่าระยะยาว และให้เช่าอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า

จำนวนคู่แข่งในธุรกิจนี้มีไม่มากนักโดยคู่แข่งหลักๆ ของบริษัทเป็นอาคารสำนักงานบนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ ที่มีขนาดใกล้เคียงกับบริษัท เช่น อาคารอิตัลไทย อาคาร(SSP) อาคารยูเอ็ม (UM) อาคารไอเอฟซีที (IFCT) และอัมรินทร์ทาวเวอร์ (Amarin Tower) โดยเมื่อเปรียบเทียบกับอาคารในบริเวณเดียวกัน ซึ่งอาคารอื่นๆ เฉลี่ยประมาณร้อยละ 70-80 สำหรับบริษัทมีอัตราการใช้พื้นที่ เฉลี่ยร้อยละ 85

ธุรกิจรับจ้างบริหารอาคารสำนักงานและโครงการอสังหาริมทรัพย์

บริษัทยังไม่มีคู่แข่งในธุรกิจประเภทนี้เนื่องจากบริษัทให้บริการเฉพาะบริษัทที่เกี่ยวข้องเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทมีโครงการที่จะให้บริการกับบริษัทอื่น ทั้งนี้ บริษัทที่ให้บริการในลักษณะนี้และอาจจะเป็นคู่แข่งในอนาคตของบริษัทส่วนมากเป็นบริษัทที่เป็นที่รู้จักในตลาดอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ บริษัท โจนส์ แลง ลาซาลล์ แมนเนจเม้นท์ จำกัดและ บริษัท ซี.บี. ริชาร์ด เอลลิส จำกัด ("C.B. Richard Ellis")

ธุรกิจโรงแรมและบ้านพักตากอากาศ

ธุรกิจโรงแรมระดับ 5 ดาวมีการเติบโตไม่มากนัก โรงแรมที่จัดว่าเป็นลักษณะใกล้เคียงกันคือ Amanpuri และ Trisara ซึ่งแต่ละผู้ประกอบการมีฐานลูกค้า ทำเลที่ตั้งให้กับคนรู้จัก รวมถึงเป็นสถานที่ในฝันสำหรับคนทั่วไป

อีกทั้งการขยายของสนามบินนานาชาติภูเก็ต โครงการมีการเตรียมพร้อมสำหรับการแข่งขันและโอกาสทางธุรกิจ โดยมีการปรับปรุงและพัฒนาห้องพักและบริการต่างๆ ของโรงแรมอย่างต่อเนื่อง พร้อมทั้งตั้งเดินหน้าขยายธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้น และมุ่งเน้นการบริการที่ดี สร้างความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้า และสร้างความมั่นใจให้แก่ลูกค้าที่เข้าพัก

ภาวะตลาดอสังหาริมทรัพย์

เศรษฐกิจไทยในปี 2566 เริ่มฟื้นตัวอย่างช้าๆ เนื่องจากมีมาตรการผ่อนคลายนโยบายการเงิน COVID-19 ส่งผลให้ประชาชนเริ่มกลับมาจับจ่ายใช้สอยสิ่งของอุปโภคบริโภคมากขึ้น ประกอบกับ ช่วงครึ่งปีหลังรัฐบาลไทยเปิดประเทศต้อนรับนักท่องเที่ยวต่างชาติอย่างเต็มรูปแบบก่อให้เกิดรายได้ประมาณ 1.25 ล้านล้านบาท (ที่มา ศูนย์วิเคราะห์เศรษฐกิจ ทีทีบี) ตัวเลขการท่องเที่ยวไทยช่วยขับเคลื่อนผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) ให้ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 2.6 ปัจจัยบวกเหล่านี้ส่งผลให้ผู้ประกอบการและประชาชนมีความเชื่อมั่นในเศรษฐกิจไทยมากขึ้น นอกจากนี้ มาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์เรื่องการลดค่าธรรมเนียมการโอนกรรมสิทธิ์และค่าจดจำนองเหลือร้อยละ 0.01 และการผ่อนคลายนโยบาย LTV ยังคงเป็นมาตรการหลักที่ส่งผลดีต่อธุรกิจอสังหาริมทรัพย์อย่างมีนัยสำคัญ ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC) พบว่าค่าดัชนีรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ (หมวดที่อยู่อาศัย) ในปี 2565 ชัยชนะมาอยู่ที่ 91.7 จุด เพิ่มขึ้นจากปี 2564 ร้อยละ 21.1 ถือเป็น การปรับเพิ่มขึ้นสูงสุดนับจากปี 2562

อย่างไรก็ตาม ยังคงมีปัจจัยลบกระทบภาคอสังหาริมทรัพย์อีกหลายด้าน เช่น ภาวะหนี้สินครัวเรือนไทยที่สูงส่งผลกระทบต่อศักยภาพในการซื้ออสังหาริมทรัพย์ ศูนย์วิจัยกสิกรไทยมองว่า ความเป็นไปได้ที่จะเห็นสัดส่วนหนี้ครัวเรือนไทยต่อ GDP ในปี 2565-2566 อยู่ที่กรอบ 85% ซึ่งยังคงเป็นตัวจุดการบริโภคของไทย นอกจากนี้ อัตราเงินเฟ้อที่สูงขึ้นถึงร้อยละ 6 ซึ่งถือเป็นอัตราสูงที่สุดในรอบ 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 ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของไทยยังคงเผชิญกับปัญหาราคาที่ดินแพง การขาดแรงงานฝีมือในงานก่อสร้าง การปฏิเสธสินเชื่อเคหะของสถาบันการเงิน การปล่อยวงเงินกู้ให้ผู้ประกอบการลดลง และ ความเข้มงวดด้านกฎหมายสิ่งแวดล้อมและงานก่อสร้างที่นับวันจะทวีความรุนแรงมากขึ้น ปัจจัยลบเหล่านี้ อาจไม่เป็นผลดีกับภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในระยะยาว

ภาวะตลาดอาคารสำนักงาน

มีพื้นที่อาคารสำนักงานเพิ่มขึ้นในปี 2566 จำนวน 132,000 ตร.ม ทำให้ปัจจุบันมีพื้นที่อาคารสำนักงานรวม 8.78 ล้าน ตร.ม. โดยมีความต้องการใช้พื้นที่(Demand) ที่ 8.04 ล้าน ตร.ม. ทำให้อัตราการเช่าอยู่สูงขึ้นเป็น 91.60% ซึ่งเพิ่มจากปีที่ผ่านมา แต่อัตราค่าเช่าเพิ่มสูงขึ้นเพียง 4 % จากปีที่แล้ว ค่าเฉลี่ยอัตราค่าเช่าอาคาร

สำนักงานเกรด A ในเขตเมือง (CBD) จะอยู่ที่ 982บาท /ตร.ม/เดือน และมีอาคารสำนักงานที่อยู่ระหว่างก่อสร้างอีก 288,300 ตร.ม. ซึ่งเสร็จในปี 2020

ภาวะตลาดอาคารชุดและบ้านจัดสรร

สถานการณ์การตลาดของอาคารชุดพักอาศัยและบ้านจัดสรรในปีที่ผ่านมา มีการปรับตัวดีขึ้นในไตรมาสที่ 3 และ 4 มีโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยและบ้านจัดสรร

เปิดตัวใหม่เพิ่มมากขึ้นถึง 8 % ของจำนวนยูนิต (จาก 75,035 ยูนิต เป็น 81,109 ยูนิต) และมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นจาก 269,400 ล้านบาท เป็น 332.439 ล้านบาท หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้น 23.39% และมีราคาขายต่อหน่วยมีมูลค่าสูงขึ้นเช่นกัน

2.5 สถานภาพและศักยภาพในการแข่งขันของบริษัท

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

2.6 นโยบายการแข่งขันและกลยุทธ์การตลาด

วิสัยทัศน์ของบริษัท คือ "ชาญอิสระ ภูมิปัญญา 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. นำฐานลูกค้าของกลุ่มชาวนิสสระมาแนะนำลูกค้า
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 บ้านห้องชุดพักตากอากาศ

กลุ่มคนที่รักการท่องเที่ยว

ชอบอยู่กับธรรมชาติ หลีกหนีความเป็นเมืองหลวง

- ชอบการพักผ่อนในวันหยุดกับครอบครัว

ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรม

- นักท่องเที่ยวชาวต่างชาติ

- นักท่องเที่ยวไทย

- Event ต่าง ๆ เช่น งานแต่งงาน การเลี้ยงต่าง ๆ

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

- บริษัทต่าง ๆ ทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่

- ร้านค้าร้านอาหารต่าง ๆ

2.8 ช่องทางการให้บริการ (Place)

ลูกค้าสามารถติดต่อได้ดังนี้

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

- สำนักงานขายที่ตั้งอยู่ในแต่ละโครงการ

- Website ของโครงการต่างๆ

- Facebook, Line , IG

ธุรกิจประกอบกิจการโรงแรม

- จองผ่านเจ้าหน้าที่โรงแรม

- จองผ่านช่องทาง Online

- จองผ่าน Agent

ธุรกิจอาคารสำนักงานให้เช่า

- สำนักงานขายของแต่ละอาคาร

2.9 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ

ลักษณะของทรัพย์สินของบริษัท และ บริษัทย่อย ณ 31 ธันวาคม 2565

| สินทรัพย์ | ที่ตั้งของสินทรัพย์ | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ที่มาแห่งสิทธิ์ | ภาระผูกพัน |
|--|--|--------------------------|---|-----------------------------|------------|
| ห้องชุดพาณิชย์กรรม ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ 1 ห้องชุด 4 ยูนิต (พื้นที่ 1,040.01 ตาราง เมตร) | ชาญอิสสระ ทาวเวอร์ ถ. พระราม 4 แขวงสุริ ยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ | 109.90 | 109.90 | บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ | ปลอดจำนอง |
| ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้องชุดสำนักงาน ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 41 ยูนิต (พื้นที่ 2,538.48 ตาราง เมตร) | ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วย ขวางกรุงเทพฯ | 129.70 | 129.70 | บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ | ปลอดจำนอง |
| ห้องชุดพักอาศัย โครงการ เคนซิงตัน เพลส เขาใหญ่ ห้องชุด 1 ยูนิต | ตำบลวังกระแจะ อำเภอ ปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา | 10.60 | 10.60 | บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ | ปลอดจำนอง |

| สินทรัพย์ | ที่ตั้งของสินทรัพย์ | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ที่มาแห่งสิทธิ | ภาระผูกพัน |
|--|--|--------------------------|---|-----------------------------|--|
| (พื้นที่ 151.41 ตาราง เมตร) | | | | | |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ บ้านสีตวัน เนื้อที่ 27 ไร่ | อำเภอปากช่อง จังหวัดนครราชสีมา | - | 108.60 | บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 103 ล้านบาท |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Issara Residence Rama 9 เนื้อที่ 9 ไร่ 2 งาน 34 เศษ 8 ส่วน 10 ตร.วา | แขวงห้วยกะปิ เขตห้วย ขวาง กรุงเทพฯ | - | 200.21 | บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 200 ล้านบาท |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง คอนโดมิเนียม โครงการ The Issara Sathorn เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 60 ตร. วา | แขวงทุ่งมหาเมฆ เขต สาทร กรุงเทพฯ | 2,129.13 | 913.46 | บริษัทเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 900 ล้านบาท |

| สินทรัพย์ | ที่ตั้งของสินทรัพย์ | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ที่มาแห่งสิทธิ | ภาระผูกพัน |
|--|---|--------------------------|---|--|--|
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ “BaBa Beach” เนื้อที่ 7 ไร่ 2 งาน 75.5 ตร.ว. | อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา | | 657.29 | | |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม Baba Beach Club Natai Phangnga เนื้อที่ 3 ไร่ 2 งาน 9 ตร.ว. | อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัด พังงา | | 504.58 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โดย บริษัท อีสสระ จუნฟา จำกัด | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกันการ ออกหุ้นกู้ของบริษัท จำนวน 950 ล้าน บาท |
| ห้องชุดพาณิชยกรรม และ ห้องชุดพักอาศัย โครงการ The Issara Ladprao จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 563.07 ตร.ม. | ถ.ลาดพร้าว แขวง ลาดยาว เขตบางเขน กรุงเทพฯ | 55.40 | 54.60 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ซี. ไอ.เอ็น. เอสเตท | ปลอดจำนอง |

| สินทรัพย์ | ที่ตั้งของสินทรัพย์ | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ที่มาแห่งสิทธิ | ภาระผูกพัน |
|--|--|--------------------------|---|--|--|
| ห้องชุดพาณิชยกรรม คอนโดมิเนียมโครงการ ISSI Suksawadi จำนวน 1 ยูนิต เนื้อที่ 280.29 ตร.ม. | ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพ | 24.50 | 24.20 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ซี. ไอ.เอ็น. เอสเตท | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 20 ล้านบาท |
| ห้องชุดพาณิชยกรรม คอนโดมิเนียมโครงการ ISSI Suksawadi จำนวน 2 ยูนิต เนื้อที่ 65.83 ตรม. | ถนนสุขสวัสดิ์ แขวงบางปะกอก เขตราษฎร์บูรณะ กรุงเทพ | - | 2.78 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ซี. ไอ.เอ็น. เอสเตท | ปลอดจำนอง |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการบ้านอิสระบาง นา เนื้อที่ 24 ไร่ 3 งาน 74 ตรว. | ถนนบางนา กม.8 ต.บาง แก้ว อ.บางพลี จ. สมุทรปราการ | - | 710.30 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ซี. ไอ.เอ็น. เอสเตท | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 1,042 ล้านบาท |

| สินทรัพย์ | ที่ตั้งของสินทรัพย์ | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ที่มาแห่งสิทธิ | ภาระผูกพัน |
|---|--|--------------------------|---|--|--|
| ห้องชุดพาณิชย์กรรม และ ห้องชุดสำนักงาน ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ห้องชุด 4 ยูนิต (พื้นที่ 432.45 ตาราง เมตร) | ชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถ. เพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วย ขวางกรุงเทพฯ | 24.44 | 24.44 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ. ชาญอิสสระ วิภาพล | ปลอดจำนอง |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ Issara Collection Sathorn เนื้อที่ 1 ไร่ 1 งาน | แขวงทุ่งมหาเมฆ เขต สาทร กรุงเทพมหานคร | - | 31.65 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ. ชาญอิสสระ วิภาพล | ปลอดจำนอง |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ The Issara Chiang Mai เนื้อที่ 6 ไร่ 2 งาน 69 ตร.วา | ต.สันทรายน้อย อ.สัน ทราย จังหวัดเชียงใหม่ | - | 434.88 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ. ชาญอิสสระ วิภาพล | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 694 ล้านบาท |

| สินทรัพย์ | ที่ตั้งของสินทรัพย์ | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ที่มาแห่งสิทธิ | ภาระผูกพัน |
|---|--------------------------------------|--------------------------|---|--|--|
| ห้องชุดพาณิชย์กรรม โครงการ บ้านทิวทะเล บลูแซฟไฟร์ จำนวน 48 ยูนิต พื้นที่ 1,825.69 ตร.ม. | ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี | - | 53.65 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ.ร่วมอิสสระ | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 43.25 ล้านบาท |
| ห้องชุดพาณิชย์กรรม โครงการบลู อ.ชะอำ จำนวน 194 ยูนิต พื้นที่ 9,052.19 ตร.ม. | ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี | - | 390.33 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ. ร่วมอิสสระ | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 651 ล้านบาท |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โครงการ วิลล่า อ.ชะอำ เนื้อที่ 1 ไร่ 44 ตร.วา | ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี | - | 94.58 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ. ร่วมอิสสระ | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 88 ล้านบาท |
| ที่ดินอยู่ระหว่างการ พัฒนาโครงการ ศศรา อ. หัวหิน เนื้อที่ 5 ไร่ 23 ตร.วา | ต.หนองแก อ.หัวหิน ประจวบคีรีขันธ์ | - | 628.59 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ. ร่วมอิสสระ | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่บริษัทแห่งหนึ่งในวงเงิน 619 ล้านบาท |

| สินทรัพย์ | ที่ตั้งของสินทรัพย์ | ราคาประเมิน (ล้านบาท) | ราคาบัญชี ณ 31 ธันวาคม 2565 (ล้านบาท) | ที่มาแห่งสิทธิ | ภาระผูกพัน |
|---|------------------------|--------------------------|---|---|--|
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ปั๊มน้ำมัน Shell อ.ชะอำ เนื้อที่ 20 ไร่ 3 งาน 4 ตร.ว. | ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี | - | 407.19 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ. ร่วมอิสระ | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่บริษัทแห่งหนึ่ง |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม Habita Sea View Hua Hin เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 69 ตร.ว. | ต.ชะอำ อ.ชะอำ เพชรบุรี | - | 977.56 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ. ร่วมอิสระ ดีเวล็อปเมนท์ | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 590 ล้านบาท |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง โรงแรม Sri Panwa yaya -Convention Hall เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 15 ตร.ว. | ต.ชะอำ อ.ชะอำ ภูเก็ต | - | 644.75 | เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โดย บจ. ชาญอิสระ เรสซิเดนซ์ | บริษัทได้จดจำนองเป็นหลักประกัน เงินกู้แก่ธนาคารแห่งหนึ่งในวงเงิน 450 ล้านบาท |

3. ข้อมูลรายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่ 10 อันดับแรก

คณะกรรมการบริษัท ณ เดือน พฤศจิกายน 2566 ประกอบด้วยกรรมการ 4 ชุด คือ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

คณะกรรมการบริษัท

บริษัทมีคณะกรรมการบริษัททั้งหมด 9 ท่าน ดังต่อไปนี้

- | | |
|----------------------------|--|
| 1. นางศรียรา อิศสระ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายสงกรานต์ อิศสระ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และประธานกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 3. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ | กรรมการผู้จัดการ และกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 4. นายประเวศวุฒิ ไรวา | กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการสรรหา และพิจารณาค่าตอบแทน |
| 5. นายพิสุทธิ เดชะโกศยะ | กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 6. นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ และ กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 7. นายพินิจ พัวพันธ์ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ และกรรมการบริหารความเสี่ยง |
| 8. นายวรสิทธิ์ อิศสระ | กรรมการ |
| 9. นายดิฐวัฒน์ อิศสระ | กรรมการ |

คณะกรรมการตรวจสอบ

- | | |
|---------------------------|---------------------------------------|
| 1. นายพิสุทธิ์ เดชะโกศยะ | กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์ | กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายพินิจ พัวพันธ์ | กรรมการอิสระ, กรรมการตรวจสอบ |

คณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. นายประเวศวุฒิ ไรวา | กรรมการอิสระ, ประธานคณะกรรมการสรรหาและพิจารณา ค่าตอบแทน |
| 2. นายพิสุทธิ์ เดชะโกศยะ | กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |
| 3. นายวิฑิต รัชชตาตะนันท์ | กรรมการอิสระ, กรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน |

คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง

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

ผู้บริหารทั้งหมด 6 ท่าน

- | | |
|----------------------------|---|
| 1. นายสงกรานต์ อิศสระ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นางธีรภรณ์ ศรีเจริญวงศ์ | กรรมการผู้จัดการ |
| 3. นายดิฐวัฒน์ อิศสระ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานสร้างสรรค์และเทคโนโลยี |
| 4. นายกฤต หงส์จรรยา | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานการขายและการตลาด |
| 5. นายนิมิต หงษ์พาณิชย์ | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานสนับสนุนปฏิบัติการ |
| 6. นางสาวปราณี วรโชคพีรัช | ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการสายงานบัญชีและการเงิน |

ผู้ถือหุ้นใหญ่ 10 อันดับแรก

| รายชื่อผู้ถือหุ้น | จำนวนหุ้น | ร้อยละของทุนจดทะเบียนชำระแล้ว |
|---|----------------------|-------------------------------|
| 1. นายสงกรานต์ อิศสระ | 313,634,494 | 29.405 |
| 2. นายทวีฉัตร 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. อินเทอร์เน็ตชั่นแนล 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. อื่น ๆ | 265,128,673 | 24.857 |
| รวม | 1,066,595,865 | 100.00 |

4. ประวัติการเพิ่มทุนและประวัติการจ่ายเงินปันผลในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

4.1 ประวัติการเพิ่มทุน

| ปี | ทุนจดทะเบียน | ทุนชำระแล้ว |
|------|--|--|
| 2564 | ทุนจดทะเบียน 1,386,574,624 หุ้น มูลค่า ค่าที่ตราไว้ 1 บาท เป็นเงิน 1,386,574,624 บาท | 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 1,066,595,865 บาท |
| 2565 | ทุนจดทะเบียน 1,589,286,363 หุ้น มูลค่า ค่าที่ตราไว้ 1 บาท เป็นเงิน 1,589,286,363 บาท | 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 1,066,595,865 บาท |
| 2566 | ทุนจดทะเบียน 1,909,265,122 หุ้น มูลค่า ค่าที่ตราไว้ 1 บาท เป็นเงิน 1,909,265,122 บาท | 1,066,595,865 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท เป็นเงิน 1,066,595,865 บาท |

4.2 ประวัติการจ่ายเงินปันผลย้อนหลัง 3 ปี

| ผลการดำเนินงาน | เงินปันผลต่อหุ้น | วันที่จ่ายเงินปันผล |
|----------------|------------------|---------------------|
| 2563 | งดจ่ายเงินปันผล | - |
| 2564 | งดจ่ายเงินปันผล | - |
| 2565 | งดจ่ายเงินปันผล | - |

5. ข้อมูลของบริษัทในเครือ บริษัทย่อย และบริษัทร่วม

บริษัทที่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้

| ชื่อบริษัท Company Names | ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) Total paid registered Capital (million) | จำนวนหุ้นที่ ถือครองอยู่ Total shares | มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) Par value (Baht) | สัดส่วนการถือหุ้น (%) Shareholding Percentage % |
|--|--|---|---|---|
| บริษัท ชาญอิสสระ เวสซิเดนซ์ จำกัด Charn Issara Residence Co., Ltd. | 140.00 | 1,195,000 | 100 | 85.36 |
| บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด C.I.N. Estate Co., Ltd. | 250.00 | 1,499,996 | 100 | 59.99 |
| บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด Charn Issara Vipaphol Co., Ltd. | 100.00 | 2,099,996 | 100 | 49.99 |
| บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด Issara United Co., Ltd. | 420.00 | 2,099,996 | 100 | 49.99 |
| บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด Sri panwa Management Co.,Ltd. | 100.0 | 3,000,000 (CIR บริษัทย่อย ถือหุ้น 100%) | 10 | 85.36 |
| บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด Issara Junfa Co., Ltd. | 920.00 | 7,939,997 | 100 | 86.30 |
| บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด Issara United Development CO., Ltd. | 560.00 | 2,799,996 | 100 | 49.99 |
| บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด Charn Issara REIT Management Co., Ltd. | 20 | 1,999,996 | 10 | 99.99 |
| บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด | 10 | 1,000,000 | 10 | 99.99 |

| | | | | |
|--|---|---|--|--|
| Charn Issara REIT Management Co., Ltd. | | | | |
| ชื่อบริษัท Company Names | ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) Total paid registered Capital (million) | จำนวนหุ้นที่ ถือครองอยู่ Total shares | มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) Par value (Baht) | สัดส่วนการถือหุ้น (%) Shareholding Percentage % |
| บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ซ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด International Resources Development Co., Ltd. | 1,757.95 | 2,810,695 | 100 | 15.99 |
| บริษัท อีสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด Issara Development Co., Ltd. | 100 | 999,998 | 100 | 99.99 |
| กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก Bangkok Commercial Property Fund | 1,000.00 | 17,561,900 | 10 | 17.56 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรม ศรีพันวา Sri panwa Hospitality Real Estate Investment Trust | 3,097.72 | 425,000 | 11.10 | 0.15 |

ส่วนที่ 3

สรุปข้อมูลทางการเงินของบริษัท ซาญอซิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

1. งบแสดงฐานะการเงิน

| งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม) หน่วย: พันบาท | ณ 31 ธันวาคม | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | 2563 | 2564 | 2565 |
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 568,741 | 335,709 | 397,050 |
| เงินลงทุนชั่วคราว | - | - | - |
| 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 | 2,023 | - | 24,800 |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 9,772 | 16,744 | 18,928 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 6,070,254 | 5,519,263 | 4,913,094 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน | 240 | - | - |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | 867,492 | 793,613 | 834,747 |
| เงินลงทุนในบริษัทร่วม | - | - | - |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวอื่นในบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - |

| งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม) | ณ 31 ธันวาคม | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | หน่วย: พันบาท | 2563 | 2564 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 413,385 | 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 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น | | | 55,000 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 356,007 | 359,848 | 382,494 |
| เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ | 277,183 | 239,095 | 405,250 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 330,941 | 274,152 | 799,984 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 55,000 | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 164,897 | 75,097 | 174,097 |
| ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,195,067 | 794,748 | 1,233,662 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 385,580 | 409,438 | 620,443 |

| งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม) | ณ 31 ธันวาคม | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| | หน่วย: พันบาท | 2563 | 2564 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | 167,500 | 157,500 | 157,500 |
| เงินประกันผลงานค้างจ่าย | 82,968 | 69,844 | 75,607 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | - | 4,518 | 7,391 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 17,212 | 18,501 | 23,435 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 3,372,405 | 2,617,006 | 4,379,897 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,553,351 | 1,194,048 | 695,938 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 395,000 | 738,417 | 671,108 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 12,000 | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,684,758 | 1,529,232 | 1,365,041 |
| เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น | 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 | 64,274 | 68,934 |
| รายได้รอการตัดบัญชี | 22,674 | 19,231 | 15,789 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 42,156 | 53,270 | 37,309 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 4,994,771 | 5,180,314 | 3,752,927 |
| รวมหนี้สิน | 8,367,177 | 7,797,320 | 8,132,824 |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |

| งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินรวม) | ณ 31 ธันวาคม | | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| | 2563 | 2564 | 2565 |
| หน่วย: พันบาท | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | | | |
| ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วเต็มมูลค่าแล้ว | 1,066,596 | 1,066,596 | 1,066,596 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | 98,130 | 98,130 | 98,130 |
| กำไรสะสม | - | - | - |
| 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 | 934,008 | 1,082,463 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 2,437,904 | 2,402,136 | 3,020,591 |
| | | | |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 10,805,081 | 10,199,456 | 11,153,415 |

2. งบกำไรขาดทุน

| งบกำไรขาดทุน(งบการเงินรวม) | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | |
|--|----------------------------------|-----------|-----------|
| | 2563 | 2564 | 2565 |
| หน่วย: พันบาท | | | |
| รายได้ | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 649,428 | 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 | 1,427,100 | 2,297,991 | 2,174,293 |
| ค่าใช้จ่าย | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | (460,774) | (1,018,412) | (799,513) |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | (41,461) | (40,072) | (42,915) |
| ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม | (499,703) | (430,211) | (618,556) |
| ต้นทุนขายสินค้า | (60,916) | (56,454) | (64,259) |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | (118,836) | (143,641) | (127,717) |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (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) |
| ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 | (780) | (7,859) | 84 |
| ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมที่ใช้อวิธีส่วนได้เสีย | 1,943 | - | - |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ | (471,931) | (121,817) | (290,396) |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | 84,945 | 22,472 | 34,042 |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด | (386,985) | (99,346) | (256,355) |

1. งบแสดงฐานะการเงิน

| งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินเฉพาะกิจการ) หน่วย: พันบาท | ณ 31 ธันวาคม | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | 2563 | 2564 | 2565 |
| สินทรัพย์ | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 333,651 | 131,035 | 79,935 |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น | 37,682 | 64,634 | 76,640 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บริษัทย่อย | 278,500 | 569,500 | 559,500 |
| ส่วนของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยที่ถึงกำหนดรับชำระภายในหนึ่งปี | 55,000 | - | - |
| ต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย | 1,686,356 | 1,313,906 | 1,222,263 |
| สินค้าคงเหลือ | - | - | 1,171 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน | 4,474 | 12,929 | 8,958 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 3,135 | 3,174 | 3,197 |
| เงินมัดจำค่าที่ดิน | 2,023 | - | - |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 440 | 213 | 1,721 |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 2,401,261 | 2,095,391 | 1,953,385 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | |
| เงินฝากสถาบันการเงินที่ใช้เป็นหลักประกัน | - | - | - |

| งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินเฉพาะกิจการ) | ณ 31 ธันวาคม | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | 2563 | 2564 | 2565 |
| หน่วย: พันบาท | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงินไม่หมุนเวียนอื่น | 435,090 | 421,041 | 415,943 |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 1,485,651 | 1,605,651 | 1,615,651 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย | 18,000 | - | - |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 253,300 | 248,750 | 250,200 |
| ที่ดินรอการพัฒนา | - | - | - |
| ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 23,997 | 16,552 | 11,991 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 34,140 | 25,618 | 16,527 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | - | - | -- |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 33,746 | 38,345 | 47,388 |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 2,283,924 | 2,355,957 | 2,357,700 |
| รวมสินทรัพย์ | 4,685,185 | 4,451,348 | 4,311,085 |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | |
| เงินเบิกเกินบัญชีจากสถาบันการเงิน | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน | 315,680 | 170,000 | 406,831 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบริษัทอื่น | - | - | - |

| งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินเฉพาะกิจการ) | ณ 31 ธันวาคม | | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| | หน่วย: พันบาท | 2563 | 2564 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 61,037 | 129,388 | 95,848 |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน | 168,224 | 101,945 | 249,526 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 194,705 | 54,156 | 86,239 |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| ส่วนของหุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,195,067 | 794,748 | 1,233,662 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 9,711 | 10,236 | 9,473 |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | - |
| เงินประกันผลงานค้างจ่าย | 17,459 | 14,938 | 19,179 |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลค้างจ่าย | - | - | - |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 2,305 | 3,240 | 3,827 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | 1,964,188 | 1,278,651 | 2,104,585 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | |

| งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินเฉพาะกิจการ) | ณ 31 ธันวาคม | | |
|---|--------------|-----------|---------|
| | 2563 | 2564 | 2565 |
| หน่วย: พันบาท | | | |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 20,000 | 14,065 | 47,686 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทอื่นสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าซื้อสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - |
| หนี้สินตามสัญญาเช่าสุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 23,972 | 15,081 | 6,820 |
| เจ้าหนี้ไม่หมุนเวียนอื่น | 802 | 802 | 802 |
| หุ้นกู้สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 1,088,119 | 1,236,044 | 498,477 |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา-ไม่หมุนเวียน | - | 217,233 | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 56,568 | 53,132 | 52,392 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 45,003 | 46,226 | 48,810 |
| รายได้รอการตัดบัญชี | - | - | - |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | 8,234 | 7,672 | 8,452 |

| งบแสดงฐานะการเงิน (งบการเงินเฉพาะกิจการ) หน่วย: พันบาท | ณ 31 ธันวาคม | | |
|---|--------------|-----------|-----------|
| | 2563 | 2564 | 2565 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | 1,242,698 | 1,590,255 | 663,439 |
| รวมหนี้สิน | 3,206,886 | 2,868,906 | 2,768,024 |
| <u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u> | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | 1,485,343 | 1,386,575 | 1,589,286 |
| ทุนจดทะเบียน ออกจำหน่ายและชำระแล้วเต็มมูลค่าแล้ว | 1,066,596 | 1,066,596 | 1,066,596 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | 98,130 | 98,130 | 98,130 |
| กำไรสะสม | | | |
| จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย | 49,702 | 55,444 | 55,444 |
| ยังไม่ได้จัดสรร | 175,468 | 285,108 | 252,429 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | 88,403 | 77,164 | 70,462 |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท | 1,478,299 | 1,582,442 | 1,543,061 |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | - | - | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | 1,478,299 | 1,582,442 | 1,543,061 |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | 4,685,185 | 4,451,348 | 4,311,085 |

2. งบกำไรขาดทุน

| | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| งบกำไรขาดทุน (งบการเงินเฉพาะกิจการ) | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม |
|-------------------------------------|----------------------------------|

| หน่วย: พันบาท | 2563 | 2564 | 2565 |
|--|----------------|------------------|----------------|
| รายได้ | | | |
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 123,483 | 975,472 | 604,501 |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | 74,533 | 66,601 | 62,165 |
| รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม | - | - | - |
| รายได้จากการขายสินค้า | - | - | - |
| รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงานและค่าธรรมเนียมอื่น | 41,145 | 35,573 | 29,602 |
| รายได้อื่น | 86,073 | 22,515 | 25,700 |
| รวมรายได้ | 325,234 | 1,100,161 | 721,968 |
| ค่าใช้จ่าย | | | |
| ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ | 72,019 | 660,182 | 425,111 |
| ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ | 42,733 | 41,240 | 43,916 |
| ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรม | - | - | - |
| ต้นทุนขายสินค้า | - | - | - |
| ต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 33,678 | 62,437 | 42,939 |

| งบกำไรขาดทุน (งบการเงินเฉพาะกิจการ) | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------|---------|---------|
| | หน่วย: พันบาท | 2563 | 2564 | 2565 |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | | 139,966 | 157,907 | 196,952 |

| | | | |
|--|----------|----------|----------|
| รวมค่าใช้จ่าย | 288,396 | 921,766 | 708,918 |
| กำไร(ขาดทุน)จากการดำเนินงาน | 36,838 | 178,395 | 13051 |
| รายได้ทางการเงิน | 22,167 | 32,031 | 32371 |
| ต้นทุนทางการเงิน | (80,458) | (92,522) | (76,263) |
| ผลขาดทุนจากการด้อยค่าซึ่งเป็นไปตาม TFRS 9 | (65) | (3,825) | (62) |
| ส่วนแบ่งกำไรของบริษัทร่วมที่ใช้วิธีส่วนได้เสีย | - | - | - |
| กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้ | (21,518) | 114,079 | (30,903) |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ | 2,754 | (762) | 1,104 |
| กำไร(ขาดทุน)สำหรับงวด | (24,272) | 114,841 | (32,007) |

สิ่งที่ส่งมาด้วย 2

ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

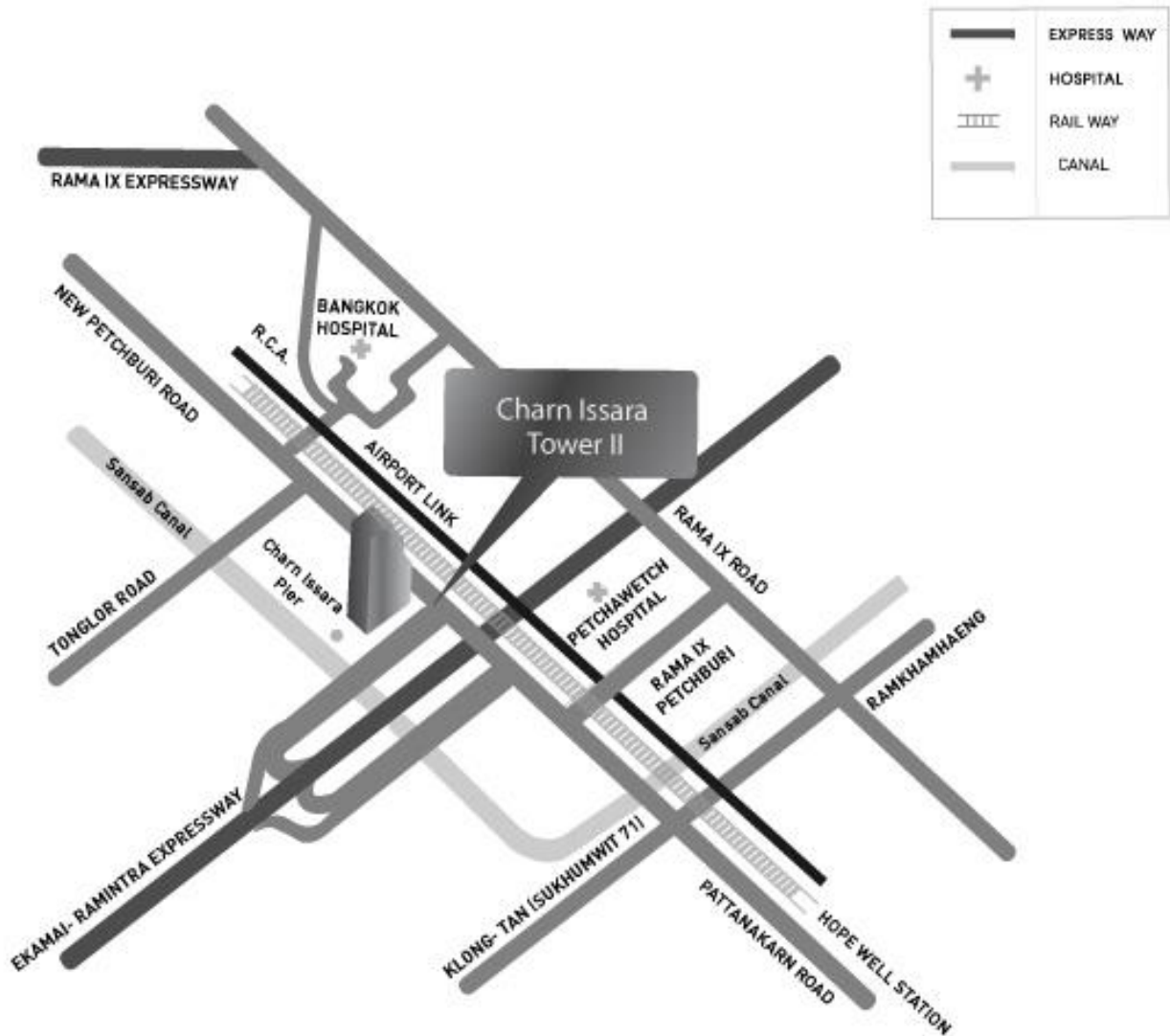
CHARN ISSARA DEVELOPMENT PCL.

สถานที่ประชุม : ห้องประชุม ชั้น 10 อาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2

2922/200 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขตห้วยขวาง

กรุงเทพฯ 10320

โทร. 02-308-2020





เลขที่ใบจองซื้อ.....

ใบจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน 213,319,173 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.00 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.53 บาท เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิม ในอัตราส่วน 5 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน

วันที่จองซื้อ 8 ธันวาคม 2566 12 ธันวาคม 2566 13 ธันวาคม 2566 14 ธันวาคม 2566 15 ธันวาคม 2566

ข้อมูลผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน โปรดกรอกข้อความในช่องด้านล่างนี้ให้ครบถ้วน ชัดเจน ตัวบรรจง

เรียน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ข้าพเจ้า (โปรดระบุประเภทผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน)

- บุคคลธรรมดาสัญชาติไทย เลขประจำตัวประชาชน ----
 - นิติบุคคลสัญชาติไทย เลขทะเบียนนิติบุคคล.....
 - บุคคลธรรมดาสัญชาติต่างด้าว สัญชาติ..... เลขที่ใบต่างด้าว/หนังสือเดินทาง.....
 - นิติบุคคลสัญชาติต่างด้าว สัญชาติ..... เลขทะเบียนนิติบุคคล.....
- ชื่อ นาย นาง นางสาว นิติบุคคล อื่นๆ เพศ ชาย หญิง
 ที่อยู่ที่สามารถติดต่อได้ บ้านเลขที่..... หมู่ที่..... ตรอก/ซอย..... ถนน.....
 แขวง/ตำบล..... เขต/อำเภอ..... จังหวัด..... รหัสไปรษณีย์.....
 โทรศัพท์ที่สามารถติดต่อได้..... อีเมล.....
 เลขประจำตัวผู้เสียภาษี..... ประเภทของการหักภาษี ณ ที่จ่าย ไม่หักภาษี ณ ที่จ่าย หักภาษี ณ ที่จ่าย
 ตามทะเบียนผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 23 พฤศจิกายน 2566
 ข้าพเจ้าถือหุ้นสามัญของบริษัทจำนวน.....หุ้น มีสิทธิในการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน.....หุ้น
 มีความประสงค์ขอจองซื้อและขอให้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ดังนี้

| รายละเอียดการจอง | จำนวนหุ้นที่จองซื้อ (หุ้น) | จำนวนเงินที่จองซื้อ (บาท) |
|--|----------------------------|---------------------------|
| <input type="checkbox"/> จองซื้อน้อยกว่าสิทธิ | | |
| <input type="checkbox"/> จองซื้อตามสิทธิทั้งจำนวน | | |
| <input type="checkbox"/> จองซื้อเกินสิทธิ (เฉพาะส่วนเพิ่ม) | | |

พร้อมกันนี้ ข้าพเจ้าขอชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวโดยชำระเงิน (ในกรณีที่ชำระค่าจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นเช็ค แคชเชียร์เช็ค และดราฟท์ จะต้องสามารถเรียกเก็บเงินได้จากสำนักหักบัญชีในเขตกรุงเทพมหานครภายใน 1 วันทำการ)

- เงินโอน ผ่านธนาคาร..... สาขา..... เลขที่บัญชี..... วันที่.....
- เงินโอนบาทเนต ผ่านธนาคาร..... สาขา..... เลขที่บัญชี..... วันที่.....
- เช็ค / แคชเชียร์เช็ค / ดราฟท์ ธนาคาร..... สาขา..... หมายเลขเช็ค.....

(ส่งจ่าย "บัญชีจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)" ธนาคารทหารไทยธนชาติ เลขที่ 196-2-49271-4)

- เงินโอนผ่านระบบอัตโนมัติ (ATS) (เฉพาะกรณีจองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่รับชำระระบบดังกล่าว)
- ตัดจากเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ (เฉพาะกรณีจองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่รับชำระระบบดังกล่าว)

เมื่อข้าพเจ้าได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญดังกล่าว ข้าพเจ้าตกลงให้บริษัทฯ ดำเนินการส่งมอบหุ้น ดังนี้ (โปรดเลือกข้อใดข้อหนึ่ง) :

- ในกรณีที่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ : ให้ฝากหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรนั้นไว้ในชื่อ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก"และดำเนินการให้บริษัทสมาชิกผู้ฝากเลขที่ ระบุชื่อใดชื่อหนึ่งตามรายชื่อที่ปรากฏ ด้านหลังแบบฟอร์มนี้ นำหุ้นนั้น เข้าฝากไว้กับ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) เพื่อผู้ฝาก" เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหุ้นชื่อบัญชี..... เลขที่..... ซึ่งข้าพเจ้ามีอยู่กับบริษัทนั้น
- ในกรณีที่ไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์
 - นำหุ้นเข้าบัญชี ชื่อ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด" และนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าฝากไว้กับ TSD โดยนำเข้าบัญชีของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 เพื่อข้าพเจ้า (การถอนเป็นใบหุ้นในภายหลัง ผู้จองซื้อต้องเสียค่าธรรมเนียมตาม TSD กำหนด)
 - แบบรับใบหุ้น (Script) ให้ออกใบหุ้นสำหรับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในนามของข้าพเจ้าและส่งใบหุ้นให้แก่ข้าพเจ้าทางไปรษณีย์โดยข้าพเจ้า อาจได้รับใบหุ้นหลังจากที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

คำเตือน กรณีที่ข้อมูลผู้จองซื้อระบุไม่สัมพันธ์กันหรือไม่ชัดเจน หรือไม่ได้ระบุรหัสสมาชิกบริษัทหลักทรัพย์ ชื่อบริษัทหลักทรัพย์ หรือ หมายเลขบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์อย่างใดอย่างหนึ่ง ผู้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนขอสงวนสิทธิ์ที่จะดำเนินการออกเป็นใบหุ้นแทนและจัดส่งไปรษณีย์ลงทะเบียนตอบรับภายใน 15 วันทำการ นับจากวันปิดการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน ซึ่งผู้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจะไม่รับผิดชอบในกรณีที่ผู้จองซื้อไม่สามารถทำการซื้อขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้ทันวันแรกที่หุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กรณีที่ต้องมีการคืนเงินค่าจองซื้อ ตามที่ระบุในสารสนเทศหนังสือแจ้งการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุน ข้าพเจ้าตกลงให้ดำเนินการคืนเงินค่าจองซื้อไม่ว่าทั้งหมดหรือแต่บางส่วนโดยวิธีการ ดังนี้ (กรุณาเลือกข้อเดียวเท่านั้น)

- เช็คสั่งจ่ายในนามข้าพเจ้า และจัดส่งให้ข้าพเจ้าทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังที่อยู่ตามที่ปรากฏในฐานข้อมูลผู้ถือหุ้น หรือตามที่อยู่ระบุไว้ข้างต้น (แล้วแต่กรณี) (การรับคืนเงินด้วยเช็ค อาจมีค่าธรรมเนียมที่เกี่ยวข้อง ซึ่งผู้จองซื้อต้องเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมดังกล่าว)
 - โอนเงินเข้าบัญชีเงินฝากของข้าพเจ้าชื่อ..... ที่มีอยู่กับธนาคาร..... (ชื่อบัญชีเงินฝากดังกล่าวต้องตรงกับชื่อผู้จองซื้อ มิฉะนั้นจะดำเนินการออกเป็นเช็คสั่งจ่ายในชื่อผู้จองซื้อแทน)
- ประเภทบัญชี..... เลขที่บัญชี.....

ข้าพเจ้าตกลงยืนยันว่าจะไม่เพิกถอนการใช้สิทธิซื้อหุ้นสามัญ หากข้าพเจ้าไม่ส่งใบแจ้งความแจ้งการใช้งานสิทธิซื้อหุ้นสามัญที่ได้กรอกรายละเอียดครบถ้วนเรียบร้อยแล้ว พร้อมด้วย เช็ค, แคชเชียร์เช็ค, ดราฟท์/ตั๋วแลกเงินธนาคารมาถึงบริษัทฯ ภายในกำหนดระยะเวลาการแจ้งความแจ้งการใช้งานสิทธิ หรือหากเช็ค, แคชเชียร์เช็ค, ดราฟท์/ตั๋วแลกเงินธนาคาร ที่สั่งจ่ายไม่ผ่านการเรียกเก็บ ให้ถือว่า การแจ้งความแจ้งการใช้งานสิทธิสิ้นสุดสภาพลงโดยไม่มีการใช้

ลงชื่อ/Signed ผู้จองซื้อหุ้นสามัญ/Subscriber
(.....) วันที่.....

สำหรับบริษัทเท่านั้น

หลักฐานการรับฝากการจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

เลขที่ใบจองซื้อ.....

วันที่จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนสำหรับผู้ถือหุ้นเดิม (Right Offering)

8 ธันวาคม 2566 12 ธันวาคม 2566 13 ธันวาคม 2566 14 ธันวาคม 2566 15 ธันวาคม 2566

ผู้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน ได้รับเงินจาก (ชื่อผู้ถือหุ้น/ผู้จองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน).....

เพื่อจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวน..... หุ้น รวมเป็นเงิน..... บาท

โดยชำระเป็น

เงินโอน ผ่านธนาคาร..... สาขา..... เลขที่บัญชี..... วันที่.....

เงินโอนบาทเนต ผ่านธนาคาร..... สาขา..... เลขที่บัญชี..... วันที่.....

เช็ค / แคชเชียร์เช็ค / ดริฟท์ ธนาคาร..... สาขา..... หมายเลขเช็ค.....

(ส่งจ่าย "บัญชีจองซื้อหุ้นเพิ่มทุน บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)" ธนาคารทหารไทยธนชาติ เลขที่ 196-2-49271-4)

เงินโอนผ่านระบบอัตโนมัติ (ATS) (เฉพาะกรณีจองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่ายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่รับชำระเงินระบบดังกล่าว)

ตัดจากเงินฝากในบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ (เฉพาะกรณีจองซื้อผ่านผู้จัดจำหน่ายหน่วยหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่รับชำระเงินระบบดังกล่าว)

โดยหากผู้จองซื้อได้รับการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าว ผู้จองซื้อให้ดำเนินการ :

ในกรณีที่มิได้มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์ : ให้ฝากหุ้นสามัญเพิ่มทุนตามจำนวนที่ได้รับการจัดสรรนั้นไว้ในชื่อ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก"และดำเนินการให้บริษัทสมาชิกผู้ฝากเลขที่ □□□ ระบุชื่อใดชื่อหนึ่งตามรายชื่อที่ปรากฏ ด้านหลังแบบฟอร์มนี้ นำหุ้นนั้น เข้าฝากไว้กับ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) เพื่อผู้ฝาก" เพื่อเข้าบัญชีซื้อขายหุ้น ชื่อบัญชี..... เลขที่..... ซึ่งข้าพเจ้ามีอยู่กับบริษัทนั้น

ในกรณีที่ไม่มีบัญชีซื้อขายหลักทรัพย์

นำหุ้นเข้าบัญชี ชื่อ "บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด" และนำหุ้นสามัญเพิ่มทุนเข้าฝากไว้กับ TSD โดยนำเข้าบัญชีของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์ สมาชิกเลขที่ 600 เพื่อข้าพเจ้า (การถอนเป็นใบหุ้นในภายหลัง ผู้จองซื้อต้องเสียค่าธรรมเนียมตาม TSD กำหนด)

แบบรับใบหุ้น (Script) ให้ออกใบหุ้นสำหรับหุ้นที่ได้รับการจัดสรรในนามของข้าพเจ้าและส่งใบหุ้นให้แก่ข้าพเจ้าทางไปรษณีย์ โดยข้าพเจ้าอาจได้รับใบหุ้นภายหลังจากที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยรับดังกล่าวเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน และได้รับอนุญาตให้ทำการซื้อขายได้ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยแล้ว

เจ้าหน้าที่ผู้รับมอบอำนาจ / ผู้รับจองหุ้นสามัญเพิ่มทุน

(.....)

| BROKER | | | |
|------------|--|-----|--|
| 002 | บริษัทหลักทรัพย์ ทิสโก้ จำกัด TISCO SECURITIES COMPANY LIMITED | 030 | บริษัทหลักทรัพย์ ไอ วี โกลบอล จำกัด (มหาชน) I V GLOBAL SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 003 | บริษัทหลักทรัพย์ คันทรีกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) COUNTRY GROUP SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED | 032 | บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี (ประเทศไทย) จำกัด KTB SECURITIES (THAILAND) COMPANY LIMITED |
| 004 | บริษัทหลักทรัพย์ ดีวีเอสวีเคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด DBS VICKERS SECURITIES (THAILAND) COMPANY LIMITED | 033 | บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันซ่า จำกัด (มหาชน) FINANSA SECURITIES (THAILAND) COMPANY LIMITED |
| 005 | บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (มหาชน) LAND AND HOUSE SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED | 034 | บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) PHILLIP SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 006 | บริษัทหลักทรัพย์ ภัทร จำกัด (มหาชน) PHATRA SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED | 038 | บริษัทหลักทรัพย์ เออีซี จำกัด (มหาชน) AEC SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 007 | บริษัทหลักทรัพย์ ซีไอเอ็มบี (ประเทศไทย) จำกัด CIMB SECURITIES (THAILAND) COMPANY LIMITED | 048 | บริษัทหลักทรัพย์ ไอรา จำกัด (มหาชน) AIRA SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED (PRUDENT SIAM) |
| 008 | บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย พลัส จำกัด (มหาชน) ASIA PLUS SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED | 200 | บริษัทหลักทรัพย์ เมย์แบงก์กิมเอ็ง (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) KIM ENG SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 010 | บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ริล ลินช์ (ประเทศไทย) จำกัด MERRILL LYNCH SECURITIES (THAILAND) COMPANY LIMITED | 211 | บริษัทหลักทรัพย์ ยูบีเอส (ประเทศไทย) จำกัด UBS SECURITIES (THAILAND) COMPANY LIMITED |
| 011 | บริษัทหลักทรัพย์ กสิกรไทย จำกัด (มหาชน) KASIKORN SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED | 213 | บริษัทหลักทรัพย์ เอเชีย เวลท์ จำกัด ASIA WEALTH SECURITIES COMPANY LIMITED |
| 013 | บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) KGI SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED | 221 | บริษัทหลักทรัพย์ เมอร์ชันทน์ พาร์ทเนอร์ จำกัด (มหาชน) MERCHANT PARTNERS SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 014 | บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระพัฒนาสิน จำกัด (มหาชน) CAPITAL NOMURA SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED | 224 | บริษัทหลักทรัพย์ บิวหลวง จำกัด (มหาชน) BUALUANG SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 015 | บริษัทหลักทรัพย์ แอปเปิลเวลธ์ จำกัด (มหาชน) APPLE WEALTH SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED | 225 | บริษัทหลักทรัพย์ ซี แอล เอส เอ (ประเทศไทย) จำกัด CLSA SECURITIES (THAILAND) COMPANY LIMITED |
| 016 | บริษัทหลักทรัพย์ ธนชาติ จำกัด (มหาชน) THANACHART SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED | 229 | บริษัทหลักทรัพย์ เจพีมอร์แกน (ประเทศไทย) จำกัด JPMORGAN SECURITIES (THAILAND) COMPANY LIMITED |
| 019 | บริษัทหลักทรัพย์ เคเคเทรด จำกัด KKTRADE SECURITIES COMPANY LIMITED | 230 | บริษัทหลักทรัพย์ โกลเบ็กซ์ จำกัด GLOBEX SECURITIES COMPANY LIMITED |
| 022 | บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด TRINITY SECURITIES COMPANY LIMITED | 244 | บริษัทหลักทรัพย์ แมคควอรี (ประเทศไทย) จำกัด MAQUARIE SECURITIES (THAILAND) COMPANY LIMITED |
| 023 | บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด SCB SECURITIES COMPANY LIMITED | 247 | บริษัทหลักทรัพย์ เครดิต สวิส (ประเทศไทย) จำกัด CREDIT SUISSE SECURITIES (THAILAND) COMPANY LIMITED |
| 026 | บริษัทหลักทรัพย์ ยูโอบี เคย์ฮิยาน (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) UOB KAY HIAN SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED | 248 | บริษัทหลักทรัพย์ เคทีซีเอ็มไอ จำกัด KT ZMICOSECURITIES COMPANY LIMITED |
| 027 | บริษัทหลักทรัพย์ อาร์เอสบี ไอเอสเค (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) RHB OSK SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED | 924 | บริษัทหลักทรัพย์ ฟินันเซีย ไชรัส จำกัด (มหาชน) FINANSA SYRUS SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 029 | บริษัทหลักทรัพย์ กรุงศรี จำกัด (มหาชน) KRUNGSRIS SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED | | |
| SUB-BROKER | | | |
| 236 | ธนาคาร ทิสโก้ จำกัด (มหาชน) TISCO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED | 243 | บริษัทหลักทรัพย์ เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน) TSFC SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 242 | บริษัทหลักทรัพย์ ซิตี้คอร์ป (ประเทศไทย) จำกัด CITICORP SECURITIES (THAILAND) LIMITED | 245 | ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) THANACHART BANK PUBLIC COMPANY LIMITED |
| CUSTODIAN | | | |
| 301 | ธนาคารซิตีแบงก์ เอ็น.เอ. (CUSTODY SERVICES) CITI BANK N.A. (CUSTODY SERVICES) | 326 | ธนาคารรอยัลแบงก์ออฟสกอตแลนด์ เอ็น.วี. สาขากรุงเทพฯ THE ROYAL BANK OF SCOTLAND N.V. BANGKOK BRANCH |
| 302 | ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) THE SIAM COMMERCIAL BANK PUBLIC COMPANY LIMITED | 328 | ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน) BANK OF AYUDHYA PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 303 | ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) - ผู้รับฝากทรัพย์สิน BANGKOK BANK PUBLIC COMPANY LIMITED - CUSTODY | 329 | ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) TMB BANK PUBLIC COMPANY LIMITED (CUSTODIAN) |
| 304 | ธนาคารฮ่องกงและเซี่ยงไฮ้แบงกิง คอร์ปอเรชั่น จำกัด THE HONG KONG AND SHANGHAI BANKING CORPORATION LTD. | 334 | บริษัทหลักทรัพย์ เพื่อธุรกิจหลักทรัพย์ จำกัด (มหาชน) TSFC SECURITIES PUBLIC COMPANY LIMITED - CUSTODIAN |
| 305 | ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน) THE KRUNG THAI BANK PUBLIC COMPANY LIMITED | 336 | ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน) KIATNAKIN BANK PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 308 | ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) KASIKORN BANK PUBLIC COMPANY LIMITED - CUSTODIAN | 337 | ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน) TMB BANK PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 311 | ธนาคารเครดิต อะกริคอล คอร์ปอเรชั่นแอนด์อินเวสเมนต์แบงก์ CREDIT AGRICOLE CORPORATE AND INVESTMENT BANK | 339 | ธนาคารทิสโก้ จำกัด (มหาชน) - เพื่อรับฝากทรัพย์สิน TISCO BANK PUBLIC COMPANY LIMITED - CUSTODIAN |
| 312 | ธนาคารสแตนดาร์ดชาร์เตอร์ด (ไทย) จำกัด (มหาชน) STANDARD CHARTERED (THAI) BANK PUBLIC COMPANY LIMITED | 340 | ธนาคารเจพีมอร์แกน เชส (เพื่อการค้าตราสารหนี้) JP MORGAN CHASE BANK BANGKOK BRANCH (BOND TRADING) |
| 315 | ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) - เพื่อผู้ฝากหลักทรัพย์ (SCIB) THANACHART BANK PUBLIC COMPANY LIMITED - CUSTODIAN | 341 | บริษัท เงินทุน สินอุตสาหกรรม จำกัด (มหาชน) THE SIAM INDUSTRIAL CREDIT PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 316 | ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน) ICBC (THAI) PUBLIC COMPANY LIMITED (CUSTODIAN) | 343 | ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน) CIMB THAI PUBLIC COMPANY LIMITED |
| 320 | ธนาคารดอยช์แบงก์ เอจี. สาขากรุงเทพฯ - เพื่อรับฝากทรัพย์สิน DEUTSCHE BANG AG. BANGKOK BRANCH | 344 | บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) - เพื่อรับฝากทรัพย์สิน PHILLIP SECURITIES (THAILAND) PUBLIC COMPANY LIMITED - CUSTODIAN |
| 324 | ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน) UNITED BANK OVERSEAS BANK (THAI) PUBLIC COMPANY LIMITED | 345 | ธนาคารธนชาติ จำกัด (มหาชน) THANACHART BANK PUBLIC COMPANY LIMITED - CUSTODIAN |