

ส่วนที่ 3
บริษัทที่ออกหลักทรัพย์

ส่วนที่ 3.1 ผู้ออกหลักทรัพย์

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์ และ พันธกิจ

วิสัยทัศน์

“ ชาญอิสสระ ภูมิใจพัฒนา สร้างสุขที่ยั่งยืน ”

พันธกิจ

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

ประวัติความเป็นมา

บริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) จัดทะเบียนก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2532 ด้วยทุนจดทะเบียนเริ่มแรก 20 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์ในการประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า ในนามชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 บนถนนเพชรบุรีตัดใหม่ แขวงบางกะปิ เขต ห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อบริษัท ซี.ไอ. ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด ซึ่งมีบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ทั้งนี้กลุ่มบริษัท ซี.ไอ. พร็อพเพอร์ตี้ เป็นกลุ่มบริษัทที่มีประสบการณ์ในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มากว่า 20 ปี เป็นผู้ริเริ่มการพัฒนาโครงการอาคารสำนักงานและศูนย์การค้าให้เช่า ในนามโครงการชาญอิสสระทาวเวอร์ บนถนนพระราม 4 โครงการอาคารชุดพักอาศัย (Condominium) ประเภทเรสซิเดนเชียลคอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม รีสอร์ท คอนโดมิเนียม อันได้แก่ โครงการชะอำปีชดลับ โครงการจินดารักษ์วิลล่า โครงการบ้านสวนเพชร และโครงการชาญอิสสระซิตีโฮม นอกจากนี้ยังพัฒนาทาวน์เฮ้าส์ และบ้านเดี่ยว เช่น โครงการชาญอิสสระพาร์คโฮม โครงการบ้านสวนอิสสระ และยังมีโครงการนิคมอุตสาหกรรมลาดกระบังเฟสที่ 3 ซึ่งเป็นนิคมแห่งแรกที่บริหารโครงการโดยภาคเอกชนอีกด้วย

บริษัท ซี.ไอ. ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด ได้เปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท ซี.ไอ.เอ็ม. ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด และได้เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 50 ล้านบาท เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2533 โดยบริษัทได้มีผู้ร่วมทุนจากต่างประเทศ คือ บริษัท มารูเบนนิคอร์ปอเรชั่น จำกัด จากประเทศญี่ปุ่น ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจแบบ Conglomerate เข้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 40 ก่อนที่บริษัทจะเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 500 ล้านบาท เมื่อวันที่ 28 กันยายน 2537 และ 800 ล้านบาท เมื่อวันที่ 24 เมษายน 2543 ในเดือนมิถุนายน 2545 บริษัทได้แปรสภาพจากบริษัทจำกัด เป็นบริษัทมหาชน และเข้าจดทะเบียนใน

ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2545 ด้วยทุนจดทะเบียน 600 ล้านบาท ในปี 2556 บริษัท ได้มีการเปลี่ยนแปลงมูลค่าหุ้นจากหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1 บาท และเพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 720 ล้านบาท บริษัท มีการเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญในรอบ 5 ปีที่ผ่านมา ดังนี้

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2558	<ul style="list-style-type: none"> ▪ บริษัทได้จัดตั้งบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด ซึ่งเป็นการร่วมลงทุนกับ บริษัท จุนฟา เรียวเอสเตท จำกัด ประเทศจีน ในสัดส่วนการลงทุน 70 : 30 เพื่อซื้อที่ดินบริเวณหาดนาใต้ จังหวัดพังงา จำนวนประมาณ 42 ไร่ เพื่อนำมาพัฒนาเป็นบ้านพักตากอากาศชั้นเลิศ สำหรับขายและให้เช่าแก่ผู้สนใจทั้งชาวไทยและชาวต่างประเทศ อีกทั้งบางส่วนมีการพัฒนาเป็นโรงแรมภายใต้ชื่อ “บาบา บีชคลับ ภูเก็ต” ซึ่งเป็นโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว เพื่อรองรับนักท่องเที่ยวที่มีระดับทั้งชาวไทยและต่างประเทศ และอีกหนึ่งบริษัทย่อยที่จัดตั้งขึ้นใหม่ ได้แก่ บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวล็อปเมนท์ จำกัด เป็นการร่วมลงทุนกับกลุ่มสหพัฒนพิบูล ในสัดส่วนการลงทุน 50:50 เช่นเดียวกับบริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด โดยบริษัทที่จัดตั้งขึ้นใหม่นี้จะพัฒนาที่ดินบริเวณชายหาดชะอำเป็นโรงแรมชั้นเลิศภายใต้ชื่อ “บาบา บีชคลับ หัวหิน” ซึ่งโรงแรม บาบา บีชคลับ ทั้งสองแห่งที่กล่าวมานี้จะบริหารงานภายใต้ผู้บริหารและทีมงานของโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต ▪ บริษัทได้มีการออกหุ้นกู้ 2 ชุด อายุ 3 ปีและ 4 ปี ซึ่งมีมูลค่าชุดละ 300 ล้านบาท รวมทั้งสิ้น 600 ล้านบาท เพื่อนำมาเป็นทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น ซึ่งการออกหุ้นกุดังกล่าวมีต้นทุนที่ต่ำกว่าการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินตามปกติ
2559	<ul style="list-style-type: none"> ▪ วันที่ 3 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้จดทะเบียนตั้งบริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเมนท์ จำกัด ด้วยทุนจดทะเบียน 10 ล้านบาท โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นร้อยละ 100 เพื่อเป็นบริษัทบริหารกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ▪ วันที่ 25 พฤษภาคม 2559 บริษัทได้จดทะเบียนเพิ่มทุนจากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 719,999,598 หุ้นเป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 790,871,315 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท เพื่อรองรับหุ้นปันผล ▪ วันที่ 23 สิงหาคม 2559 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจากหุ้นส่วนรายหนึ่งจำนวนร้อยละ 5.31 คิดเป็นมูลค่า 30 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีสัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด เพิ่มจากร้อยละ 80.04 เป็นร้อยละ 85.36 ของสัดส่วนหุ้นสามัญรวม ▪ วันที่ 17 พฤศจิกายน 2559 คณะกรรมการของบริษัทมีมติให้บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยจำหน่ายทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวา โฮเต็ล (โครงการโรงแรมส่วนที่ 2) และบ้านพักตากอากาศ X29 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา

ปี	เหตุการณ์ที่สำคัญ
2560	<ul style="list-style-type: none"> วันที่ 3 พฤษภาคม 2560 บริษัทได้จดทะเบียนลดทุนสำหรับหุ้นที่มีได้จำหน่าย และบริษัทมีการจดทะเบียนเพิ่มทุน เพื่อรองรับหุ้นปันผล หุ้นสำหรับใช้สิทธิในใบสำคัญแสดงสิทธิ (Warrant CI-W1) และการเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 791,999,598 หุ้น เป็นทุนจดทะเบียนใหม่จำนวน 1,225,851 หุ้น โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท
2561	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทมีการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไป (General Mandate) โดยจัดสรรเป็นหุ้นเพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) จำนวน 73,903,520 หุ้น โดยชำระราคาเมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2561 และจัดสรรหุ้นเพื่อการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้น (Right Offering) จำนวน 102,879,386 หุ้น โดยกำหนดวันจองซื้อและชำระค่าหุ้นในวันที่ 11-14 และ 17 ธันวาคม 2561 ซึ่งรวมจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวน 176,782,906 หุ้น ในราคาหุ้นละ 1.42 บาท/หุ้น รวมเป็นเงินเพิ่มทุนทั้งสิ้น 251,031,727 บาท วันที่ 24 ธันวาคม 2561 บริษัทย่อยได้ขายกรรมสิทธิ์ในที่ดิน และอาคารโรงแรมบาบา บีช คลับ ชะอำ-หัวหิน จำนวน 18 ห้องพัก บนที่ดินรวม 2-2-32 ไร่ ต.ชะอำ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา ในราคารวม 530 ล้านบาท ทำให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เพิ่มขึ้นเป็นมูลค่า 4,100 ล้านบาท
2562	<ul style="list-style-type: none"> บริษัทและบริษัทย่อยได้จำหน่ายเงินหน่วยลงทุนในกองทรัสต์จำนวนรวม 30,411,652 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 10.9% ของหน่วยทรัสต์ทั้งหมด ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกเป็นเงิน 341.87 ล้านบาท วันที่ 1 ตุลาคม 2562 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทมีมติให้บริษัทซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในบริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยมูลค่า 500 ล้านบาท ทำให้บริษัทมีสัดส่วนในการถือหุ้นในบริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด เพิ่มจากร้อยละ 70 เป็นร้อยละ 86.30 บริษัทมีการออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี คิดเป็นมูลค่ารวม 800 ล้านบาท เพื่อนำมาลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ ที่เพิ่มขึ้น ช่วงปลายปี 2562 บริษัท รวมอิสสระ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยได้เปิดให้บริการปั้มน้ำมัน เซลล์ และพื้นที่คอมเมอร์เชียลเป็นครั้งแรกในพื้นที่ อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี
2563	<ul style="list-style-type: none"> ในเดือนมกราคม 2563 บริษัทได้จำหน่ายเงินลงทุนในกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก จำนวนรวม 15,738,100 หน่วย คิดเป็นสัดส่วน 15.74% ของหน่วยลงทุนทั้งหมด ให้กับบุคคลที่เกี่ยวข้องและบุคคลภายนอกรวมเป็นเงินจำนวน 209.99 ล้านบาท เดือนเมษายน บริษัทได้ออกหุ้นกู้ 1 ชุด อายุ 3 ปี มูลค่า 289.80 ล้านบาท เพื่อนำมาลงทุนในการพัฒนาโครงการต่างๆ และเพิ่มสภาพคล่องในกิจการ

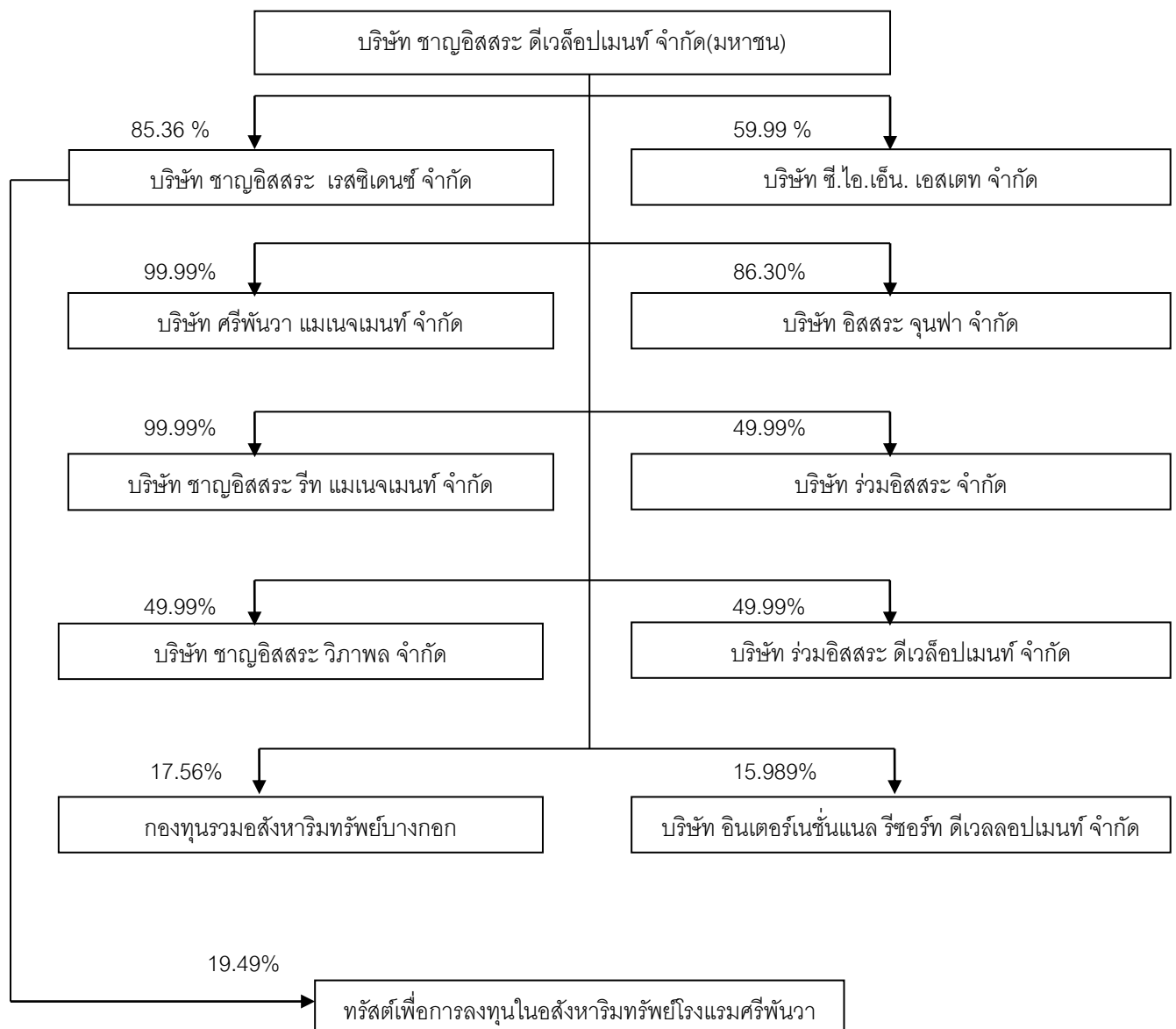
ภาพรวมการประกอบธุรกิจของบริษัท

บริษัทดำเนินธุรกิจ 4 ลักษณะ คือ

1. พัฒนาธุรกิจจัดสรรบ้านและที่ดิน , คอนโดมิเนียมอยู่อาศัยเพื่อขาย
2. ให้เช่าหรือขายอาคารสำนักงานและศูนย์การค้า
3. ประกอบกิจการโรงแรม
4. รัับบริหารอาคารสำนักงาน คอนโดมิเนียม บ้านจัดสรร และบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์

และมีโครงสร้างของกลุ่มบริษัท ดังนี้

โครงสร้างกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2563



บริษัทที่มีเงินลงทุนในบริษัทย่อย บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน และกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ดังนี้ (ข้อมูล ณ วันที่ 30 ตุลาคม 2563)

ที่.	ชื่อบริษัท Company Names	ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) Total paid registered Capital (million)	จำนวนหุ้น ที่ถือครองอยู่ Total shares	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) Par value (Baht)	สัดส่วน การถือหุ้น (%) Shareholding Percentage (%)
1	บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด Charn Issara Residence Co., Ltd.	140.00	1,195,000	100	85.364
2	บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด C.I.N. Estate Co., Ltd.	250.00	1,499,996	100	59.99
3	บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด Charn Issara Vipaphol Co., Ltd.	100.00	499,997	100	49.99
4	บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด Issara United Co., Ltd.	300.00	1,499,996	100	49.99
5	บริษัท ศรีพันวา แมเนจเม้นท์ จำกัด Sri panwa Management Co.,Ltd.	100.00	- (CIR บริษัทย่อย ถือหุ้น 9,999,998 หุ้น)	10	0.00 (ถือโดย CIR 99.99%)
6	บริษัท อิสสระ จุนฟา จำกัด Issara Junfa Co., Ltd.	920.00	7,939,997	100	86.30
7	บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด Issara United Development CO., Ltd.	360.00	1,799,996	100	49.99
8	บริษัท ชาญอิสสระ รีท แมเนจเม้นท์ จำกัด Charn Issara REIT Management Co., Ltd.	10.00	1,000,000	10	99.99
9	บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล รีซอร์ซ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด International Resources Development Co., Ltd.	1,757.95	2,810,695	100	15.9889
10	กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก Bangkok Commercial Property Fund	1,000.00	17,561,900	10	17.56

ที่	ชื่อบริษัท Company Names	ทุนที่เรียกชำระแล้ว (ล้านบาท) Total paid registered Capital (million)	จำนวนหุ้น ที่ถือครองอยู่ Total shares	มูลค่าที่ตราไว้ (บาท) Par value (Baht)	สัดส่วน การถือหุ้น (%) Shareholding Percentage (%)
11	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา SRI PANWA HOSPITALITY REAL ESTATE INVESTMENT TRUST	3,097.72	- (CIR ถือ หน่วยทรัสต์ จำนวน 54,390,157 หน่วยคิดเป็น 19.49%)	11.10	0.00 (ถือโดย CIR 19.49%)

บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

1. **บริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรมบนเนื้อที่ 80 ไร่ ในนาม “โครงการศรีพันวา” เฟสที่ 1 และ 2 มูลค่ารวม 1,600 ล้านบาท เฟสที่ 3 และ 4 มูลค่ากว่า 1,500 และ 1,400 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งตั้งอยู่บนแหลมพันวา จังหวัดภูเก็ต ล้อมรอบด้วยวิวทะเลและเกาะน้อยใหญ่โดยรอบ กลุ่มลูกค้าหลักของโครงการศรีพันวาคือ ชาวต่างชาติและชาวไทยที่นิยมการใช้ชีวิตในจังหวัดภูเก็ต ซึ่งเป็นสถานตากอากาศที่มีชื่อเสียงติดอันดับโลก ปัจจุบันขายและโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าไปแล้วจำนวน 2 หลัง อีกทั้งในปลายปี 2562 มีขายบทยายก่อสร้างเฟสที่ 3 ส่วน Pool Villa จำนวน 4 หลัง (X25) แล้วเสร็จ

ในปี 2556 บริษัทได้ขายส่วนของโรงแรมศรีพันวา ซึ่งประกอบไปด้วยที่ดินประมาณ 21 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา พร้อมสิ่งปลูกสร้าง และห้องพัก Pool Villa , Family Suite และ Luxury Villa จำนวน 38 ยูนิต และห้องพักแบบ Pool Suit จำนวน 7 ยูนิต และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวกับการประกอบกิจการโรงแรมศรีพันวาให้แก่กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (SPWPF) โดยบริษัทถือหน่วยลงทุนในกองทุนรวมประมาณร้อยละ 30 และเช่าโรงแรมศรีพันวากลับมาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลง และในปี 2557 บริษัทได้ดำเนินการก่อสร้างโรงแรมเฟสใหม่ โดยจะพัฒนาเป็นห้องพักแบบ Pool Suite เพิ่มเติมอีกประมาณ 30 ห้อง เพื่อรองรับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวที่เดินทางมาภูเก็ตที่มีแนวโน้มสูงขึ้นทุกปี โดยปัจจุบันก่อสร้างเสร็จและเปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่ปลายปี 2558 ปัจจุบันกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวาได้แปลงสภาพเป็นกองทรัสต์ในชื่อ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา เมื่อเดือนธันวาคม 2559 และบริษัทได้ขายโรงแรมในส่วนที่สองซึ่งมีห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 30 ห้องพร้อมบ้านพักตากอากาศ X29 ให้แก่ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา ในเดือนธันวาคม 2559 มูลค่ารวมประมาณ 1,300 ล้านบาท ปัจจุบันบริษัทถือหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวาประมาณร้อยละ 19.49 ของหน่วยลงทุนทั้งหมด

2. **บริษัท ซี.ไอ.เอ็น. เอสเตท จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันมีโครงการกำลังพัฒนาอยู่ 1 โครงการและเสร็จแล้ว 2 โครงการคือ โครงการ The Issara Ladprao เป็นคอนโดมิเนียมขนาดใหญ่บนเนื้อที่เกือบ 5 ไร่ บนถนนลาดพร้าว ระหว่างซอยลาดพร้าว 12 และลาดพร้าว 14 คอนโดมิเนียมสูง 47 ชั้นจำนวน 1 อาคาร จำนวน 561 ยูนิต ห่างจากสถานีรถไฟฟ้าใต้ดินลาดพร้าวเพียง 300 เมตร มูลค่าโครงการประมาณ 2,800 ล้านบาท ปัจจุบันโครงการได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครบ 100% แล้ว และต้นปี 2556 ได้มีการเปิดตัวโครงการ **อิซซี คอนโด สุขสวัสดิ์** ซึ่งเป็นอีกหนึ่งแบรนด์ของกลุ่มชาญอิสสระ บนถนนสุขสวัสดิ์ ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้าสายสีม่วง มูลค่าโครงการประมาณ 1,795 ล้านบาท อาคารมีความสูง 24 ชั้น บนเนื้อที่ 4 ไร่ พื้นที่ใช้สอยของห้องชุดมีตั้งแต่ 21 ตร.ม. ถึง 55 ตร.ม. ในระดับราคาเริ่มต้นหนึ่งล้านบาทโดยประมาณ แต่ด้วยคุณภาพของพื้นที่ส่วนกลาง อาทิ ล็อบบี้ขนาดใหญ่ สระว่ายน้ำหรู พร้อมสวนลอยฟ้า และ Sky Garden ที่ทำให้ได้สัมผัสอากาศที่สดชื่นบนชั้นสูงสุดของอาคาร พร้อมระบบรักษาความปลอดภัยที่เหนือระดับและระบบเคีย์การ์ดที่ควบคุมการเข้าออกได้อย่างสมบูรณ์แบบ จึงทำให้โครงการได้รับการตอบรับอย่างดี ปัจจุบันโครงการได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดครบ 100% และเมื่อต้นปี 2556 และในปี 2561 บริษัทได้เปิดตัวโครงการ **บ้านอิสสระ บางนา** ตึถนขนาดใหญ่ใกล้เมกะบางนาบนเนื้อที่ 24 ไร่ บ้านเดี่ยว 2 และ 3 ชั้น พื้นที่ใช้สอย 332.5 ตร.ม. ถึง 697 ตร.ม.แวดล้อมด้วยธรรมชาติเขียวขจี ถ่ายทอดจากรุ่นสู่รุ่นโดยผู้ออกแบบชั้นนำ ด้วยฟังก์ชันใช้สอยที่ครบครัน พร้อมคลับเฮาส์ที่โอ่งโถง สระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ฟิตเนสที่ทันสมัยพร้อมโซน Amphitheater ที่ช่วยสร้างความสัมพันธ์ของแต่ละครอบครัว และลู่วิ่งรอบหมู่บ้าน สวนที่ร่มรื่นช่วยให้เวลาแห่งการพักผ่อนเปี่ยมล้นด้วยความสุข ราคาเริ่มต้น 38 ล้านบาท ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างบ้านตัวอย่างและทยอยก่อสร้างบ้านของลูกค้า

3. **บริษัท ชาญอิสสระ วิภาพล จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันได้ก่อสร้างโครงการแล้วเสร็จ 5 โครงการ คือ (1) **โครงการบ้านเพลินทะเล** (2) **โครงการบ้านซานทะเล** (3) **โครงการ อิสสระ วิลเลจ** ทั้งสามโครงการขายและโอนกรรมสิทธิ์ครบ 100% (4) **โครงการอิสสระ คอลเล็กชั่น สาทร** เป็นคอนโดมิเนียมหรูสำหรับพักอาศัยสูง 7 ชั้น เพียบพร้อมด้วยคุณสมบัติระดับพรีเมียม ตั้งอยู่บนทำเลทองของถนนสาทรจำกัดจำนวนเพียง 33 ยูนิต ซึ่งประกอบด้วยห้องในรูปแบบ 2-3 ห้องนอน และแบบดูเพล็กซ์ 3 ห้องนอนเหมาะเป็นบ้านสำหรับครอบครัวอย่างแท้จริงด้วยพื้นที่อันกว้างขวางของห้องครัวทั้งแบบตะวันตก และครัวไทยในบางยูนิต ระยะห่างจากผ้า และพื้นที่สูงกว่ามาตรฐานรวมทั้งพื้นที่ใช้สอยที่มากกว่า 100 ตารางเมตร สร้างความรู้สึกที่เป็นบ้านให้แก่ผู้อยู่อาศัย เพื่อความเป็นส่วนตัว เต็มเต็มไลฟ์สไตล์อันหรูหรา บางยูนิตมีลิฟต์ส่วนตัว และตกแต่งอย่างงดงามด้วยเอกลักษณ์ที่ไม่ซ้ำแบบกัน ปัจจุบันคงเหลือ 3 ยูนิต (5) **โครงการดิ อิสสระ เชียงใหม่** เป็นคอนโดมิเนียมหรูประกอบด้วยอาคาร 7 ชั้น 2 อาคาร จำนวนห้องทั้งหมด 265 ยูนิต โดยแต่ละยูนิตได้รับการออกแบบอย่างชาญฉลาดเพื่อการใช้สอยพื้นที่ให้ได้ประโยชน์สูงสุด ทั้งนี้ เพื่อขยายขีดความสุขของทุกคนในครอบครัวสามารถเลือกความสุขในรูปแบบห้องแบบ 1 -2 ห้องนอน ขนาด 35 ตร.ม. - 70 ตร.ม.ราคาเริ่มต้น 1.89 ล้านบาท พร้อมสรรพด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกหลากหลาย ห้องโถงขนาดใหญ่ ห้องสมุด จากุซซี่ สระว่ายน้ำฟิฟอรัม ห้องออกกำลังกาย

กาย ลู่วิ่ง ที่จอดรถยนต์ และระบบรักษาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ปัจจุบันก่อสร้างแล้วเสร็จและยังมีที่ดินที่เชียงใหม่รอการพัฒนาอีก 1 แปลง 3 ไร่

4. **บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด** โดยเกิดจากการผสมกันระหว่างบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท สหพัฒนพิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางมายาวนาน ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ปัจจุบันกำลังพัฒนาเสร็จ 3 โครงการ ตั้งอยู่ที่ กม.209 อำเภอชะอำ ได้แก่ **โครงการบ้านทิวทะเล อความารีน (Aqua Marine)** เป็นคอนโดมิเนียมพีชพร้อมที่สโตนวิลล่ามูลค่ากว่า 2,000 ล้านบาท ครบครันด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าระดับปีบวกถึงเอ บนพื้นที่ 13 ไร่ ตัดริมทะเล หน้ากว้าง 57 เมตร ขั้บรถจากตัวเมืองหัวหินเพียง 10 นาที อาคารเรียงตัวแบบเล่นระดับวางเอียงรับกับหน้าหาดเพื่อเปิดรับทิวทัศน์ของชายหาดได้อย่างเต็มที่ ประกอบด้วยอาคาร Low Rise 4 ชั้น 4 อาคาร และ 15 ชั้น 1 อาคาร ด้วยห้องพักแบบ 1 – 3 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 44 ตร.ม.-193 ตร.ม. รวมจำนวนทั้งสิ้น 270 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 3.1-35 ล้านบาท เอกลักษณ์อันโดดเด่นของทุกยูนิต คือโอบล้อมไปด้วยความเขียวขจีแห่งภูมิทัศน์โดยรอบ และเปิดกว้างรับทัศนียภาพของท้องทะเลด้วยพื้นที่ใช้สอยลงตัวครบครันตามแนวคิด Natural Contemporary ออกแบบโดย Habita Architect โครงการบ้านทิวทะเลนี้สร้างเสร็จในปี 2557 โดยได้รับการยกย่องด้วย 2 รางวัลด้านอสังหาริมทรัพย์ระดับสากล จาก International Property Awards คือ Best Condominium และ Best Leisure Development of Thailand สำหรับโครงการนี้ได้เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ลูกค้าแล้วตั้งแต่ไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 และปัจจุบันได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ครบ 100% แล้ว

โครงการที่ 2 ได้แก่ **โครงการบ้านทิวทะเล บลูแซฟไฟร์ (Blue Sapphire)** บนพื้นที่ 15 ไร่ ริมชายหาดประกอบด้วย 3 อาคาร เป็นอาคารสูง 4 ชั้น 2 อาคาร และอาคารสูง 15 ชั้น 1 อาคาร ด้วยห้องพักแบบ 1 – 3 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 36 ตร.ม. - 159 ตร.ม. รวมจำนวนทั้งสิ้น 421 ยูนิต ราคาเริ่มต้นที่ 2.9 – 21 ล้านบาท ซึ่งได้รับการออกแบบอย่างสวยงามในสไตล์ Aqua Contemporary โดย Habita Architect บริษัทสถาปนิกอันเลื่องชื่อ ด้วยแรงบันดาลใจจากสายน้ำ บ้านทิวทะเลจึงแวดล้อมด้วยภูมิทัศน์อันร่มรื่นของสวนและพรรณไม้ที่เขียวชอุ่ม สลับกับสระบัวอันงดงามและสระว่ายน้ำรูปทรงอิสระ พร้อมเปิดมุมมองให้ผู้อาศัยได้สัมผัสกับทัศนียภาพของเกลียวคลื่น สร้างความรู้สึกเป็นหนึ่งเดียวกับธรรมชาติแวดล้อมอันสวยงาม ก่อสร้างแล้วเสร็จในปี 2558 ปัจจุบันมียอดขายและโอนแล้วกว่า 80%

โครงการที่ 3 ได้แก่ **โครงการ BLU** เป็นคอนโดมิเนียมที่พักอาศัยต่อจากสองโครงการคุณภาพบ้านทิวทะเล Aqua Marine และ Blue Sapphire คอนโดมิเนียมที่ดีที่สุดของประเทศไทยซึ่งได้รับรางวัล 2 ปีซ้อนจาก The International Property Awards โดดเด่นด้วยการออกแบบภูมิทัศน์ภายใต้แนวคิดของชีวิตชายหาดท่ามกลางกลุ่มเกาะปะการัง (Atoll) เชกเช่น มัลดีฟส์ เพื่อสร้างบรรยากาศของทะเลเขตร้อนที่เต็มไปด้วยเสน่ห์น่าหลงใหล เพียงก้าวแรกที่เข้ามาใน BLU คุณจะสัมผัสกับความเรียบหรูมีสไตล์ของสถาปัตยกรรมทางเข้าด้านหน้าด้วยพรรณไม้ที่เขียวชอุ่ม ทอดตัวจากทางเข้าสู่ลิโอบบี้ที่มองเห็นสระในมุมวายน้ำสวยกว้าง โอบล้อมตัวอาคารที่พักที่เน้นความร่มรื่นเพื่อวันพักผ่อนอย่างแท้จริง บนพื้นที่ 7 ไร่ ริมชายหาดด้วยอาคารสูง 21 ชั้น ห้องพักแบบ 1 – 2 ห้องนอน พื้นที่ขนาด 30 - 60 ตารางเมตร ราคาที่เป็นเจ้าของได้

จ่าย เริ่มต้นเพียง 1.89 ล้านบาท ปัจจุบันได้ก่อสร้างเสร็จและทยอยโอนกรรมสิทธิ์ให้กับลูกค้าแล้วตั้งแต่ปลายปี 2559

สำหรับโครงการที่ 4 ได้แก่ **بابาบีช วิลล่า หัวหิน** โครงการบ้านพักตากอากาศในระดับ Luxury ริมหาดหัวหิน-ชะอำ เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ ทิวทะเล เอสเตท (Thew Talay Estate) ที่อยู่อาศัยรูปแบบ Pool Villa ใหม่ล่าสุด **بابาบีช วิลล่า หัวหิน** มีจุดเด่นทั้งทำเลที่ตั้งและการออกแบบที่แตกต่างจากบ้านพักตากอากาศทั่วไป เน้นความเป็นส่วนตัว และความสะดวกสบายในการพักผ่อนอย่างแท้จริงแก่ผู้อยู่อาศัย รูปแบบบ้าน Neo Colonial style โดดเด่นทั้งรูปลักษณะหน้าตาและการออกแบบพื้นที่ใช้สอย และพื้นที่ส่วนกลางกว้างขวาง อีกทั้งยังมี Rental Program สามารถให้ผลการตอบแทนในการลงทุนได้ บริหารและดูแลโดยโรงแรมศรีพันวา ภูเก็ต ซึ่งมีประสบการณ์ในการบริหารจัดการด้านโรงแรมมากกว่า 10 ปี และเป็นที่ยอมรับกันดีโดยรางวัลระดับโลกมากมาย **بابาบีช วิลล่า หัวหิน** มีลักษณะเป็น บ้านเดี่ยว 2 ชั้น มีสระว่ายน้ำ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 279 – 525 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 111 – 197 ตร.วา จำนวน 11 หลัง ในราคาเริ่มต้น 42.9 – 80 ล้านบาท โครงการแล้วเสร็จในปี 2561 ปัจจุบันได้ขายและโอนกรรมสิทธิ์ครบ 100% แล้วและในปี 2562 บริษัทได้พัฒนา **بابาบีช วิลล่า หัวหิน** เพิ่มเติมจำนวน 7 หลัง ในพื้นที่ใกล้เคียงกับโครงการเดิมบ้านเดี่ยว 2 ชั้นมีสระว่ายน้ำ ขนาดพื้นที่ใช้สอยตั้งแต่ 167 ตร.ม. ขนาดที่ดิน 63 ตร.วา จำนวน 7 หลัง ในราคาเริ่มต้น 32.90 ล้านบาท โดยจะแล้วเสร็จภายในปี 2563 นี้

5. **บริษัท ศรีพันวา แมเนจเมนท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจบริหารโรงแรม โดยในปี 2556 ได้จัดตั้งบริษัทขึ้นเพื่อเช่าโรงแรมศรีพันวาทั้งในส่วนที่ 1 และ 2 ซึ่งประกอบด้วยบ้านพักแบบ Pool Villa จำนวน 38 หลัง ห้องพักแบบ Pool Suite จำนวน 7 ห้องพัก พร้อมสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ อาคาร Pool Club ห้องอาหาร Cool Spa สระว่ายน้ำริมหาด ชายหาดส่วนตัว สนามเทนนิส ลานโยคะ จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพันวา มาบริหารเป็นระยะเวลา 15 ปี โดยมีค่าเช่าคงที่ตามที่ได้ตกลงกันไว้ บริษัทนี้ถือหุ้นร้อยละ 100 โดยบริษัท ชาญอิสสระ เรสซิเดนซ์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย
6. **บริษัท อิสสระ จუნฟา จำกัด** เป็นการร่วมลงทุนระหว่างบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท จุนฟา เรียวเอสเตท จำกัด บริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำจากสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยจะร่วมกันพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย และโรงแรม ภายใต้ชื่อ BABA BEACH CLUB PHUKET ซึ่งตั้งอยู่บริเวณหาดนาได้ ตำบลโคกกลอย อำเภอตะกั่วทุ่ง จังหวัดพังงา บนเนื้อที่ 42 ไร่ ติดชายหาดที่มีคุณภาพของทรายและน้ำทะเลที่สมบูรณ์ หน้ากว้างถึง 200 เมตร โอบล้อมด้วยสวนมะพร้าว และต้นไม้พื้นถิ่นที่ร่มรื่น โครงการ BABA BEACH CLUB PHUKET จะประกอบด้วย BEACH FRONT VILLA ที่เป็นบ้านพักตากอากาศ 5 ห้องนอน ติดชายหาดริมหาด จำนวน 6 หลัง โดยมีส่วนที่จะเปิดให้บริการเป็นโรงแรมซึ่งประกอบด้วย BEACH CLUB, ห้องพักริมชายหาด และห้องพักแบบ Pool Villa, Pool Suite ที่โอบล้อมด้วยสวนธรรมชาติ และสระว่ายน้ำขนาดใหญ่ ปัจจุบันก่อสร้างส่วนโรงแรมแล้วเสร็จ และเริ่มเปิดบริการให้แก่ลูกค้าตั้งแต่ปลายปี 2560 เป็นต้นมา

7. **บริษัท ร่วมอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด** เช่นเดียวกับ บริษัท ร่วมอิสสระ จำกัด ซึ่งเกิดจากการผสมมือกันระหว่างบริษัท ชาญอิสสระ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) บริษัท สหพัฒน์ปิบูล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ไอ.ซี.ซี. อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นที่รู้จักกันอย่างกว้างขวางมายาวนาน โดยมีวัตถุประสงค์จะร่วมกันประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และโรงแรมโดยนำที่ดินติดชายหาดมาพัฒนาเป็นโรงแรมและวิลล่าในนาม **บาบา บีช คลับ โฮเทล หัวหิน** ซึ่งก่อสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินการเมื่อไตรมาส 4 ของปี 2560 และปลายปี 2561 บริษัทได้ขายโรงแรมในสวน Beach Front Pool Suite 18 ห้องพักเข้าทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพัญญา โดยบริษัท ศรีพัญญา แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้ดำเนินการเช่ากลับมาบริหารจัดการโรงแรมต่อไป ปัจจุบันบริษัทกำลังดำเนินการพัฒนาเพื่อสร้างโรงแรมต่อในเฟสที่สอง (Main Hotel) ซึ่งจะมีห้องพักอีกกว่า 47 ห้อง โดยอยู่ระหว่างการก่อสร้างจะแล้วเสร็จในต้นปี 2564
8. **บริษัท ชาญอิสสระ ริท แมเนจเม้นท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจเป็นผู้บริหารกองทรัสต์ ปัจจุบันเป็นผู้บริหารทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพัญญา มูลค่ากว่า 4,100 ล้านบาท
9. **บริษัท อินเตอร์เนชั่นแนล ริชอर्थ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด** ประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายปัจจุบันมีที่ดินรอการพัฒนา 923 ไร่ อยู่ใกล้กับสนามบินสุวรรณภูมิ ที่ดินบางส่วนได้ขายไปให้กลุ่มบริษัท คิงพาวเวอร์ ประมาณ 400 ไร่ ซึ่งปัจจุบันได้พัฒนาเป็นสนามโบโล ที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทย นอกจากนั้นยังพัฒนาเป็นที่อยู่อาศัย และสนามกอล์ฟ เป็นต้น
10. **กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ บางกอก** ประกอบกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่กองลงทุนโดยการนำพื้นที่เช่าของทรัพย์สินให้เช่าแก่ผู้เช่าปัจจุบันลงทุนในกรรมสิทธิ์ห้องชุดสำนักงานและพาณิชยกรรมในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ ถนนพระราม 4 พื้นที่รวม 6,742.64 ตารางเมตร ในอาคารชาญอิสสระทาวเวอร์ 2 ถนนเพชรบุรีตัดใหม่ พื้นที่รวม 23,945.04 ตารางเมตร
11. **ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โรงแรมศรีพัญญา** ประกอบธุรกิจจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่ลงทุนในปัจจุบันทรัสต์ฯ ลงทุนในโรงแรมศรีพัญญา ภูเก็ต และโรงแรมบาบาบีช คลับ หัวหิน

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างรายได้ของบริษัทสามารถจำแนกได้ดังนี้

ประเภทรายได้ (หน่วย: ล้านบาท)	2560		2561		2562		งวด 9 เดือน ปี 2562		งวด 9 เดือน ปี 2563	
	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%	รายได้	%
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,476.7	63.7	2,068.8	64.90	640.27	28.37	351.16	35.34	312.72	38.39
รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ	80.	3.5	80.09	2.52	80.09	3.55	59.73	6.01	58.28	7.16
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	571.6	24.7	699.33	21.94	678.66	30.08	506.12	50.93	316.22	38.82
รายได้จากการขายสินค้า	-	-	-	-	6.47	0.29	-	-	45.00	5.52
รายได้ค่าธรรมเนียมบริหารงาน	68.6	3.0	43.15	1.35	33.64	1.49	24.48	2.46	21.38	2.62
รายได้อื่น ๆ	119.8	5.1	296.2	9.29	817.22	36.22	52.25	5.26	60.97	7.49
รวมรายได้ทั้งสิ้น	2,317.4	100.0	3,187.58	100.0	2,256.36	100.0	993.74	100.0	814.57	100.0

เป้าหมายการดำเนินธุรกิจ

บริษัทเป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดกลาง ทำให้มีความยืดหยุ่นในการดำเนินธุรกิจ โดยเน้นการทำโครงการคุณภาพทั้งในรูปแบบโครงการบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียมพักอาศัย บ้านพักตากอากาศ โรงแรม นอกจากนี้บริษัทมีสินทรัพย์ที่เป็นพื้นที่อาคารสำนักงาน โดยมีหน่วยลงทุนในทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมศรีพันวา (Sripanwa Hospitality Real Estate Investment Trust) กองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์บางกอก (BKKCP) ซึ่งทำให้บริษัทมีรายได้ทั้งรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และรายได้ค่าเช่าจากโรงแรมและหน่วยลงทุนที่เป็น Recurring Income อีกทั้งบริษัทยังคงมีนโยบายในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์แนวราบ แนวสูง ทั้งในกรุงเทพฯ และในตัวเมืองที่เป็นจุดท่องเที่ยวสำคัญ เช่น หัวหิน-ชะอำ ภูเก็ต ซึ่งเป็นเมืองที่มีการคมนาคมสะดวก รวมทั้งมีศักยภาพในด้านเศรษฐกิจ และจะขยายธุรกิจด้านโรงแรม โดยในปี 2561 และ 2562 บริษัทได้มีส่วนขยายการก่อสร้างโรงแรม บาบ่า บีช หัวหิน เฟส 2 (Main Hotel) ซึ่งก่อสร้างส่วน Pool Villa เพิ่มจำนวน 7 ยูนิต และในปี 2563 โรงแรมศรีพันวา (Sripanwa) ได้เริ่มงานก่อสร้างส่วนต่อขยาย Convention Hall และห้องพักเพิ่มเติม เมื่อแล้วเสร็จจะนำมาซึ่งรายได้ประจำ และบริษัทจะนำทรัพย์สินเหล่านี้เข้ากองทรัสต์ฯ ต่อไป ซึ่งเป็นรูปแบบและแนวทางในการดำเนินธุรกิจของบริษัทที่ต่อเนื่องมาตลอด

สำหรับโครงการใหม่อื่นของบริษัท ทางบริษัทยังมีความตั้งใจและมุ่งมั่นในการทำโครงการคุณภาพในระดับพรีเมียมในทุกกลุ่มส่วนแบ่งตลาด อีกทั้งบริษัทยังมองไปถึงการพัฒนาโครงการเพื่อรองรับกลุ่มศูนย์สุขภาพครบวงจร (Wellness Complex) ที่จะเข้ามาเพิ่มในพอร์ตลงทุนปัจจุบัน