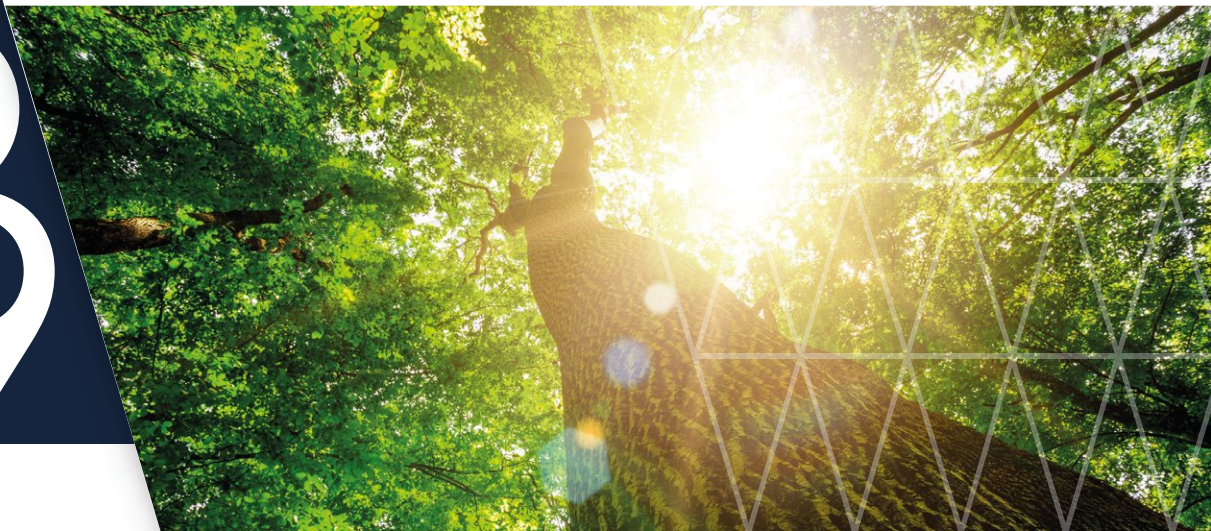


รายงานประจำปี

25
59



Creative Growth



สารบัญ

ภาพรวมของบริษัท

ข้อมูลการเงินที่สำคัญ ปี 2559	1
สารจากประธานกรรมการ	2
สารจากรองประธานกรรมการ	4
คณะกรรมการบริษัท	6
ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท	10
วิสัยทัศน์ พันธกิจ คำขวัญ และค่านิยม	12

ภาพรวมของธุรกิจ

นโยบายและภาพรวมการประกอบการธุรกิจ	16
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	19
ทรัพย์สินของบริษัท	24
ปัจจัยความเสี่ยง	26

การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ


โครงสร้างองค์กรและผู้ถือหุ้นรายใหญ่	28
โครงสร้างการจัดการ	29
การกำกับดูแลกิจการ	34
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	44
รายการเกี่ยวโยงระหว่างกัน	45
ความรับผิดชอบต่อสังคม	46

ภาพรวมทางการเงิน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	49
--------------------------------------	----

รายงานของคณะกรรมการบริษัท และรายงานทางการเงิน

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	52
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	54
งบแสดงฐานะทางการเงิน	57
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	59
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงของเจ้าของ	61
งบกระแสเงินสด	62
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	64



“...การทำงานทุกอย่างทุกอาชีพ ย่อมจะมีจรรยาบรรณของตนเอง
จรรยาบรรณนั้นจะบัญญัติเป็นลายลักษณ์อักษรหรือไม่ก็ตาม
แต่เป็นสิ่งที่ยึดถือกันว่าเป็นความดีงาม ที่คนอาชีพนั้นพึงประพฤติปฏิบัติ
หากผู้ใดล่วงละเมิด ก็อาจก่อให้เกิดความเสียหาย
ทั้งแก่บุคคล หมู่คณะ และส่วนรวมได้...”

๐.....๐

พระบรมราโชวาทของ พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร
ในพิธีพระราชทานปริญญาบัตร ของมหาวิทยาลัยมหิดล ณ อาคารใหม่ สวนอัมพร วันศุกร์ที่ 4 กรกฎาคม 2540

ข้าพระพุทธเจ้า บริษัท คิง ไร กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน
ขอน้อมนำพระบรมราโชวาทมาประยุกต์ใช้ในแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัท และด้วยสำนึกในพระมหากรุณาธิคุณ
และน้อมรำลึกในพระปรีชาสามารถของพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร
รวมทั้งเพื่อเป็นการเกิดพระเกียรติ ข้าพระพุทธเจ้าจึงขอนำโครงการตามพระราชดำริบางส่วน
มาเผยแพร่ในรายงานประจำปี 2559 ของบริษัท ฯ มา ณ ที่นี้

โครงการ “ซังหวัมัน ตามพระราชดำริ”



เมื่อปลายปี พ.ศ. 2551 พระบาทสมเด็จพระปรมิหรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร ทรงซื้อที่ดินจากราษฎร พื้นที่ประมาณ 120 ไร่ ณ บริเวณอ่างเก็บน้ำหนองเสือ บ้านหนองคอไก่ หมู่ที่ 5 ตำบลเขากระปุก อำเภอยาง จังหวัดเพชรบุรี ต่อมา ปี พ.ศ. 2552 ทรงซื้อแปลงติดกันเพิ่มอีก 130 ไร่ รวมพื้นที่ทั้งหมด 250 ไร่ และทรงมีดำริให้ทำเป็นโครงการตัวอย่างด้านการเกษตรรวบรวมพันธุ์พืชเศรษฐกิจในพื้นที่จังหวัดเพชรบุรีและพื้นที่ใกล้เคียง มาปลูกไว้ที่นี่ โดยเริ่มดำเนินการ ตั้งแต่วันที่ 13 กรกฎาคม 2552 เป็นต้นมา

สภาพพื้นที่โดยทั่วไป แห้งแล้ง เป็นดินปนทรายและหินลูกรัง เจ้าของที่ดินเดิมปลูกต้นยูคาลิปตัสไว้และตัดไม้ขายไปแล้ว มีแต่ต้นยูคาลิปตัสที่งอกมาจากต้นตอเดิมเต็มพื้นที่ มีแปลงมะนาวเดิมอยู่ประมาณ 35 ไร่ และแปลงปลูกอ้อย 30 ไร่ จึงได้พัฒนาพื้นที่ ให้เป็นแปลงปลูกพืชเศรษฐกิจ ซึ่งมีทั้งพืชผักสวนครัว นาข้าว สวนไม้ผล ยางพารา มะพร้าว สับประรด พืชไร่ ฯลฯ กองงานส่วนพระองค์ ขอความร่วมมือหน่วยงานทั้งภาครัฐและเอกชนให้เข้ามาช่วยกันปรับปรุงพัฒนาพื้นที่ เช่น การทำถนน เข้าโครงการ ขุดสระเก็บน้ำ ทำรั้วรอบโครงการ ก่อสร้างอาคาร และสาธารณูปโภค ติดตั้งระบบไฟฟ้าแสงสว่าง ขุดเจาะบ่อน้ำบาดาล ทำระบบชลประทาน ทำให้พื้นที่โครงการ และหมู่บ้านใกล้เคียงมีความเจริญขึ้นอย่างรวดเร็ว

เมื่อปี พ.ศ. 2551 เกิดเหตุการณ์ความคิดเห็นต่างกันทางการเมือง ทำให้มีกลุ่มบุคคลออกมาแสดงความคิดเห็น สร้างความไม่สงบขึ้น พระบาทสมเด็จพระปรมิหรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร ทรงเอาหวัมันเทศวางบนตาชั่งตั้งไว้บนโต๊ะทรงงาน เพื่อเป็นคติเตือนใจ “ซังหวัมัน” หวัมันเทศเมื่อวางอยู่นานเข้าก็จะแตกใบ มีต้นงอกออกมา ก็ทรงให้เอาต้นมันเทศนั้นไปเพาะเลี้ยงไว้ในเรือนเพาะชำ แล้วนำมันเทศหัวใหม่มาวางไว้บนตาชั่งแทน ทำเช่นนั้นเรื่อยไป ในเรือนเพาะชำก็มีแต่ต้นมันเทศ ทรงมีพระราชดำริว่า หวัมันเทศวางไว้บนตาชั่งไม่มีดินและน้ำยังงอกได้ ที่ดินแปลงนี้มีดินและพอน้ำอยู่บ้างก็น่าจะปลูกมันเทศได้ จึงพระราชทานต้นมันเทศจากเรือนเพาะชำมาปลูกไว้ที่นี่และพระราชทานชื่อโครงการนี้ว่า

“โครงการซังหวัมัน ตามพระราชดำริ”



พระบาทสมเด็จพระปรมิหรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร เสด็จ ฯ ไปทรงเปิดป้ายโครงการชั่งหัวมัน
เมื่อวันที่ 1 สิงหาคม 2552 และทอดพระเนตรรอบพื้นที่โครงการ ฯ

วันที่ 1 สิงหาคม 2552 พระบาทสมเด็จพระปรมิหรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร ทรงขับรถยนต์พระที่นั่งจากศาลา
เก้าเหลี่ยม ริมอ่างเก็บน้ำหนองเสือ เสด็จ ฯ มาเปิดป้ายโครงการชั่งหัวมัน ด้วยพระองค์เอง โดยมีสมเด็จพระเทพรัตนราชสุดาฯ
สยามบรมราชกุมารี ท่านผู้หญิงทัศนาวลัย ศรสงคราม และคุณทองแดง ร่วมตามเสด็จมาในรถยนต์พระที่นั่ง เมื่อเสด็จ ฯ มาถึง
ทรงเปิดป้ายโครงการชั่งหัวมัน โดยวางถุงใส่หัวมันเทศลงบนตาชั่ง เปิดแพรคลุมป้ายชื่อโครงการ มีข้าราชการ ข้าราชการบริหาร
พสกนิกรที่ปฏิบัติงานในโครงการ และชาวบ้านในพื้นที่ใกล้เคียง มาร่วมกันเป็นสักขีพยาน หลังจากเปิดป้ายโครงการแล้ว
ทรงมีพระราชปฏิสันถารกับข้าราชการ ที่มาปฏิบัติงาน และพระราชทานพระบรมราชโองการให้ผู้ร่วมปฏิบัติงานทุกคน ได้
เข้าเฝ้าทูลละอองธุลีพระบาทอย่างใกล้ชิด นายชาย พานิชพรพันธุ์ ผู้ว่าราชการจังหวัดเพชรบุรี (พ.ศ.2552) ได้ทูลเกล้า
ทูลกระหม่อมถวายพระมาลา (หมวก) ที่ทำจากป่านศรนารายณ์ ประดับด้วยตราประจำจังหวัดเพชรบุรี ซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์จาก
สมาชิกในโครงการสหกรณ์หุบกะพง หลังจากนั้น ทรงขับรถยนต์พระที่นั่งทอดพระเนตรรอบพื้นที่โครงการ ก่อนเสด็จ ฯ กลับ
วังไกลกังวล



พระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดช บรมนาถบพิตร เสด็จ ฯ ทอดพระเนตรความคืบหน้าผลการดำเนินงาน
โครงการชั่งหัวมัน ตามพระราชดำริ จังหวัดเพชรบุรี เมื่อวันที่ 3 มีนาคม 2557

ทรงให้โครงการนี้ เป็นแบบอย่างของความสำเร็จ ที่เกิดขึ้นจากความสามัคคี ร่วมมือกันของหลายฝ่าย ดังพระราชดำรัส ที่ทรงพระราชทานให้แก่คณะผู้เข้าเฝ้าถวายสิทธิบัตรพันธุ์พลวง ณ พระตำหนักเปี่ยมสุข วังไกลกังวล เมื่อวันที่ 21 สิงหาคม 2551 ความว่า

“...คนที่ไปดูก็เห็นว่าเริ่มต้นไม่มีอะไรเลย แต่ว่าต่อมาภายในวันเดียว ทุกคนที่อยู่ในท้องถิ่นนั้น ก็เข้าใจว่าต้องช่วยกัน และยิ่งในสมัยนี้ ในระยะนี้ เราต้องร่วมมือกันทำเพราะว่าถ้าไม่มีการร่วมมือกัน ก็ไม่ก้าวหน้า ฉะนั้น การที่ท่านได้ทำแล้ว มีความก้าวหน้านี้เป็นสิ่งที่ดีมาก หลักการก็อยู่ที่ทุกคนต้องช่วยกันเสียสละ เพื่อให้กิจการในท้องที่ก้าวหน้าด้วยดี ก้าวหน้าได้อย่างไร ก็ด้วยการช่วยเหลือกัน แต่ก่อนนั้นเคยเห็นว่ากิจการที่ทำมีกลุ่มคนกลุ่มหนึ่งทำแล้วก็ทำให้ก้าวหน้า อันนั้นมันไม่ใช่กลุ่มหนึ่ง มันทั้งหมดรวมกันทำ และก็มีมีความก้าวหน้าแน่นอน อันนี้ก็เป็นสิ่งมหัศจรรย์ และเป็นสิ่งที่ทำให้มีความหวัง มีความหวังว่าประเทศชาติจะก้าวหน้า ประเทศชาติจะมีความสำเร็จ...”

ข้อมูลการเงินที่สำคัญ ปี 2559

คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	หน่วย	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558	31 ธันวาคม 2557
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	2,429.4	1,722.9	1,654.6
หนี้สินรวม	ล้านบาท	2,221.9	1,662.5	1,506.8
รวมส่วนของเจ้าของ	ล้านบาท	207.5	60.4	147.7
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ล้านบาท	212.4	154.4	219.9
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.99	1.09	1.18
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.05	0.04	0.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	10.71	27.54	10.20

	หน่วย	2559	2558	2557
รายได้รวม	ล้านบาท	575.9	311.8	361.1
ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	350.0	350.2	380.7
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	ล้านบาท	225.9	(38.4)	(19.6)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	ล้านบาท	125.8	(87.2)	(68.0)
จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียน	ล้านหุ้น	220.0	220.0	220.0
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้นสำหรับปี	บาท	0.56	(0.40)	(0.31)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (ส่วนของเจ้าของของบริษัท) สำหรับปี	บาท	0.28	(0.31)	(0.26)
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	30.12	25.18	22.25
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	21.83	(27.96)	(18.83)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	93.93	(83.79)	(37.33)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	6.06	(5.16)	(4.06)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.16	0.18	0.20
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)				
อัตราส่วนความสามารถจ่ายชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.34	(0.26)	0.83

สารจาก ประธานกรรมการ



บริษัทได้ให้ความสำคัญกับมาตรฐาน
การกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่ง
สอดคล้องกับการบริหารจัดการ
ที่ชาญฉลาดและเป็นการเพิ่มมูลค่า
ให้แก่ผู้ถือหุ้น หลักการนี้เน้นความ
โปร่งใส ความรับผิดชอบและความ
เป็นอิสระ

เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ผมรู้สึกเป็นเกียรติอย่างยิ่งที่ได้ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ KWT 1499 ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่ม คิง ໐ ได้เข้ามาถือหุ้น 45.45% ของบริษัท คิง ໐ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) นั้น ทำให้ KWT 1499 ได้เป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท เราขอยืนยันว่าเรามีความมุ่งมั่นอย่างแรงกล้าที่จะนำบริษัทไปสู่อนาคตที่รุ่งเรือง

ในนามของคณะกรรมการ ผมขอเสนอรายงานประจำปีของบริษัท คิง ໐ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (KWG) สำหรับรอบระยะเวลาสิ้นสุดปี 31 ธันวาคม 2559

ผลการดำเนินงานทางการเงิน

ถึงแม้ว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยได้ชะลอตัวลง แต่บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และการให้เช่าและบริการเป็นจำนวน 328.4 ล้านบาท หรือมีอัตราเติบโต 6.9% ต่อปี สืบเนื่องจากยอดขายและโอนบ้านที่สูงขึ้น กำไรสุทธิในปี 2559 มีจำนวน 125.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับขาดทุนสุทธิในปี 2558 จำนวน 87.2 ล้านบาท กำไรสุทธิต่อหุ้นในปี 2559 มีจำนวน 0.28 บาทต่อหุ้น เมื่อเทียบกับขาดทุนสุทธิต่อหุ้นในปี 2558 จำนวน 0.31 บาทต่อหุ้น

งบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท คิง ໐ กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ระบุว่า มีผลกำไร 125.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 244.3% และมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และจากการให้เช่าและบริการจำนวน 328.4 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 6.9% ผลการดำเนินงานที่ดีขึ้นนี้ ส่วนใหญ่เกิดจากกำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 236.2 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 224.2 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2558, รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 287.6 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 19.5 ล้านบาท, รายได้จากการให้เช่าและบริการจำนวน 40.8 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 1.7 ล้านบาท, กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินกู้ยืมสกุลเงินสิงคโปร์ดอลลาร์จำนวน 19.7 ล้านบาท, การเพิ่มขึ้นของผลกำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 20.1 ล้านบาท, การเพิ่มขึ้นของผลกำไรขั้นต้นของการเช่าและบริการจำนวน

1.4 ล้านบาท, การลดลงของค่าใช้จ่ายในการบริหารจำนวน 2.1 ล้านบาทซึ่งเป็นผลจากกลยุทธ์การลดค่าใช้จ่าย, การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 2.4 ล้านบาท ซึ่งเป็นผลจากต้นทุนการส่งเสริมการตลาดที่สูงขึ้นและต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นจำนวน 6.3 ล้านบาท

ภาพรวมธุรกิจและแนวโน้ม

ในปี 2559 เศรษฐกิจของประเทศไทยมีความผันผวน เศรษฐกิจพึ่งพาการบริโภคภาคเอกชน การลงทุนและการใช้จ่ายของภาครัฐบาล ตลาดอสังหาริมทรัพย์ชะลอตัว ธนาคารแห่งประเทศไทยคงอัตราดอกเบี้ยต่ำ และเพื่อเพิ่มการใช้จ่ายภาคเอกชน รัฐบาลได้ออกมาตรการภาษีกระตุ้นเศรษฐกิจเมื่อสิ้นปี 2559 สำหรับในปี 2560 การลงทุนและการใช้จ่ายในภาครัฐบาลถูกคาดว่าจะยังคงเป็นแรงขับเคลื่อนหลักในเศรษฐกิจของไทย การบริโภคภาคเอกชนคาดว่าจะลดลงเล็กน้อย ในขณะที่การลงทุนภาคเอกชนถูกคาดการณ์ว่าจะเพิ่มขึ้น

บริษัทได้มีการทบทวนและปรับปรุงแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจ ในปี 2560 เราคาดหวังว่าจะขยายธุรกิจของบริษัท ยอดขายของโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ได้รับการตอบรับอย่างดีและมีความก้าวหน้า ในขณะที่โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล อยู่ในช่วงของการพัฒนาแปลนบ้าน และคาดว่าจะเปิดตัวพร้อมกับการออกแบบใหม่ในปี 2560 นี้ ขณะที่โครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่อื่นๆ ก็ยังเป็นไปตามแผนและเราจะยังคงค้นหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ เพื่อจับความได้เปรียบทางการแข่งขันในตลาด

นอกเหนือจากนี้ เรามีความตั้งใจที่จะตอบสนองผู้มีส่วนได้เสีย บริษัทจะยังคงดำเนินตามแผนความรับผิดชอบต่อสังคมอย่างต่อเนื่อง เพื่อการพัฒนาชุมชนและดูแลสิ่งแวดล้อม

ความยืดหยุ่นในการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทได้ให้ความสำคัญกับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับการบริหารจัดการที่ชาญฉลาดและเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น หลักการนี้เน้นความโปร่งใส ความรับผิดชอบต่อความเป็นอิสระ บริษัทยังคงยึดถือการปฏิบัติงานตามกฎระเบียบของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นอย่างดี บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินการตามกลไกและกรอบการควบคุมเพื่อตรวจตราการดำเนินธุรกิจรวมถึงการปฏิบัติตามระบบการรายงานและการจัดการภายในที่มีการพัฒนามาโดยตลอด อีกทั้งบริษัทจะเปิดเผยข้อมูลอย่างทันทั่วทั้งที่แก่นักลงทุนและผู้ถือผลประโยชน์ร่วมทุกท่าน เพื่อความโปร่งใสและความน่าเชื่อถือ

ขอแสดงความขอบคุณ

ผมขอแสดงความขอบคุณต่อผู้ถือหุ้นทุกท่าน ลูกค้าของบริษัท หุ้นส่วนทางธุรกิจ พนักงาน คณะกรรมการและผู้บริหารทุกท่านที่ได้ให้การสนับสนุน

ปี 2560 นี้ นับเป็นปีที่ท้าทายอีกปีหนึ่ง แต่อย่างไรก็ตาม ผมมั่นใจว่าเราจะใช้ประโยชน์จากโอกาสทางกลยุทธ์และจะบรรลุผลตามที่วางแผนไว้ ผมมีความเชื่อมั่นว่าด้วยการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากท่านควบคู่กับกลยุทธ์ทางการแข่งขัน รวมถึง พนักงานและทรัพยากร บริษัทจะสามารถสร้างมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ด้วยความเคารพอย่างสูง

陈维汉

ดิ้ง ไว ขาน

ประธานกรรมการ
28 กุมภาพันธ์ 2560

สารจาก รองประธานกรรมการ


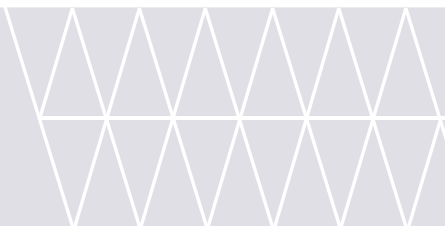


เรียนท่านผู้ถือหุ้น

ผมรู้สึกเป็นเกียรติอย่างยิ่งที่ได้เข้ารับตำแหน่งรองประธานกรรมการบริษัท ดิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และรู้สึกยินดีเป็นอย่างยิ่งที่เราได้ก้าวเข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ตั้งแต่เดือน มิถุนายน 2559 ผมรู้สึกซาบซึ้งในความเข้าใจและการสนับสนุนของท่านที่มีต่อบริษัทและคณะกรรมการบริษัท

เนื่องจากความผันผวนเศรษฐกิจมหภาคของประเทศไทย ปี 2559 ที่ผ่านมาจึงนับเป็นปีที่มีความท้าทายต่อเรา อย่างไรก็ตามบริษัทก็ยังสามารถเติบโตและมีผลการดำเนินงานเป็นผลกำไร ด้วยความมุ่งมั่นตั้งใจของทีมที่เป็นคนรุ่นใหม่ เรายังคงรักษามาตรฐานระดับสูงของบรรษัทภิบาล และมุ่งที่จะพัฒนาศักยภาพและความสามารถของเรา พัฒนาภาพลักษณ์ของแบรนด์ และค้นหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ อย่างไม่หยุดยั้ง นอกเหนือจากนั้น เรายังมุ่งมั่นที่จะสนับสนุนการพัฒนาสังคม ปกป้องรักษาสังคมและสิ่งแวดล้อมผ่านทางแผนความรับผิดชอบต่อสังคมของเราอีกด้วย

ในปี 2560 นี้เรายังคาดหวังว่าตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังมีความท้าทายในการดำเนินธุรกิจ แต่อย่างไรก็ตามเรามั่นใจว่าด้วยกลยุทธ์ใหม่ของเราที่มุ่งขยายธุรกิจเพื่อนำไปสู่ผลตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้น ตำแหน่งกลยุทธ์บริษัทของเราได้ถูกวางอย่างเหมาะสมและพร้อมที่จะก้าวไปสู่อนาคตข้างหน้า



เราเชื่อมั่นว่า ด้วยกลยุทธ์ใหม่ของ
เราที่มุ่งขยายธุรกิจ เพื่อนำไปสู่
ผลตอบแทนอย่างยั่งยืนแก่ผู้ถือหุ้น
ตำแหน่งกลยุทธ์ของบริษัทเราได้
ถูกวางอย่างเหมาะสมและพร้อมจะ
ก้าวไปสู่อนาคตข้างหน้า

เราเริ่มปี 2560 ด้วยความมั่นใจอย่างแรงกล้าว่าธุรกิจของเราจะก้าวไปสู่การเติบโตอย่างมีคุณภาพและสร้างมูลค่าระยะยาวแก่
ผู้ถือประโยชน์ร่วมทุกท่าน เราเชื่อมั่นว่าด้วยวัฒนธรรมเฉพาะของเรา ความเป็นผู้นำผู้นำของทีมผู้บริหาร ความกระตือรือร้น
ความสร้างสรรค์และความทุ่มเทของพนักงานของเรา เราจะสามารถยกระดับบริษัทของเราได้

ผมเชื่อมั่นว่าทุกท่านจะมองเห็นถึงความกระตือรือร้นของเราสำหรับปี 2560 และอนาคตของบริษัท ผมขอขอบคุณการสนับสนุน
ของทุกท่านอย่างจริงใจ

ด้วยความเคารพอย่างสูง



แอนโทนีโอ ฮาง ตัท ขาน
รองประธานกรรมการ
28 กุมภาพันธ์ 2560

คณะกรรมการบริษัท



คิง ไว ชาน (King Wai Chan)
ประธานกรรมการบริษัท
ประธานกรรมการบริหาร

ปริญญาคุณวุฒิบัณฑิตกิตติมศักดิ์ PSB Paris School of Business

- สมาชิกสภาที่ปรึกษาทางการเมืองแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน และ Associate Director of the Committee for Economic Affairs in CPPCC
- รองประธานสมาพันธ์อุตสาหกรรมและการค้าแห่งจีนทั้งหมด
- ประธาน Hong Kong of China Chamber of Commerce
- ประธาน Bauhinia Valley Development Center
- รองประธาน China Enterprise Confederation
- ประธานกิตติมศักดิ์หอการค้าไทย-จีน
- รองประธาน ศูนย์จีนเพื่อการแลกเปลี่ยนทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ
- Executive Vice President สมาคมนักธุรกิจชาวจีนโพ้นทะเลแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน
- รองประธาน หอการค้านานาชาติแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน



แอนโทนีโอ ฮาง ตัท ชาน (Antonio Hang Tat Chan)

รองประธานกรรมการ
สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

ปริญญาตรี พานิชศาสตร์ University of Toronto ประเทศแคนาดา

- สมาชิกสภาที่ปรึกษาทางการเมืองแห่งมณฑลเทียนจิน สาธารณรัฐประชาชนจีน
- รองประธาน Thai Chamber of Industry & Commerce
- รองประธานบริหาร Hong Kong Mainland International Investment Society
- China Tianjin Standing Committee of Federation of Industry & Commerce
- World Distinguished Young Chinese Entrepreneur
- Startups Instructor of University of International Business and Economics
- อาจารย์ผู้บรรยายรับเชิญ China Foreign Affairs University, School of International Economics
- รองประธาน Tsin Hua University King Wai Foundation
- รองประธาน Communication University of China King Wai Foundation
- รองประธาน China Urbanisation Council
- ที่ปรึกษา Thai Chinese Junior Chamber of Commerce



หยู่เฟิง หวง (Yupeng Huang)

กรรมการ
สมาชิกคณะกรรมการบริหาร
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

ปริญญาตรี วิศวกรรมสิ่งแวดล้อม Tongji University
หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง The University of Michigan's
Ross School of Business

- รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร King Wai Group
- ประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน
- เคยดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการทั่วไป และหัวหน้าฝ่ายพัฒนาธุรกิจให้กับ Shui On Land
- เคยดำรงตำแหน่ง กรรมการ Deutsche Bank และ China Portfolio Manager for Real Estate Investing
- เคยดำรงตำแหน่ง Vice President และหัวหน้าผู้จัดการทรัพย์สิน Angelo Gordon Asia

คณะกรรมการบริษัท



บุญยงค์ ยงเจริญรัฐ
กรรมการ

ปริญญาตรี บริหารธุรกิจ (MBA) Beijing Economic Management Cadre Collage

- ประธาน Thai Young Chinese Chamber of Commerce
- รองประธานหอการค้าไทย-จีน
- รองประธาน Thai-Chinese Council for the Promotion of Peaceful Reunification
- กรรมการ Chinese Council for the Promotion of Peaceful Reunification
- กรรมการ China Overseas Friendship Association
- สมาชิกสหพันธ์ชาวจีนโพ้นทะเลที่กลับมาตุภูมิทั่วประเทศจีน
- สมาชิกสภาที่ปรึกษาทางการเมืองแห่งมณฑลกว่างตุง สาธารณรัฐประชาชนจีน



ฮาง ลี ซาน (Hang Lee Chan)
กรรมการ

ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์และบริหารจัดการด้านการเงิน University of Toronto ประเทศแคนาดา

- รองประธาน คิง ไว กรุ๊ป
- สมาชิกคณะกรรมการบริหาร Hong Kong China Chamber of Commerce
- รองประธาน China General Chamber of Commerce
- สมาชิกคณะกรรมการ Shanghai Pudong New Area Committee
- สมาชิกคณะกรรมการบริหาร Shanghai Public Diplomacy Association
- รองประธาน Shanghai Real Estate Chamber of Commerce
- รองประธาน King Wai Innovation and Entrepreneurship Foundation of China Foreign Affairs University
- รองประธาน King Wai Real Estate Research Institute of Tongji University
- รองประธาน King Wai Innovation and Entrepreneurship Foundation of Donghua University



เซา ซาน เจิง (Shaosan Zheng)
กรรมการ

ปริญญาตรี Analytical Chemistry, Guang Dong University of Technology

- รองผู้จัดการทั่วไป คิง ไว กรุ๊ป
- ฝ่ายบริหารระดับสูง Guangzhou Chemical Import and Export Corporation และ Guangzhou Textiles Industry and Trade Holdings Ltd. มากกว่า 30 ปี



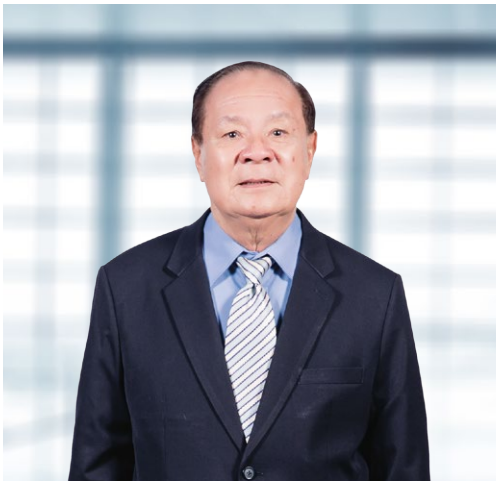
จิรพร พิมพ์ภูราช

กรรมการอิสระ

ประธานกรรมการตรวจสอบ

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย
ปริญญาตรี การบัญชี และประกาศนียบัตรชั้นสูง วิชาการสอบบัญชี
จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประเทศไทย

- ประวัติการอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 62/2548
- กรรมการผู้จัดการ บริษัท เอส แอนด์ เจ บิซิเนส คอนซัลแตนท์ จำกัด
- ผู้สอบบัญชี และ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



ศาสตราจารย์ ชูเกียรติ ประมูลผล

กรรมการอิสระ

สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

ปริญญาโทบริหารธุรกิจ Wharton School, University of Pennsylvania, สหรัฐอเมริกา
ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประเทศไทย

- อาจารย์ผู้บรรยาย มหาวิทยาลัยสยาม



สมประสงค์ มัคคสมัน

กรรมการอิสระ

สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

ปริญญาโท บริหารธุรกิจ มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ ประเทศไทย
ปริญญาตรี นิติศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ประเทศไทย

- ประวัติการอบรมจากสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD) หลักสูตร Director Accreditation Program (DAP) รุ่นที่ 35/2548
- หลักสูตร Director Certification Program (DCP) รุ่นที่ 62/2548
- หลักสูตร Audit Committee Program (ACP) รุ่นที่ 9/2548
- หัวหน้าและกรรมการบริหาร บริษัท ลีกลัด แอดไวซอรี เคานซิล จำกัด

ข้อมูลทั่วไป เกี่ยวกับบริษัท

คิง ไร กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการบริษัท

นายคิง ไร ชาน (ประธาน)
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ชาน
นายหยูเผิง หวง
นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ
นายฮาง ลี ชาน
นายเซา ชาน เจิง
นางจิรพร พิมพิณราช
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล
นายสมประสงค์ มัคคสมัน

คณะกรรมการบริหาร

นายคิง ไร ชาน (ประธาน)
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ชาน
นายหยูเผิง หวง

คณะกรรมการตรวจสอบ

นางจิรพร พิมพิณราช (ประธาน)
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล
นายสมประสงค์ มัคคสมัน

เลขานุการบริษัท

นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์

ที่ตั้งสำนักงานใหญ่

อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30
เลขที่ 138/108 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 237 1999
โทรสาร: (662) 237 2666
เว็บไซต์: www.kwgthai.com

นายทะเบียนหุ้นสามัญ

บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์
(ประเทศไทย) จำกัด
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง
กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 009 9000
โทรสาร: (662) 009 9991
เว็บไซต์: www.tsd.co.th

ผู้สอบบัญชี

นายวิเชียร กิ่งมนตรี
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (ประเทศไทย)
เลขทะเบียน 3977
บริษัท ไพร์มวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส
เอพีเอส จำกัด
อาคาร บางกอกซิตี ทาวเวอร์ ชั้นที่ 15
เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร
10210 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 344 1000
โทรสาร: (662) 286 5050

ชื่อย่อหลักทรัพย์จดทะเบียน

KWG

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

เลขทะเบียนบริษัท

0107537001951
(เดิมเลขที่ บมจ. 442)

ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

2,200,000,000 บาท

จำนวนหุ้นออกจำหน่ายทั้งหมด

220,000,000 หุ้น

มูลค่าหุ้น

10 บาทต่อหุ้น

บริษัทย่อยของ บริษัท ดิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท ไทย-คามิ จำกัด

ถือหุ้นโดย KWG: 100%
ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0105527002589
ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน: 374,750,000 บาท
มูลค่าหุ้น: 10 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นทั้งหมด: 37,475,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 138/108
อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30
ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 237 1999
โทรสาร: (662) 237 2666

บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ถือหุ้นโดย KWG: 100%
ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0105533031129
ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน: 409,100,000 บาท
มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นทั้งหมด: 4,091,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 138/108
อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30
ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 237 1999
โทรสาร: (662) 237 2666

บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ถือหุ้นโดย KWG: 61%
ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0105533031137
ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน: 563,400,000 บาท
มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นทั้งหมด: 5,634,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 138/108
อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30
ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 237 1999
โทรสาร: (662) 237 2666

บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด

ถือหุ้นโดย KWG: 100%
ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0105547125821
ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน: 1,000,000 บาท
มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 138/108
อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30
ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 237 1999
โทรสาร: (662) 237 2666

บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท อุทยาน เริลตี้ จำกัด)

ถือหุ้นโดย KWG: 100%
ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0105544113407
ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน: 1,000,000 บาท
มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 138/108
อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30
ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก
กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 237 1999
โทรสาร: (662) 237 2666

บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด

ถือหุ้นโดย KWG: 51%
ทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559178356
ธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ทุนจดทะเบียน: 50,000,000 บาท
มูลค่าต่อหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น
จำนวนหุ้นทั้งหมด: 500,000 หุ้น
ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 43
อาคารไทย ซิซี ทาวเวอร์ ชั้นที่ 26
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร
กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย
โทรศัพท์: (662) 237 1999
โทรสาร: (662) 237 2666

วิสัยทัศน์

เป็นผู้นำด้านการพัฒนาพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ที่มีนวัตกรรมและความยั่งยืนในระดับโลก





พันธกิจ

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าและผลตอบแทนสูงสุด
อย่างยั่งยืน และขณะเดียวกัน เราตระหนักถึง
ความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสีย



คำนิยม

ความรับผิดชอบ

เรารับผิดชอบต่อการกระทำและตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้อื่น เราให้ความสำคัญต่อมรดกและวัฒนธรรมท้องถิ่น และมุ่งมั่นที่จะยึดถือมาตรฐานสูงสุดของบริษัทภิบาล จริยธรรม และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

คุณภาพ

เรามุ่งมั่นสู่ความเป็นเลิศเพื่อมาตรฐานสูงสุดในการส่งมอบสินค้าและบริการ

ความยั่งยืน

เราเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม โดยสร้างเสริมและสนับสนุนชุมชนและสิ่งแวดล้อมในแง่ภูมิที่แตกต่างอย่างยั่งยืน เรามุ่งมั่นที่จะพัฒนาธุรกิจอย่างยั่งยืน และส่งมอบผลตอบแทนที่มีผลกำไร

บุคลากร

เราให้คุณค่าและความสำคัญในการกระชับความสัมพันธ์อันดีกับผู้มีส่วนได้เสียทุกท่าน ไม่ว่าจะเป็น ลูกค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน ผู้จัดหาวัสดุอุปกรณ์ ผู้รับเหมา คู่ค้า และพนักงาน

การสร้างสรรค

เรามุ่งมั่นที่จะส่งเสริมและพัฒนาสินค้าและบริการ รวมถึงวัฒนธรรมองค์กรของเรา ให้มีนวัตกรรม และสนับสนุนให้มองหาโอกาสใหม่ๆ อยู่เสมอ

นโยบายและ ภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัดในวันที่ 1 มิถุนายน 2537 วันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัท KWT1499 (Thailand) Pte. Ltd ซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มคิงไว ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000,000 หุ้น หรือ 45.45%

ซึ่งนำมาสู่การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “KWG” เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2559 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์คือธุรกิจหลักของบริษัท บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 2,200,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

คิง ไว กรุ๊ป

คิง ไว กรุ๊ป (KWG) เป็นหนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีฐานที่ตั้งที่ฮ่องกง และมีชื่อเสียงในสาธารณรัฐประชาชนจีน มีประวัติการทำงานที่ประสบความสำเร็จมายาวนานกว่า 30 ปี

ดร. คิง ไว ชาน ผู้ก่อตั้งของกลุ่มเป็นสมาชิกแห่งชาติของ สภาที่ปรึกษาทางการเมืองของจีนและยังเป็นประธานก่อตั้งของสมาคมหอการค้าฮ่องกง - จีน อีกด้วย ดร. ชานมีเครือข่ายกว้างขวางและมีประสบการณ์สูงทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคการเงิน ภาคการค้าระหว่างประเทศ และภาคอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงแรกของกลุ่มได้ทุ่มเทการทำงานและการลงทุนในภาคสิ่งทอ ในช่วงปลายทศวรรษ 1980 (พ.ศ.2523 – 2532) ดร. ชานได้มองเห็นโอกาสในการเติบโตของเศรษฐกิจ และได้มุ่งมาที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ทางกลุ่มได้ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือประเทศจีนเพื่อตอบสนองความต้องการของประชากรชาวจีน

ในช่วงกลางของทศวรรษ 1990 (พ.ศ.2533-2542) บริษัท คิง ไว พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ถูกก่อตั้งขึ้นที่มหานครเซี่ยงไฮ้ สาธารณรัฐประชาชนจีน และได้เติบโตขึ้นมาเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศจีน

ทางกลุ่มได้ริเริ่มฐานการเป็นผู้บุกเบิกอสังหาริมทรัพย์ที่มองการณ์ไกล และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองรอบบริเวณเขตปากน้ำแยงซี เขตลุ่มแม่น้ำเพิร์ล เขตริมทะเลป๋อไห่ ประเทศจีน

ด้วยความพยายามที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน กลุ่มจัดตั้ง คิง ไว เออเปิร์น โอเอซิส ซึ่งเป็นชุมชนนิเวศวิทยามีขนาดถึง 1.8 ล้านตารางเมตร และได้รับการยอมรับว่าเป็น “ต้นแบบชุมชนนิเวศวิทยาของจีนแห่งแรก” โดยศูนย์รับรองแห่งชาติของกระทรวงปกป้องสิ่งแวดล้อม สาธารณรัฐประชาชนจีน

ในปัจจุบันนี้ทางกลุ่มได้มุ่งไปยังอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงและส่งเสริมมาตรฐานการใช้ชีวิตอย่างมีระดับในประเทศจีน ทางกลุ่มให้ความสนใจในธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและการอยู่อาศัย อีกทั้งยังให้ความสนใจในธุรกิจการเงินและธุรกิจโซ่อุปทาน



โครงการ เซี่ยงไฮ้ เปาซาน เป็นหนึ่งในโครงการของคิง ไว กรุ๊ป ตั้งอยู่ที่ เซี่ยงไฮ้ ประเทศจีน เป็นโครงการขนาดใหญ่ มีขนาดพื้นที่ประมาณ 1,044,131 ตร.ม. (หรือประมาณ 652.6 ไร่) และมีพื้นที่ก่อสร้างทั้งหมดจำนวน 1,816,547 ตร.ม.

นอกจากนั้นทางกลุ่มยังได้เพิ่มเติมความสนใจในธุรกิจในระดับโลก ซึ่งลงทุนในธุรกิจหลักและธุรกิจที่เกี่ยวข้องของกลุ่ม

ท่านประธาน ดร. ชาน ได้บริจาคในนามของกลุ่มเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมการศึกษาและสวัสดิการของประชาชน เพื่อ “มอบคืนสู่สังคม” การบริจาคเป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งของกลุ่มและมุ่งหวังจะนำไปสนับสนุนผู้ที่ด้อยโอกาสอย่างต่อเนื่องสืบไป

ตั้งแต่ก่อตั้งกลุ่มสืบมา ดร. ชาน เชื่อมั่นว่า “ความรับผิดชอบต่อจะสร้างมูลค่าและภารกิจจะเกื้อหนุนความอดสาหะ” ด้วยจิตวิญญาณและอุดมการณ์นี้ ทางกลุ่มรักษาความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีระดับและลูกค้าสามารถซื้อได้ ด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงได้โดยง่ายและมีความโดดเด่นสง่างาม

KWG เป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับในตลาด และพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีรางวัลการันตีคุณภาพ ศักยภาพของกลุ่มมีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้นเรื่อยๆ ด้วยเครือข่ายกลยุทธ์ ทั้งของอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในเชียงใหม่ รวมถึงพันธมิตรระยะยาวทางธุรกิจอื่นๆ ซึ่งมีอยู่ร่วมในทุกกระบวนการของทุกโครงการตั้งแต่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนถึงการบริการชุมชน

ในหัวใจหลักของกระบวนการพัฒนา KWG ก้าวเข้าสู่จุดเริ่มต้นโดยตระหนักถึงจุดหมายในใจ อีกทั้งยังใช้ทักษะและศักยภาพที่หลากหลายเข้าด้วยกัน ใช้ความสามารถในการเข้าถึงโอกาสในทุกโอกาส กลุ่มของเราได้ขยายธุรกิจไปยังการลงทุนในธุรกิจการเงินของโซลูชันข้ามชาติในเวียดนาม (เงินจีน) ในขณะที่ธุรกิจการจัดการสินทรัพย์ก็กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนาในปักกิ่ง

ทางกลุ่มเชื่อว่าความสำเร็จในระยะยาวของเรานั้นได้สร้างขึ้นจากการตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่านและต่อชุมชนที่ทางกลุ่มได้เป็นส่วนหนึ่ง KWG ได้สนับสนุนการบริการชุมชนในรูปแบบต่างๆ เสมอมา ทางกลุ่มได้เป็นผู้สนับสนุนเพียงรายเดียวใน “การประชุมการจัดการความเสี่ยงและเครดิตนานาชาติของจีน” เป็นระยะเวลาถึง 6 ปี ซึ่งเป็นการจัดประชุมโดยคณะกรรมการแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนเพื่อส่งเสริมการค้านานาชาติ และเครดิตอเมริกา และสมาคมการค้าแห่งชาติของสาธารณรัฐประชาชนจีน ด้วยมุ่งหวังที่จะส่งเสริมการพัฒนาระบบเครดิตแห่งชาติของจีน และสร้างความก้าวหน้าในการจัดการความเสี่ยง นอกจากนี้ กลุ่มของเรายังเป็นผู้สนับสนุนรายเดียวของการประชุมประจำปีการลงทุนข้ามชาติของจีน ซึ่งจัดโดยหอการค้าฮ่องกง - จีน คณะกรรมการแห่งชาติของสาธารณรัฐประชาชนจีนและกลุ่มอุตสาหกรรมหลากหลาย

ภาพรวมธุรกิจของบริษัท

บริษัท พัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรและบ้านพักอาศัย 2 โครงการ ในกรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อแบรนด์ วิลล่า อะคาเดย์ มีลักษณะสถาปัตยกรรมแบบ โมเดิร์น ทropicคอล และงานภูมิสถาปัตยกรรมที่เพียบพร้อมไปด้วยคุณภาพเตรียมจัดไว้ให้ผู้ซื้อ โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ และ วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล ตั้งอยู่ใกล้เคียงสิ่งอำนวยความสะดวกชั้นนำต่างๆ มากมาย อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล และสนามบิน นอกจากนี้ยังสามารถเดินทางจากโครงการไปยังศูนย์กลางธุรกิจได้โดยง่ายดาย ลูกค้าของโครงการเป็นผู้ซื้อในระดับกลางถึงระดับกลางค่อนข้างสูง นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นเจ้าของอาคาร อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ในสัดส่วนร้อยละ 28.36 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด

บริษัทเข้าถือหุ้นโดยตรงสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ในหก (6) บริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
- บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด
- บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด ⁽¹⁾
- บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ⁽²⁾

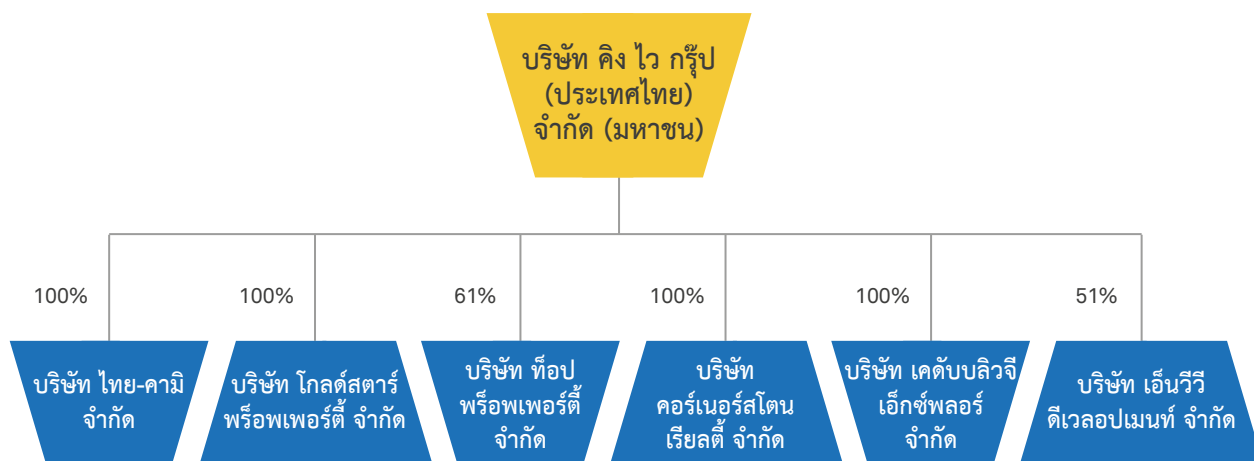
หมายเหตุ

⁽¹⁾ บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด เปลี่ยนชื่อจากบริษัท อุทยาน รีลตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559

⁽²⁾ บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด บริษัทเข้าถือหุ้นเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2559

โครงสร้างการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559



นโยบายการลงทุนของบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมุ่งเน้นการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย นอกจากนี้บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันแล้ว บริษัทยังคงมองหาโอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่เสมอ

นโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัท

การจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจากกำไรสุทธิของบริษัทที่เกิดขึ้นจากการดำเนินงานของแต่ละปีนั้นๆ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลยังจะต้องคำนึงถึงแผนการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงสภาพแวดล้อมในการดำเนินงาน และจะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติ ข้อกำหนดที่ควบคุมบังคับใช้ รวมถึงถึงการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

นโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ โดยขึ้นอยู่กับผลประโยชน์ประกอบการ กำไรสะสม การกันสำรองตามกฎหมายตามที่จำเป็นหรือตามที่เห็นสมควรในการดำเนินธุรกิจ

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) และบริษัทในเครือดำเนินธุรกิจหลักคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าอาคารสำนักงาน

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 365 หลัง ตั้งอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีรั้วกันไว้ล้อมรอบ โครงการตั้งอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ อีกทั้งยังสามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้โดยง่ายผ่านทางวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกและทางด่วน โครงการยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย อาทิ เช่น โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ โรงพยาบาลและศูนย์การค้า ซึ่งเมื่อเดือนธันวาคม 2559 ได้มีห้างสรรพสินค้าชุมชนเปิดใหม่ ทำให้เพิ่มความเจริญในพื้นที่มากขึ้น สำหรับโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเหลืองซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดใช้งานในปี 2562 จะทำให้การเดินทางจากโครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์เข้าสู่ใจกลางเมืองด้านธุรกิจได้ดียิ่งขึ้น

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 โครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เฟส 1 มียอดขาย 98.5% จากบ้านเดี่ยวทั้งหมด 209 หลัง ในขณะที่โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เฟส 2 มีจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งหมด 156 หลัง และมียอดขายทั้งหมด 58.9 % จากบ้านเดี่ยวที่เปิดขายทั้งหมด 105 หลัง

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 270 หลัง จากโครงการสามารถเดินทางเพียง 30 นาทีผ่านทางด่วนรามอินทรา อาจณรังค์และวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจ อีกทั้งยังมีถนน 6 ช่องทางสายพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์สมโภช ในบริเวณใกล้เคียงที่สร้างเสร็จและเปิดใช้ในปี 2558 ซึ่งถนนสายนี้จะเชื่อมพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตก ในบริเวณใกล้เคียงของโครงการมีแหล่งร้านอาหารและเครื่องดื่มนานาชนิด ทั้งยังแวดล้อมด้วยโรงเรียนนานาชาติชั้นนำและโรงพยาบาลอีกด้วย

ในอนาคตจะมีส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าสายสีเขียวมายังบริเวณใกล้เคียง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและจะเปิดดำเนินการในปี 2561 นี้ ซึ่งโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวจะทำให้เดินทางไปยังศูนย์กลางทางธุรกิจและพื้นที่บริเวณสุขุมวิทได้ง่ายยิ่งขึ้นรวมถึงยังสามารถเดินทางไปทางทิศตะวันออกสู่จังหวัด

สมุทรปราการได้อีกด้วย นอกจากนี้ โครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเทาซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและจะเปิดดำเนินการในปี 2562 จะช่วยให้เดินทางไปยังศูนย์กลางทางธุรกิจและบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาได้โดยง่าย

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ผ่านมา โครงการมียอดขาย 60% จากบ้านเดี่ยวทั้งหมด 45 หลังที่เปิดขาย

ธุรกิจอื่นๆ

อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์

อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์เป็นอาคารสำนักงาน 34 ชั้นบนบริเวณริมขอบศูนย์กลางทางธุรกิจ ตั้งอยู่บนเลขที่ 138 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งที่ตั้งของอาคารอยู่ในระยะสามารถเดินถึงรถไฟฟ้าใต้ดินและรถไฟฟ้า

อาคารมีอัตราการเช่าอยู่ที่ 90.6% ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ผ่านมา



บริษัทมุ่งหวังที่จะสร้างผลิตภัณฑ์ที่ยอดเยียม ด้วยการออกแบบที่สามารถใช้ประโยชน์ได้จริง

รายได้ของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายได้ (ล้านบาท)								
สายการผลิต/กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น โดยบริษัท	2559	%	2558	%	2557	%
ค่าเช่าอาคารสำนักงานและ ค่าบริการ	คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย)	-	40.82	7.09	39.16	12.20	36.87	10.21
ขายที่ดินและบ้าน	ไทย-คามิ	100%	266.30	46.24	242.82	75.62	247.06	68.42
	โกลด์สตาร์	100%	21.30	3.70	25.31	7.88	31.69	8.78
	คอร์เนอร์สโตน	100%	-	-	-	-	17.52	4.85
	ท็อป พร็อพเพอร์ตี้	61%	-	-	-	-	12.98	3.59
อื่นๆ	-	-	247.49	42.97	4.50	4.14	14.96	1.07
รวม	-	-	575.91	100.0	311.79	100.0	361.08	100.0

การวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ดำเนินการ
วิจัยตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ทันกับแนวโน้มของตลาด ทั้งนี้
บริษัทยังได้เก็บข้อมูลสำคัญต่างๆ ดังนี้

- ข้อมูลเศรษฐกิจประเทศไทย, ภูมิภาคและโลก
- ข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ข้อมูลกลยุทธ์และผลการดำเนินงานของคู่แข่ง
- ข้อมูลดัชนีต่างๆ สำหรับแนวโน้มตลาด
- ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) เผชิญตลาดเพื่อต่อการเปลี่ยนแปลง
อย่างต่อเนื่อง ทั้งผ่านทางรายงานและบทวิเคราะห์ของบริษัท
วิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เชื่อถือได้หลายๆ แห่ง รวมถึง
ค่าสถิติต่างๆ ที่เป็นตัวชี้วัด ทั้งค่าที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและ
การคาดการณ์จากภาครัฐและเอกชนที่เชื่อถือได้ บริษัทยังได้
ทำการสำรวจและเก็บข้อมูลของคู่แข่ง ทำให้สามารถรู้ทัน
สถานการณ์ในการแข่งขัน

บริษัทได้สำรวจและจัดทำการวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่าง
สม่ำเสมอเพื่อศึกษาข้อมูลแนวโน้มตลาด สืบเนื่องจาก
กระบวนการวิเคราะห์ตลาดนี้ จึงทำให้บริษัทสามารถเล็งเห็น
ถึงโอกาสทางการตลาดและประเด็นต่างๆ ได้ บริษัทมีแผน
ดำเนินงานซึ่งสามารถนำมาปฏิบัติได้ทันทีที่โอกาสมาถึง

เศรษฐกิจประเทศไทย

ในปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจของประเทศไทยมีความผันผวนและ
เศรษฐกิจโลกยังคงซบเซา ส่งผลให้การส่งออกของประเทศ
และการลงทุนภาคเอกชนชะลอตัว เศรษฐกิจไทยในปี 2559
อาศัยการลงทุนภาครัฐ การลงทุนภาคเอกชน และการบริโภค
ภาคเอกชน เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจ สำหรับการท่องเที่ยว
เนื่องจากมาตรการของรัฐบาลในการระงับการให้บริการ
การท่องเที่ยวที่ผิดกฎหมาย ทำให้ภาคการท่องเที่ยวชะลอตัว
ในไตรมาส 4 ปี 2559 ทั้งนี้คาดว่าจะฟื้นตัวในปี 2560

ในปี 2559 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาคเอกชนในช่วงปลายปี 2559
เพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ ทางด้านการคมนาคม เนื่องด้วยการสนับสนุนของรัฐบาล
โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้ายังคงก่อสร้างอย่างต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพและปริมณฑลตาม
แผนของรัฐบาล



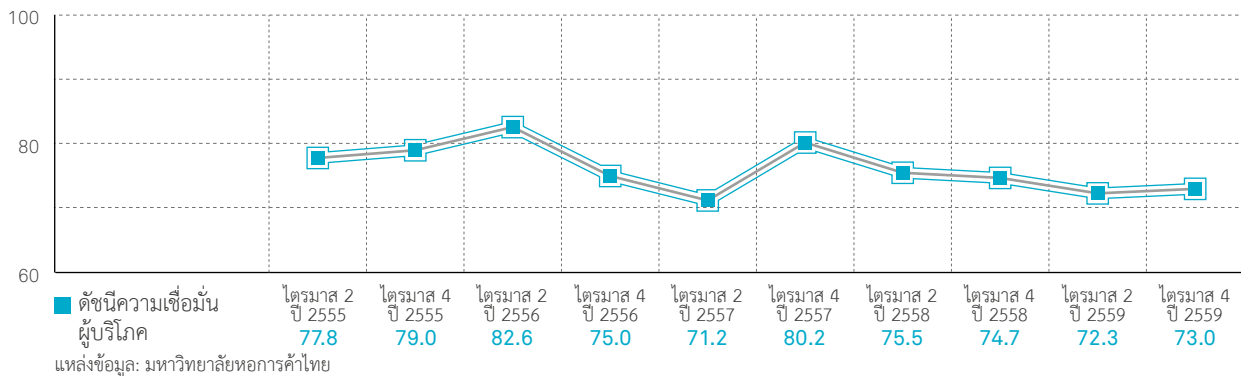
เราพิจารณาอย่างรอบคอบในการออกแบบบ้านเพื่อสะท้อนพื้นที่ใช้สอยที่ดีที่สุด
เราตั้งใจที่จะสร้างบ้านที่ยั่งยืนสำหรับสมาชิกทุกคนในครอบครัว

ข้อมูลสถิติเศรษฐกิจของประเทศไทย

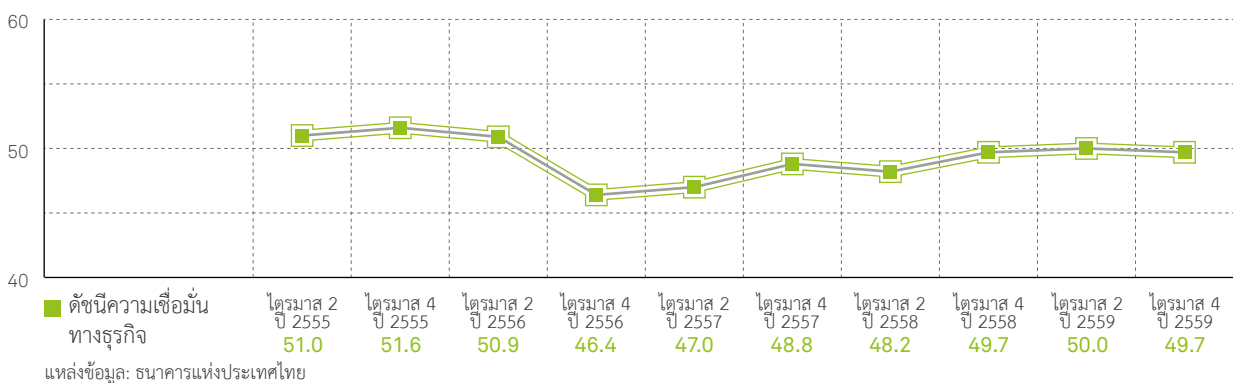
% การเติบโต (ปีต่อปี)	2558	2559	2560 (คาดการณ์)
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ	2.8	3.2	3.2
อัตราเงินเฟ้อ	-0.9	0.2	1.5
การบริโภคภาคเอกชน	2.1	3.1	2.6
การส่งออกสินค้าและการบริการ	-5.6	-0.6	0.0

แหล่งข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย, คาดการณ์โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังและหน่วยงาน
Economist Intelligence Unit (EIU)

ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค



ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ

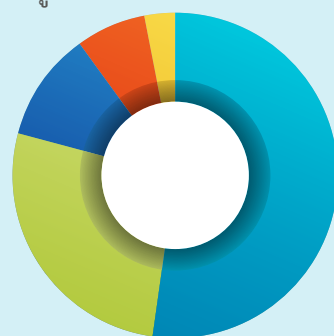


ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า ในปี 2559 ที่ผ่านมา ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีอุปสงค์สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยจำนวน 282,482 หน่วย หรือเพิ่มขึ้น 2.5% จากจำนวน 275,547 หน่วย ในปี 2558 อุปทานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีทั้งสิ้น 98,153 หน่วย หรือลดลง 5.3% จากจำนวนทั้งหมด 103,642 หน่วยในปี 2558

บริษัทเอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส รายงานว่า ในปี 2559 ที่ผ่านมา อุปสงค์อสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีทั้งสิ้น 110,577 หน่วย หรือเพิ่มขึ้น 2.2% จากจำนวนทั้งสิ้น 108,158 หน่วย ในปี 2558 ในขณะที่ มูลค่ารวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีมูลค่าทั้งสิ้น 382,110 ล้านบาท หรือลดลง 12.2% จาก 435,056 ล้านบาท ในปี 2558

อุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2559 ตามประเภทของที่อยู่อาศัย



ประเภท	จำนวนหน่วย	%
คอนโดมิเนียม	58,350	53
ทาวน์เฮาส์	29,932	27
บ้านเดี่ยว	12,146	11
บ้านแฝด	7,287	7
อาคารพาณิชย์	2,860	3
ที่ดินแบ่งขาย	2	0
ทั้งหมด	110,577	100

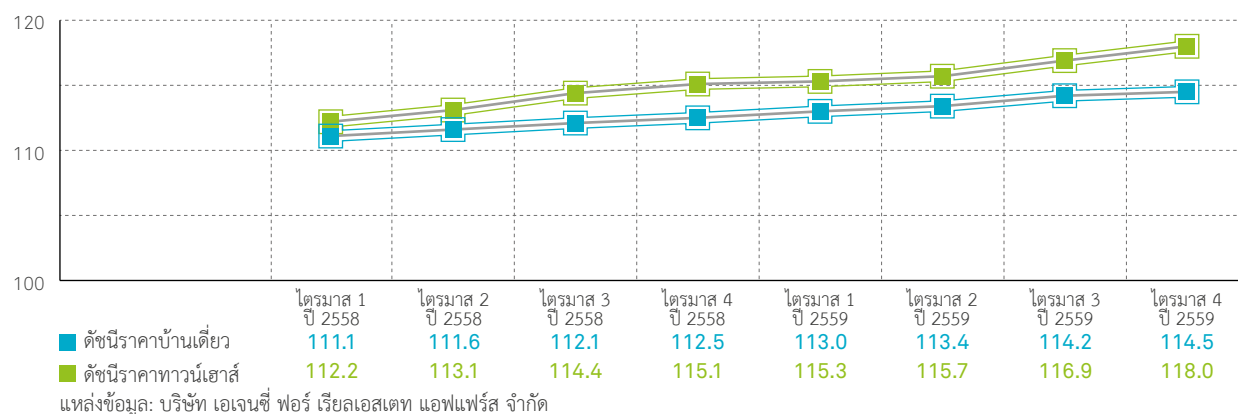
แหล่งข้อมูล: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

อสังหาริมทรัพย์แนวราบ

ในปี 2559 ราคาอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเพิ่มสูงขึ้นซึ่งการเพิ่มขึ้นนี้ เกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานว่า ในไตรมาส 4 ปี 2559 ราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้น 1.8% เมื่อเทียบกับปี 2558 และราคาทาวน์เฮาส์ใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้น 2.5% เมื่อเทียบกับปี 2558

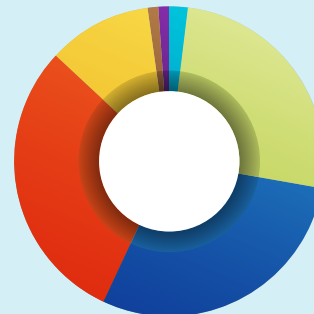
บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า บ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่มีจำนวน 49,365 หน่วย หรือ เพิ่มขึ้น 15.8% จากจำนวน 42,637 หน่วย ในปี 2558 ในขณะเดียวกันมูลค่ารวมบ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ทั้งหมดเป็น 177,529 ล้านบาท หรือลดลง 4.1% จากจำนวน 185,184 ล้านบาทในปี 2558

ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์



บ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2559 แยกตามราคาบ้านต่อหลัง

ราคา (ล้านบาท/หลัง)	จำนวน	%
0.501-1.000	840	2
1.001-2.000	12,822	26
2.001-3.000	14,115	29
3.001-5.000	14,891	30
5.001-10.000	5,660	11
10.001-20.000	505	1
>20.000	532	1
ทั้งหมด	49,365	100

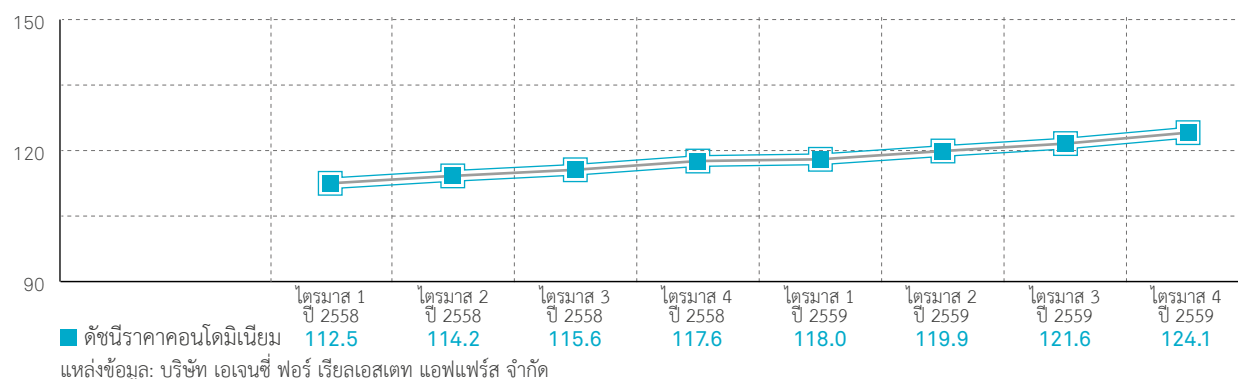


แหล่งข้อมูล: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

คอนโดมิเนียม

ในปี 2559 ราคาคอนโดมิเนียมยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานว่า ราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในไตรมาส 4 ปี 2559 เพิ่มขึ้น 5.5% เมื่อเทียบกับราคาคอนโดมิเนียมใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2558

ดัชนีราคาคอนโดมิเนียม

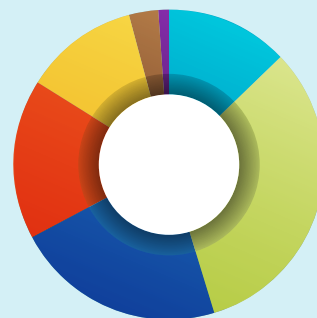


จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในปี 2559 ลดลงจากปี 2558 บริษัทเอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส รายงานว่าจำนวนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2559 อยู่ที่จำนวน 58,350 หน่วย หรือลดลง 7.1% จากจำนวน 62,833 หน่วยในปี 2558 ในขณะเดียวกันมูลค่ารวมของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่รวมเท่ากับ 192,659 ล้านบาทหรือลดลง 19.2% จากจำนวน 238,567 ล้านบาทในปี 2558

คอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2559 แยกตามประเภทราคา

ราคา (ล้านบาท/หน่วย)	จำนวน	%
0.501-1.000	7,369	13
1.001-2.000	19,356	33
2.001-3.000	12,607	22
3.001-5.000	9,843	17
5.001-10.000	7,058	12
10.001-20.000	1,614	3
>20.000	503	1
ทั้งหมด	58,350	100

แหล่งข้อมูล: บริษัท เอเจนซี พอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส จำกัด



การจัดซื้อ

การจัดหาที่ดิน

บริษัทได้ทำการเสาะหาที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดีในราคาที่มีการแข่งขัน เพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและ/หรือเพื่อเช่า บริษัทได้ทำงานร่วมกับเจ้าของที่ดิน ตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์อสังหาริมทรัพย์เพื่อแสวงหาที่ดินในตำแหน่งที่ดีและแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บริษัทได้พัฒนารายชื่อของตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์อสังหาริมทรัพย์ที่มีประวัติการทำงาน อีกทั้งบริษัทยังจัดทำและปรับปรุงข้อมูลราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพและปริมณฑล ซึ่งนำข้อมูลดังกล่าวมาจากหน่วยงานรัฐบาลและแหล่งที่น่าเชื่อถืออื่นๆ สำหรับการจัดหาที่ดิน บริษัทมีกระบวนการทำงานที่โปร่งใสและตรวจสอบได้ บริษัทได้ดูความเหมาะสมสำหรับพัฒนาโครงการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะออกสู่ตลาดในช่วงเวลาที่เหมาะสมที่สุด

การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างของบริษัทส่วนใหญ่ถูกจัดซื้อโดยผู้รับเหมาหลัก บริษัทยังได้จัดทำฐานข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้างซึ่งนำข้อมูลมาจากหน่วยงานรัฐบาลและแหล่งที่น่าเชื่อถืออื่นๆ บริษัทมีการบังคับใช้แนวทางและกระบวนการจัดซื้อที่รัดกุมและโปร่งใสเพื่อให้ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและราคาที่เหมาะสม บริษัทได้ดำเนินงานใกล้ชิดกับผู้จัดหาวัสดุที่เชื่อถือได้ ซึ่งส่งสินค้าที่มีคุณภาพและตรงต่อเวลาในงบประมาณที่เหมาะสม วัสดุส่วนใหญ่ถูกจัดซื้อจากภายในประเทศและบริษัทเองก็ซื้อสินค้าด้วยตัวเองบ้างในบางกรณี

การคัดเลือกผู้รับเหมา

บริษัทมีกระบวนการประเมินผู้รับเหมาก่อนจะตกลงว่าจ้างและทำสัญญาอย่างโปร่งใสและเข้มงวด และบริษัทรักษาและพัฒนาเครือข่ายกับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ บริษัทตรวจสอบประวัติของผู้รับเหมาซึ่งรวมถึงโครงการของผู้รับเหมาในอดีต ชื่อเสียงของผู้รับเหมาในตลาด และประวัติทางการเงิน การประเมินงานนั้นบริษัทเน้นความโปร่งใสในการจ้างงาน อีกทั้งยังสนับสนุนการแข่งขันที่เป็นธรรมระหว่างผู้รับเหมาด้วยกันเอง บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะว่าจ้างและทำงานกับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ที่จะผลิตงานที่มีคุณภาพสูงและส่งมอบงานตรงต่อเวลาภายใต้งบประมาณที่กำหนด

การส่งมอบบ้าน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 มีบ้านที่ได้ทำการขายแต่ยังไม่ได้ส่งมอบให้ลูกค้าทั้งหมด 12 หลัง รวมมูลค่า 98,100,000 บาท ซึ่งบริษัทจะทำการส่งมอบบ้านทั้งหมดให้กับลูกค้าภายในปี 2560

ทรัพย์สินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

อาคารจุฬาลงกรณ์ อินเตอร์

บริษัท

คิง ไร กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ที่ตั้ง

138 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก

กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

อาคารชุดสำนักงาน สูง 34 ชั้น มีพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 42,833.78 ตร.ม.

พื้นที่ทรัพย์สิน

บริษัทมีพื้นที่คิดเป็นอัตราร้อยละ 28.36 ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคารหรือจำนวนทั้งสิ้น 12,145.64 ตร.ม.

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

405,700,000.00 บาท

ราคาประเมิน

405,700,000.00 บาท

วันที่ประเมิน

28 พฤศจิกายน 2559

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

สุภาภิบาล 3 แบนชั้น

บริษัท

โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่ตั้ง

22/1 ถนนสุภาภิบาล 3 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ

กรุงเทพมหานคร 10240 ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุด จำนวน 1,024 ห้องชุด

พื้นที่ทรัพย์สิน

บริษัทเป็นเจ้าของห้องชุด จำนวน 2 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมดจำนวน 119.21 ตร.ม.

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

2,390,000.00 บาท

ราคาประเมิน

2,500,000.00 บาท

วันที่ประเมิน

28 พฤศจิกายน 2559

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล

บริษัท

ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ที่ตั้ง

ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน

กรุงเทพมหานคร 10220 ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาก่อสร้างบ้านเดี่ยวสองชั้น

เพื่อการพักอาศัย จำนวน 270 ยูนิต

พื้นที่ทรัพย์สิน

72 - 2 - 16.5 ไร่

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

754,109,894.00 บาท

ราคาประเมิน

743,080,000.00 บาท

วันที่ประเมิน

29 พฤศจิกายน 2559

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

บริษัท

ไทย-คามิ จำกัด

ที่ตั้ง

ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา

บ้านเดี่ยวสองชั้น เพื่อการพักอาศัย จำนวน 365 ยูนิต

พื้นที่ทรัพย์สิน

41 - 1 - 85.3 ไร่

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

378,312,924.00 บาท

ราคาประเมิน

489,484,400.00 บาท

วันที่ประเมิน

30 พฤศจิกายน 2559

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

จดทะเบียนจำนองบางส่วน

ที่ดิน

บริษัท

ไทย-คามิ จำกัด

ที่ตั้ง

1 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ตำบลไม้งาม
อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า ส่วนกิจการหินแกรนิตได้หยุดดำเนินการ ตั้งแต่ปี 2543 สำหรับ
เครื่องจักรได้ขายไปตั้งแต่ต้นปี 2545 และตัวโรงงานได้ทำการรื้อถอนในปี 2558

พื้นที่ทรัพย์สิน

60 -2 - 70 ไร่

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

25,480,000.00 บาท

ราคาประเมิน

25,480,000.00 บาท

วันที่ประเมิน

29 พฤศจิกายน 2559

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

เดอะทรีโอ เชียงใหม่ (ชื่อเดิม “เชียงใหม่ วิโอพี ทาวเวอร์”)

บริษัท

ไทย-คามิ จำกัด

ที่ตั้ง

118 หมู่ที่ 1 ถนนห้วยแก้ว ตำบลช้างเผือก
อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

อาคารเพื่อการพาณิชย์ สูง 4 ชั้น

พื้นที่ทรัพย์สิน

ห้องชุด จำนวน 4 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 890.88 ตร.ม.

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

23,200,000.00 บาท

ราคาประเมิน

23,200,000.00 บาท

วันที่ประเมิน

28 พฤศจิกายน 2559

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

ที่ดิน

บริษัท

เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

ที่ตั้ง

ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลลำไทร อำเภอวังน้อย
จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประเทศไทย

ลักษณะทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า และทุ่งนา

พื้นที่ทรัพย์สิน

1,094-3-7 ไร่

มูลค่าสุทธิตามบัญชี

751,200,000.00 บาท

ราคาประเมิน

751,200,000.00 บาท

วันที่ประเมิน

13 ธันวาคม 2559

บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

ภาระผูกพัน

ไม่มี

ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้ตระหนักถึงการจัดการความเสี่ยงซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการด้านกลยุทธ์และการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้บริษัทได้มีการปฏิบัติตามกรอบการจัดการความเสี่ยงเพื่อที่จะมั่นใจได้ว่าจะสามารถตอบสนองต่อความท้าทายอย่างทันท่วงที รวมถึงเพิ่มความสามารถและความคล่องตัวในการเพิ่มโอกาสใหม่ๆ และสามารถปรับตัวเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงทางสิ่งแวดล้อมของธุรกิจได้

บริษัทได้จำแนกความเสี่ยงหลักของบริษัทและมีแนวทางบรรเทาผลกระทบ ดังต่อไปนี้

ภาวะการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าของเรา ดังนั้น บริษัทจึงเน้นการว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ การขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะจะทำให้ส่งผลกระทบต่อคุณภาพและการส่งมอบงานและทำให้เกิดต้นทุนที่สูงขึ้นด้วย

บริษัทจึงมีการประเมินอย่างเข้มงวดในการจัดจ้างผู้รับเหมา รวมถึงการจัดทำและการพัฒนาข้อมูลของผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่เชื่อถือได้ อีกทั้งบริษัทยังค้นหาและสัมภาษณ์ผู้รับเหมาที่เชื่อถือได้รายใหม่ๆ รวมถึงการรักษาและพัฒนาเครือข่ายความสัมพันธ์กับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

ในระหว่างขั้นตอนการก่อสร้าง บริษัทมีการประเมินผลเพื่อประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง ตลอดจนให้ข้อเสนอแนะแก่ผู้รับเหมาทันทีเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพ

การจัดหาที่ดิน

การจัดหาที่ดินถือเป็นกุญแจสำคัญในกลยุทธ์การแข่งขันของบริษัท ที่ดินที่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก ราคาไม่แพง และมีการเดินทางเชื่อมต่อที่ยอดเยี่ยม เป็นที่ดินที่เหมาะสมแก่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ราคาที่ดินที่สูง ส่งผลให้บริษัทต้องเผชิญกับความท้าทายในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม ในการจัดหาที่ดินในทำเลที่ดี บริษัทได้ทำงานอย่างต่อเนื่องร่วมกับตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์ที่ได้รับการคัดเลือก อีกทั้งยังติดต่อกับเจ้าของที่ดินเองโดยตรงอีกด้วย บริษัทได้มองหาโอกาสที่จะจัดหาที่ดินที่มีมูลค่าเหมาะสมและมีทำเลที่เชื่อมต่อไปยังสถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน ทางด่วน และ/หรือถนนสายหลักได้โดยง่าย

ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

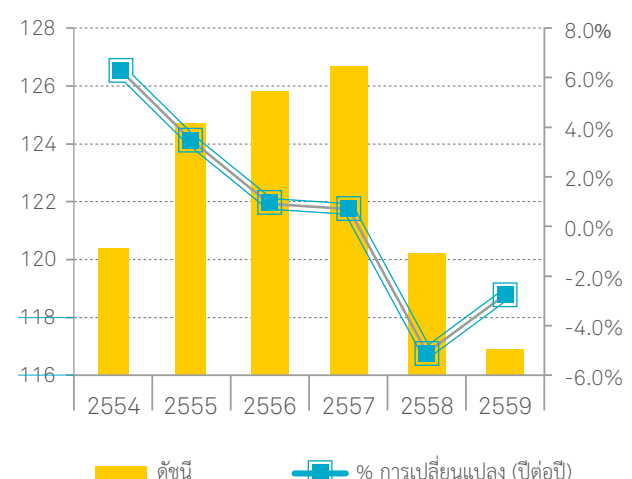
ราคาวัสดุก่อสร้างยังคงมีความผันผวนอย่างต่อเนื่อง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รายงานว่า ในปี 2559 ที่ผ่านมา ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างลดลง 2.7% เมื่อเทียบกับปี 2558 บริษัทได้พัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อติดตามราคาวัสดุก่อสร้างจากผู้จัดจำหน่ายที่เชื่อถือได้ และเพื่อกระจายความเสี่ยง บริษัทได้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองบางส่วน ในขณะที่ผู้รับเหมาที่มีหน้าที่จัดหาวัสดุบางประเภทและบริษัทได้ชำระเป็นจำนวนเงินที่แน่นอน บริษัทยังได้ทำงานร่วมกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดในการวางแผนงานและการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในราคาที่ดีที่สุดที่เป็นไปได้ในช่วงนั้นๆ

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง

ปี	ดัชนี	% การเปลี่ยนแปลง (ปีต่อปี)
2554	120.4	6.3%
2555	124.7	3.5%
2556	125.8	0.9%
2557	126.7	0.7%
2558	120.2	-5.1%
2559	116.9	-2.7%

แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง



ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

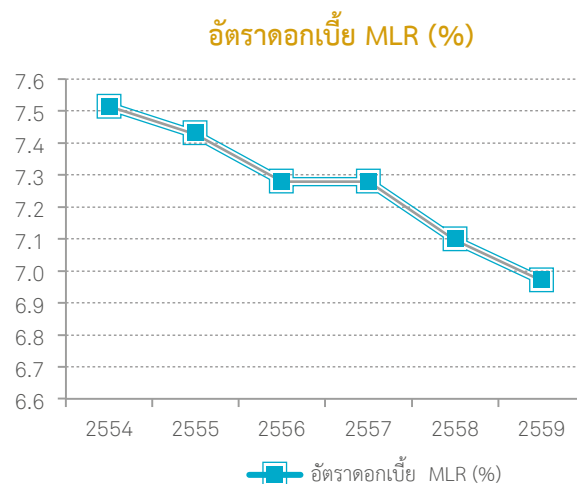
บริษัทมีเงินกู้สำหรับโครงการระยะสั้นอยู่กับสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราของตลาด ในปี 2558 ที่ผ่านมธนาคารแห่งประเทศไทย ได้มีนโยบายคงอัตราดอกเบี้ยต่ำ ซึ่งธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ ในประเทศก็ได้มีการตอบสนองนโยบายนี้ อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่เศรษฐกิจขยายตัว ธนาคารและสถาบันการเงินอาจเพิ่มอัตราดอกเบี้ยซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นได้ ดังนั้น บริษัทจึงได้จัดหาและใช้เครื่องมือทางการเงินต่างๆ ตามความเหมาะสม เพื่อป้องกันความเสี่ยงอันจะเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR)

ปี	อัตราดอกเบี้ย MLR (%)
2554	7.5138
2555	7.4278
2556	7.2791
2557	7.2791
2558	7.0971
2559	6.9695

แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR)

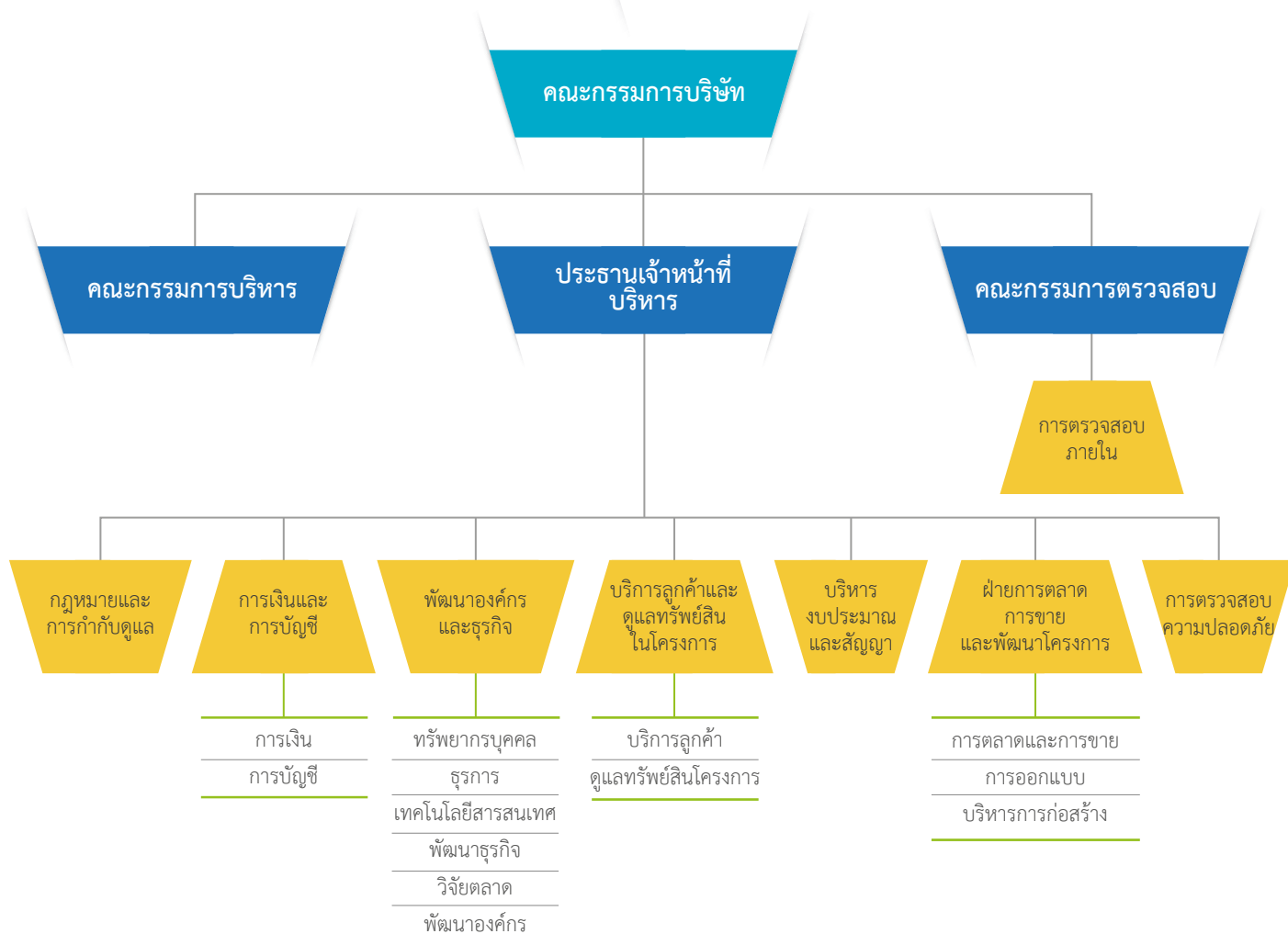


ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทยังคงมีเงินกู้ในรูปเงินตราต่างประเทศอีกจำนวนหนึ่ง ดังนั้น บริษัทจึงต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทได้พยายามหาค้นหาแหล่งเงินทุนทางเลือกที่อยู่ในรูปเงินบาทมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

โครงสร้างองค์กร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559



รายชื่อผู้ถือหุ้น 10 อันดับ (ณ วันที่ 5 มกราคม 2560)

ลำดับ	รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	%
1	KWT 1499 (Thailand) Company Pte. Ltd.	100,000,000	45.455
2	นางจันทิรา ลือสกุล	38,303,100	17.411
3	นางลามีปาโกร์ ศรีสุวรรณ	16,400,600	7.455
4	นายสุวิทย์ ศรีสุวรรณ	15,769,600	7.168
5	บริษัท อุทยานธานี จำกัด	5,900,246	2.723
6	นายสุรินทร์ ศรีสุวรรณ	5,197,600	2.363
7	Citybank nominees Singapore Pte. Ltd.-pbg Jaxware Investments Ltd.	2,821,720	1.283
8	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	2,674,940	1.216
9	นายรัชฎา กฤษดาธารนธ์	1,600,000	0.727
10	นางวรรณพรณ จิงทรัพย์ไพศาล	1,516,300	0.689
รวม		190,274,106	86.490

คณะกรรมการบริหาร

นายคิง ไว ซาน

ประธาน

นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน
สมาชิก

นายหยูเหมิง หวง
สมาชิก

คณะกรรมการตรวจสอบ

นางจิรพร พิมพิภูราช
ประธาน

ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล
สมาชิก

นายสมประสงค์ มัคคสมัน
สมาชิก

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
นายคิง ไว ซาน	ประธานกรรมการบริษัท
	ประธานกรรมการบริหาร
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน	รองประธานกรรมการ
	กรรมการบริหาร
นายหยูเผิง หวง	กรรมการ
	กรรมการบริหาร
นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	กรรมการ
นายฮาง ลี ซาน	กรรมการ
นายเซา ซาน เจิง	กรรมการ
นางจิรพร พิมพ์ภูราช	กรรมการอิสระ
	ประธานกรรมการตรวจสอบ
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล	กรรมการอิสระ
	กรรมการตรวจสอบ
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	กรรมการอิสระ
	กรรมการตรวจสอบ

รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงกรรมการ:

ในปี 2559 มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการดังนี้

วัน/เดือน/ปี	กรรมการที่ลาออก	กรรมการเข้าใหม่
18 พฤษภาคม 2559	นายอิง อูย ฮุย นายลิ้ม เค อิน นางตัน ชิว ก๊อก	นายคิง ไว ซาน นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน นายหยูเผิง หวง
19 พฤษภาคม 2559	นายโอ เวง ซุน (โอ ลือก ซุน)	นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ
20 มิถุนายน 2559	-	นายฮาง ลี ซาน นายเซา ซาน เจิง

จำนวนคณะกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 16 กำหนดว่า “คณะกรรมการบริษัทต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องอาศัยอยู่ในประเทศไทย”

กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท :

นายคิง ไว ซาน นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน นายหยูเผิง หวง สองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

	คณะกรรมการ		
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการตรวจสอบ
จำนวนครั้งการประชุม	13	ไม่มี	7
รายชื่อกรรมการ			
นายคิง ไว ซาน	-	ไม่มี	-
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน	4	ไม่มี	-
นายหยูเฟิง หวง	7	ไม่มี	-
นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	4	-	-
นายฮาง ลี ซาน	1	-	-
นายเซา ซาน เจิง	-	-	-
นางจิรพร พิมพ์ภูราช	13	-	7
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล	13	-	7
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	13	-	7
กรรมการที่ลาออก			
นายอิง อุย ฮุย	5	ไม่มี	-
นายลิ้ม เค ฮิน	5	ไม่มี	-
นางเมลิซ่า ตัน ชิว ก๊อก	5	ไม่มี	-
นายโอ เวง ซุน (โอ ลือก ซุน)	6	ไม่มี	-

คณะกรรมการบริษัทย่อย

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยเข้าไปถือหุ้นโดยตรงในบริษัทย่อยจำนวน 4 (สี่) บริษัท ซึ่งบริษัทเหล่านี้ประกอบธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัท บริษัทย่อยดังกล่าวมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย			
	บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด
นายคิง ไว ซาน	12/12	1/1	5/5	1/1
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน	12/12	1/1	5/5	1/1
นายหยูเฟิง หวง	12/12	1/1	5/5	1/1
กรรมการที่ลาออก				
นายลิ้ม เค ฮิน	7/7	2/4	-	-
นางเมลิซ่า ตัน ชิว ก๊อก	7/7	-	2/2	2/2
นายโอ เวง ซุน (โอ ลือก ซุน)	7/7	4/4	2/2	2/2
นายเจษฎา ตั้งบุญพันธ์	-	4/4	2/2	2/2

หมายเหตุ: ตัวเลขในตาราง หมายถึง จำนวนครั้งที่มาประชุม/จำนวนครั้งที่มีการประชุมในระยะเวลาที่กรรมการดำรงตำแหน่ง

ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ตามคํานิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกอบด้วยประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสี่รายแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทมีผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารจำนวนหก (6) คน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	ฝ่าย/หน้าที่รับผิดชอบ
นายหยูเฟิง หวง	CEO	
นายเจษฎา ตั้งบุญพันธ์	Senior Assistant Vice President	การเงินและการบัญชี
นายปีเตอร์ เซง	Senior Assistant Vice President	บริหารงบประมาณและสัญญาบริการลูกค้า ดูแลทรัพย์สินโครงการ

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	ฝ่าย/หน้าที่รับผิดชอบ
นางสาววิไลลักษณ์ ไกรสุวรรณสาร	Assistant Vice President	การตลาดและการขาย
นายไพศาล ศุภรพันธ์	Assistant Vice President	การบัญชี
นายลัทธพันธ์ ยุทธการ	Assistant Vice President	บริหารการก่อสร้าง

เลขานุการบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้ง นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์ ผู้จัดการอาวุโสแผนกกฎหมายและกำกับดูแล ทำหน้าที่เป็นเลขานุการบริษัท ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2556 เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยมีหน้าที่ความรับผิดชอบดังนี้

- 1) ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัทเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายและข้อบังคับบริษัท
- 2) จัดประชุมผู้ถือหุ้นและประชุมคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท และปฏิบัติอย่างถูกต้อง นอกจากนี้ยังมีหน้าที่รับผิดชอบในการออกหนังสือนัดประชุม จัดเตรียมหัวข้อการประชุม จัดเตรียมเอกสาร และจัดบันทึกการประชุม และจัดทำรายงานการประชุม และมติของที่ประชุม
- 3) เก็บรักษาเอกสารจดทะเบียน เอกสารทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- 4) ทำให้มั่นใจว่ากรรมการและผู้บริหาร ได้ยื่นรายงานเกี่ยวกับผลประโยชน์ของตน และบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด
- 5) ประสานงานภายในองค์กรและตรวจสอบดูแลกิจการต่างๆ ว่าปฏิบัติตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 6) ให้คำแนะนำแก่กรรมการ เกี่ยวกับกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ซึ่งกำกับดูแลธุรกิจของบริษัท รวมทั้งตรวจสอบให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์พื้นฐาน และรายงานหากมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญให้แก่กรรมการบริษัท
- 7) ส่งเสริมความเข้าใจหลักการกำกับดูแลกิจการ จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสอดส่องดูแลการปฏิบัติของกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ
- 8) ประสานงานระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหาร
- 9) ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นเพื่อให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัท
- 10) ทำให้เชื่อมั่นว่าการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลเป็นไปตามกฎระเบียบ ข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- 11) ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการโดยพิจารณาถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ บทบาทความรับผิดชอบและต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 26 เมษายน 2559 ที่ประชุมมีมติอนุมัติคำตอบแทนกรรมการแบ่งออกเป็นดังนี้

- คำตอบแทนตำแหน่งประธานกรรมการ อัตรา 30,000 บาท ต่อเดือน
- คำตอบแทนในฐานะกรรมการ อัตรา 20,000 บาท ต่อเดือน

ในปี 2559 บริษัทจ่ายคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินและรูปแบบอื่นให้คณะกรรมการบริษัททั้งสิ้นจำนวน 2,054,666.66 บาท

รายชื่อกรรมการ	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)				อื่นๆ
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการบริหาร	รวม	
นายคิง ไว ซาน (แต่งตั้ง 18 พ.ค. 2559)	223,548.39	-	ไม่มี	223,548.39	0.00
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน (แต่งตั้ง 18 พ.ค. 2559)	149,032.26	-	ไม่มี	149,032.26	0.00
นายหยูเหิง หวง (แต่งตั้ง 18 พ.ค. 2559)	149,032.26	-	ไม่มี	149,032.26	0.00
นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ (แต่งตั้ง 19 พ.ค. 2559)	148,387.10	-	-	148,387.10	0.00
นายฮาง ลี ซาน (แต่งตั้ง 20 มิ.ย. 2559)	127,333.33	-	-	127,333.33	0.00
นายเซา ซาน เจริญ (แต่งตั้ง 20 มิ.ย. 2559)	127,333.33	-	-	127,333.33	0.00

รายชื่อกรรมการ	ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)				อื่นๆ
	คณะกรรมการ การบริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	คณะกรรมการ บริหาร	รวม	ค่าสมาชิก (บาท)
นางจิรพร พิมพ์ภูราช	240,000.00	ไม่มี	-	240,000.00	0.00
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล	240,000.00	ไม่มี	-	240,000.00	0.00
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	240,000.00	ไม่มี	-	240,000.00	0.00
นายอิง อุย ฮุย (ลาออก 18 พ.ค. 2559)	136,451.61	-	ไม่มี	136,451.61	0.00
นายโอ เวง ชุน (โอ ลือก ชุน) (ลาออก 19 พ.ค. 2559)	91,612.90	-	ไม่มี	91,612.90	0.00
นายลิ้ม เค อิน (ลาออก 18 พ.ค. 2559)	90,967.74	-	ไม่มี	90,967.74	0.00
นางเมลิซ่า ดัน ชิว ก๊อ (ลาออก 18 พ.ค. 2559)	90,967.74	-	ไม่มี	90,967.74	0.00
รวม	2,054,666.66	-	-	2,054,666.66	0.00

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทจ่ายค่าตอบแทน จำแนกเป็นเงินเดือนและโบนัสให้กับผู้บริหารของบริษัท และค่าตอบแทนประเภทอื่น เช่น ค่าที่พัก ค่าการศึกษาบุตร ค่ารถ และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

ค่าตอบแทนพนักงาน

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานภาคสมัครใจ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2556 เงินสมทบเข้ากองทุนจากพนักงานและบริษัทกำหนดไว้ที่ 5% ของค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนที่มอบให้แก่พนักงาน ประกอบด้วยเงินเดือนและผลตอบแทนอย่างอื่น เช่น โบนัส ค่าคอมมิชชั่น ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสิทธิประโยชน์อื่น นอกจากนี้บริษัทยังมอบสวัสดิการต่างๆ เพื่อสร้างความพึงพอใจแก่พนักงาน ความซื่อสัตย์และการรักษาไว้ซึ่งพนักงาน อันได้แก่ประกันสุขภาพ ประกันชีวิต รางวัลสำหรับพนักงานที่ทำงานมาเป็นเวลานาน วันลาหยุดพักผ่อนประจำปี กิจกรรมสันทนาการ และงานเลี้ยงตามเทศกาลต่างๆ ในปี 2559 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้พนักงานรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 63,969,989.90 บาท

ประเภทของค่าตอบแทน	จำนวน (บาท)
เงินเดือน	49,371,188.00
โบนัส	7,416,137.00
สวัสดิการ (ค่าล่วงเวลา, กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, ค่าคอมมิชชั่น ฯลฯ)	7,182,664.90

บุคลากร

จำนวนพนักงานทั้งหมด 69 คน

บริษัทมีจำนวนพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 แบ่งตามสายงานดังนี้

แผนก	จำนวน (คน)	แผนก	จำนวน (คน)
พัฒนาองค์กร	1	บริการลูกค้า	2
วิจัยตลาด	2	ดูแลทรัพยากรสินโครงการ	8
พัฒนาธุรกิจ	2	การตลาดและการขาย	6
กฎหมายและกำกับดูแล	4	การเงิน	3
บริหารการก่อสร้าง	11	บัญชี	7
ออกแบบ	2	เทคโนโลยีสารสนเทศ	2
บริหารงบประมาณและสัญญา	3	ธุรการ	8
สำนักงานกรรมการบริหาร	4	ทรัพยากรบุคคล	4

หมายเหตุ: นับรวมพนักงานในบริษัทและบริษัทย่อย

นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาคุณภาพของบุคลากร ทั้งในด้านทักษะความสามารถในการทำงาน รวมไปถึงการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างพนักงานทุกระดับชั้น

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาพนักงานดังนี้

- 1) สนับสนุนพนักงานในการเข้ารับการฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกบริษัท
- 2) สนับสนุนพนักงานแต่ละบุคคลให้ได้รับการพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถเพื่อความก้าวหน้าในสายอาชีพของตน ตามแผนพัฒนาของบริษัท
- 3) มีการสำรวจความคิดเห็นและประเมินความพึงพอใจของพนักงานในแง่มุมต่างๆ ที่มีต่อองค์กรผ่านระบบออนไลน์ เพื่อรับทราบข้อเสนอแนะจากพนักงานเป็นรายบุคคล และนำข้อมูลดังกล่าวมาพัฒนาองค์กรให้ดียิ่งขึ้นต่อไป
- 4) สื่อสารเรื่องค่านิยมสำหรับยึดถือปฏิบัติเพื่อสร้างวัฒนธรรมในองค์กร พร้อมทั้งส่งเสริมพนักงานให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมเป็นทีมนอกเหนือจากการทำงานเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันแข็งแกร่งภายในองค์กร

โปรแกรมการฝึกอบรม

ในปี 2559 บริษัทสนับสนุนค่าใช้จ่ายให้แก่พนักงานในการเข้าร่วมสัมมนาและหลักสูตรการอบรมทั้งในและนอกบริษัท

ตารางสรุปหลักสูตรการฝึกอบรมที่พนักงานเข้าร่วมในปี 2559

หลักสูตร	จำนวน (ครั้ง)	จำนวนพนักงานเข้าร่วม (คน)	รวม (ชั่วโมง)	ค่าเฉลี่ยต่อคน (ชั่วโมง)
การฝึกอบรมภายใน	2	59		
การฝึกอบรมภายนอก	36	26	445.25	6.45

ในปี 2559 บริษัทจ่ายค่าอบรมพนักงานเป็นจำนวนเงิน 36,600.00 บาท

ตัวอย่างหลักสูตรที่พนักงานเข้าร่วมในระหว่างปีมีดังนี้

- 144 เทคนิคการออกใบกำกับภาษีอย่างมีอาชีพ เพื่อจัดซื้อได้แย่งทางภาษี
- การประเมินคุณภาพ การจัดประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2559
- กลยุทธ์ธุรกิจของ IR
- จริยธรรม : จิตสำนึกหลักบรรษัทภิบาล 1/2559
- ทิศทางการขับเคลื่อนธุรกิจตามเป้าหมายการพัฒนาที่ยั่งยืน
- รู้จักกฎหมายหลักทรัพย์ฉบับใหม่ ปฏิบัติอย่างไรให้ถูกต้อง
- Enhancing Good Corporate Governance based on CGR Scorecard
- ความสำคัญของการมีระบบควบคุมภายในที่ดี
- เตรียมความพร้อมการนำเสนอการเงินในรูปแบบอิเล็กทรอนิกส์ (e-filing)
- จัดสิทธิประโยชน์ให้แก่พนักงานอย่างไรให้ได้ประโยชน์ทางภาษีสูงสุด
- IR Preparation for Roadshows
- การปรับปรุงหลักเกณฑ์การทำรายการที่มีนัยสำคัญ (MT) และการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน (RPT) ของบริษัทจดทะเบียน
- โครงสร้างพื้นฐาน อนาคตใหม่เศรษฐกิจไทย
- กองทุนสำรองเลี้ยงชีพยุคใหม่
- การจัดทำบัญชีให้สอดคล้องกับสภาพกิจการและถูกต้องตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน
- โครงการจัดทำระบบมาตรฐานการป้องกันและแก้ไขปัญหาเสถียรภาพในสถานประกอบกิจการ ประจำปีงบประมาณ 2560
- สัมมนาพิจารณาสร้างความพร้อมเกี่ยวกับ ร่างมาตรฐานการรายงานทางการเงินกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน (TFRS9, TFRS7 และ TAS32)
- ผ่ากลยุทธ์กระตุ้นตลาดคอนโดปี 2559
- ทิศทางตลาดที่อยู่อาศัย VS เศรษฐกิจ 2559
- โครงการรับชำระค่าบริการขอใช้ไฟใหม่อาคารชุดขนาดไม่เกิน 3500 kVA 24 kVระบบสายอากาศในวินที่ยื่นเรื่อง
- สัมมนาสังหาฯ ทิศทางที่อยู่อาศัย VS เศรษฐกิจ ครึ่งปี 2559
- สัมมนาพิจารณาเกี่ยวกับร่างมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 15 รายได้จากสัญญาเกี่ยวกับลูกค้า
- SCP Straight Through
- การตลาดดิจิทัล 2016 ที่คุณ (อาจ) ไม่เคยรู้
- สัมมนาราคาที่ดิน ทำเล รถไฟฟ้า และการเปลี่ยนแปลงราคาที่ดิน VS ระบบสาธารณูปโภค
- อบรมการใช้งานระบบการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทจดทะเบียน (SET Portal) ที่ปรับปรุงใหม่
- สิทธิและหน้าที่ของผู้ถือหุ้น
- Smart Disclosure Program
- การรายงาน Strategic Shareholder และการจัดทำรายงาน FSCOM
- สรุปประเด็นภาษีจุดที่จะถูกสรรพากรตรวจสอบ
- เจาะปัญหาภาษีพร้อมวิธีการแก้ไข
- เทคนิคการแก้ไขปัญหาในการจัดทำบัญชีให้ถูกต้องตามมาตรฐานการบัญชี
- การวิบัติของอาคาร การวิเคราะห์สาเหตุ และการแก้ไขซ่อมแซม
- ปัญหาการหักภาษี ณ ที่จ่าย ภาษีมูลค่าเพิ่ม ใบกำกับภาษี
- 99 ประเด็นไขปัญหามาตรฐานรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์
- แนะนำนโยบายการทำประกันสุขภาพแบบกลุ่ม
- อาหารกับโรคมะเร็งและออฟฟิศซินโดรม

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีพันธกิจเพื่อบรรลุถึงมาตรฐานระดับสูงของหลักการกำกับดูแลกิจการและได้กำหนดแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมาย ระเบียบต่างๆ เพื่อปกป้องและคุ้มครองประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและสร้างความเชื่อมั่นในคุณค่าในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทดำเนินการกำกับดูแลอย่างดีที่สุด บนพื้นฐานหลักเกณฑ์บรรยาบรรณทางธุรกิจ บริษัทดำเนินการเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปฏิบัติอย่างดีที่สุดตามหลักการและแนวทางปฏิบัติที่ดีตามแนวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังต่อไปนี้

1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

การคุ้มครองสิทธิ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้น และสนับสนุนให้เกิดการใช้สิทธิเหล่านี้ สิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมายของผู้ถือหุ้น อันประกอบด้วยสิทธิในการซื้อ ขาย โอน หลักทรัพย์ที่ตนถืออยู่ สิทธิในการรับส่วนแบ่งเงินปันผล สิทธิในการได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอตรงเวลา และสม่ำเสมอ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ และผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของบุคคลเหล่านั้น สิทธิในการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญที่มีผลต่อบริษัท เช่น การได้มาซึ่งสินทรัพย์ การควบรวม การชำระบัญชีบริษัทย่อย การจ่ายเงินปันผล การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิรวมทั้งข้อบังคับของบริษัท การเพิ่มทุน หรือลดทุนจดทะเบียน

นอกจากสิทธิขั้นพื้นฐาน บริษัทได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทได้แต่งตั้ง บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นในการลงทะเบียนหุ้นและหลักทรัพย์ของบริษัท

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของความถูกต้อง ครบถ้วน การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นๆ ผ่านทางตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลภายในเวลาที่เหมาะสม

การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี โดยจัดปีละครั้ง ภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบปีบัญชี การกำหนด วัน เวลา และสถานที่ประชุมได้คำนึงถึงความสะดวกของผู้ถือหุ้นที่จะเข้าร่วมประชุม บริษัทจะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ หรือวันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ และวันหยุดทำการทางธุรกิจ ในปี 2559 บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่ โรงแรม คราวน์ พลาซ่า กรุงเทพฯ ลุมพินี พาร์ค ซึ่งผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาเข้าร่วมประชุมได้โดยสะดวกโดยระบบขนส่งสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดิน

บริษัทได้นำระบบบาร์โค้ดมาใช้ในการลงทะเบียน พร้อมทั้งจัดพิมพ์บัตรลงคะแนนในแต่ละวาระให้แก่ผู้ถือหุ้น เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็ว

ในปี 2559 มีการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องผ่านเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้า 30 วันก่อนถึงวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาเพียงพอในการตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทไม่ได้เพิ่มวาระการประชุมโดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้าเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นยังได้รับการแจ้งกฎระเบียบของการประชุมผู้ถือหุ้น และขั้นตอนการลงคะแนนเสียง เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเท่าเทียมกันในการถามคำถาม การให้ข้อเสนอแนะ และแสดงความคิดเห็นในระหว่างการประชุม คณะกรรมการและฝ่ายบริหารได้เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงผลประกอบการและนโยบาย รวมถึงตอบคำถามที่เกี่ยวข้องในที่ประชุม ข้อเสนอแนะและคำถามเหล่านั้นได้ถูกบันทึกไว้ในรายงานการประชุม และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทภายใน 30 วัน ภายหลังจากวันประชุม



บริษัทมุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจอย่างเที่ยงตรงและโปร่งใส เพื่อทำให้มั่นใจได้ว่า จะเติบโตอย่างยั่งยืน และก่อเกิดมูลค่าในระยะยาว แก่ผู้ถือหุ้น

2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม บริษัทมีนโยบายเปิดเผยข้อมูลที่เหมาะสมและถูกต้องแม่นยำรวมถึงสิทธิของ
ผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามกระบวนการขั้นตอนที่กำหนดโดยกฎหมายและกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์
แห่งประเทศไทย

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ให้ความเป็นธรรมและการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันแก่ผู้ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนต่างประเทศ และให้บุคคลดังกล่าวใช้สิทธิของตนได้
- 2) หากผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมหรือลงคะแนนเสียงในการประชุม บริษัทยินยอมให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้บุคคลอื่นลงคะแนนเสียงแทนได้แบบในการมอบฉันทะและรายชื่อของกรรมการอิสระที่เป็นตัวแทนรับมอบฉันทะแนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้น และ/หรือผู้รับมอบฉันทะจะได้รับการสนับสนุนให้ใช้สิทธิลงคะแนนในวาระต่างๆ
- 3) เพื่อหลีกเลี่ยงการใช้ข้อมูลภายในและผลประโยชน์ทับซ้อน บริษัทได้กำหนดมาตรการเพื่อป้องกันการกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้องในการใช้ข้อมูลไปในทางมิชอบ และ/หรือ การเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท จนถึงปัจจุบันนี้ไม่มีรายงานเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบแต่อย่างใด
- 4) บริษัทมีคู่มือสำหรับกรรมการและผู้บริหารในการเปิดเผยผลประโยชน์ของตนเองในบริษัท และที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ (ถ้ามี) บริษัทได้ทำการเปิดเผยข้อมูลการถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหารในบริษัท และบริษัทย่อย ตามที่หน่วยงานกำกับของรัฐกำหนด เช่น คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัท รวมทั้งจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับพนักงานของบริษัทที่ชัดเจนและหลากหลายผ่านเว็บไซต์ของบริษัทหรือช่องทางอื่นๆ เช่น โทรศัพท์ โทรสาร ไปรษณีย์ หรือ ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (email) ผู้สนใจสามารถติดต่อบริษัทโดยตรงได้ที่

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้น 30
ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
หมายเลขโทรศัพท์ : (662) 237-1999
หมายเลขโทรสาร : (662) 237-2666

หรือที่ info@kwgethai.com หรือค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมที่เว็บไซต์ของบริษัท www.kwgethai.com

3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักถึงสิทธิตามกฎหมายและบทบาทของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้น ลูกค้า คู่ค้า พันส่วนทางธุรกิจ เจ้าหน้าที่ คู่แข่งทางการค้า ชุมชน และสังคม ผู้มีส่วนได้เสียทั้งหลายจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ตามที่กฎหมายบัญญัติให้สิทธิเอาไว้ ทั้งนี้ กฎหมายที่เกี่ยวข้องเหล่านี้ ได้ทำการพิมพ์เผยแพร่ในคู่มือให้แก่พนักงานทุกคน เพื่อให้มั่นใจว่ามีการถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด คู่มือดังกล่าวเผยแพร่ทั่วไปแก่บุคคลดังต่อไปนี้

ผู้ถือหุ้น บริษัทถูกกำหนดให้ดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบ โปร่งใส เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทจะเติบโตอย่างยั่งยืน และเพิ่มมูลค่าในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น

ลูกจ้าง บริษัทตระหนักว่าลูกจ้างเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร บริษัทได้พยายามอย่างยิ่งในการพัฒนาขีดความสามารถของลูกจ้างอย่างต่อเนื่องโดยเปิดโอกาสให้เติบโตในหน้าที่การงาน และมีระบบการให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่เป็นธรรม บริษัทมีพันธะที่ต้องฝึกอบรมและ

พัฒนาความสามารถในการทำงานเช่นเดียวกับจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเหมาะสมกับการทำงานสำหรับลูกจ้างทุกคน ในปี 2559 บริษัท จัดให้มีการอบรมพนักงานทั้งที่จัดขึ้นภายในและภายนอกองค์กรรวมทั้ง 445.25 ชั่วโมง

ลูกค้า บริษัทมีพันธะที่จะต้องจัดหาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าทุกคน พร้อมทั้งช่วยเหลือและแก้ไขปัญหาให้แก่ลูกค้าเหล่านั้น ขณะเดียวกันก็ป้องกันความลับของลูกค้า เว้นแต่กฎหมายจะกำหนดให้ต้องเปิดเผย หรือได้รับความยินยอมจากลูกค้าเป็นลายลักษณ์อักษร

เจ้าหน้าที่ บริษัทได้วางนโยบายเพื่อให้เจ้าหน้าที่มั่นใจได้ว่าจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตาม ข้อตกลงในสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง บริษัทจะแจ้งเจ้าหน้าที่ในทันทีเพื่อจะได้ร่วมกันพิจารณาและหาทางแก้ปัญหาด้วยความยุติธรรม

หุ้นส่วนทางธุรกิจ ลูกจ้างทุกคนต้องให้ข้อมูลที่ถูกต้องและสมบูรณ์เกี่ยวกับผลประโยชน์ของตน และของญาติ เพื่อไม่ให้เป็นการขัดขวางการตัดสินใจของผู้ซื้อหรือผู้ขาย ลูกจ้างควรตรวจการรับของขวัญ และ/หรือ รับประโยชน์จากผู้ซื้อ หรือผู้ขายหรือตอบรับเชิญไปร่วมสังสรรค์ซึ่งบุคคลเหล่านี้ เป็นผู้จัด เพื่อหลีกเลี่ยงข้อครหา หรือให้การช่วยเหลือ หรือบริการเป็นพิเศษในโอกาสอื่นๆ

คู่แข่ง บริษัทเคารพการแข่งขันและไม่มีส่วนร่วมในการตกลง และ/หรือ การสนทนากับลูกจ้างของคู่แข่งในประเด็น และ/หรือ ข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของแต่ละฝ่าย

ชุมชนและสังคม บริษัทมีพันธะที่จะต้องก่อให้เกิดผลกระทบเชิงบวกต่อสังคมและชุมชนในสี่ด้าน คือ การศึกษา กีฬา สังคมและสิ่งแวดล้อม และ ศิลปวัฒนธรรม

แนวนโยบายอื่นๆ

- 1) จัดซื้อซอฟต์แวร์ที่มีลิขสิทธิ์ บริษัทจัดซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมายและห้ามใช้ซอฟต์แวร์ที่ไม่ได้รับอนุญาตโดยถูกต้อง หากมีความจำเป็นต้องการติดตั้งซอฟต์แวร์แอปพลิเคชัน เพิ่มเติม แผนกเทคโนโลยีสารสนเทศจะตรวจสอบให้แน่ใจว่าเป็นซอฟต์แวร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องก่อนทำการติดตั้ง
- 2) ด้านสุขภาพ
พนักงานทุกคนจะได้รับบัตรประกันสุขภาพจากบริษัทประกันที่บริษัทกำหนดและสามารถเข้ารับการรักษาได้ตามโรงพยาบาลที่กำหนดโดยมี วงเงินค่ารักษาพยาบาลตามระดับของพนักงาน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีโปรแกรมการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี
- 3) ด้านความปลอดภัย
บริษัทมีมาตรการฝึกอบรมหนีไฟและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟให้กับพนักงานทั้งที่อยู่ในอาคารสำนักงานและในโครงการก่อสร้าง

4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัททำให้เชื่อมั่นได้ว่าข้อมูลเกี่ยวข้องทางการเงินหรือข้อมูลข่าวสารอื่นใดอันเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ได้ทำการเปิดเผยอย่างถูกต้อง ครบถ้วน โปร่งใส และในเวลาที่เหมาะสม ตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจัดทำภายใต้หลักเกณฑ์มาตรฐานทางบัญชี และเป็นที่ยอมรับในระดับมาตรฐานสากลทั่วไปเพื่อสะท้อนผลประกอบการ ที่แท้จริงของบริษัท

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลผ่านช่องทางการติดต่อต่างๆ เช่น ระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัท เป็นต้น ภายใต้ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่เป็นฉบับภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวได้อย่างแน่นอน

บริษัทได้แต่งตั้ง นางสาวมาริสสา สังวรณิตย์ เป็นนักกลุณสัมพันธ์ เพื่อทำหน้าที่ให้ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้ถือหุ้น ผู้สนใจสามารถติดต่อขอรับข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

138/108 อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้น 30

ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

หมายเลขโทรศัพท์ : (662) 237-1999 หมายเลขโทรสาร : (662) 237-2666

หรือที่ info@kwgthai.com หรือค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมที่เว็บไซต์ของบริษัท www.kwgthai.com

5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ซึ่งมีคุณสมบัติหลากหลาย มีทักษะ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรรมการได้รับการแต่งตั้งตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท ในปี 2559 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการบริหารสาม (3) คน และ ไม่ใช่กรรมการบริหารหก (6) คน

ความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการบริษัทกระทำการโดยอิสระจากฝ่ายบริหาร มีการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจนระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหาร คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดนโยบาย กำหนดทิศทางและวางกลยุทธ์ทางธุรกิจ รวมถึงการกำกับดูแลสอดส่องเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานมีความโปร่งใสเปิดเผยในระดับสูงสุด และเป็นไปตามนโยบายโดยลำดับ

เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการถ่วงดุลอำนาจอย่างเหมาะสม จึงได้มีการเพิ่มความรับผิดชอบและความสามารถของคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำการตัดสินใจโดยอิสระ บริษัทมีความชัดเจนในความรับผิดชอบต่อบุคคลากรระดับสูงของบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีบทบาทแยกจากกันโดยชัดเจน

ความเหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท

จำนวนกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับบริษัท ข้อ 16 ที่กำหนดว่า ให้บริษัทมีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่าห้าคน กรรมการไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่ง ต้องเป็นผู้มีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักรไทย และข้อ 22 กำหนดว่าในการประชุมสามัญทุกปี กรรมการจำนวนหนึ่งในสามต้องออกจากตำแหน่ง หากจำนวนกรรมการจะแบ่งออกให้ตรงจำนวนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนที่ใกล้เคียงที่สุดกับส่วนหนึ่งในสาม กรรมการที่ออกตามวาระดังกล่าวอาจได้รับเลือกตั้งกลับเข้ามาดำรงตำแหน่งกรรมการอีกก็ได้

ความมีประสิทธิภาพของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการต้องคว่ำไ้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณและอยู่ภายใต้ข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบต้องรักษาทรัพยากรของบริษัทและทำให้แน่ใจว่ากระบวนการและนโยบายจะได้รับการน้อมนำไปปฏิบัติโดยฝ่ายบริหาร

- คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบต่อกระบวนการตรวจสอบภายในของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่าการใช้นโยบายที่เหมาะสมเพื่อดำเนินการในหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทได้มอบให้คณะกรรมการตรวจสอบภายในจาก บริษัท มาซาร์ส จำกัด เพื่อตรวจสอบบริษัท ปีละครั้งเป็นอย่างน้อย และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ
- คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบทำการตรวจสอบทุกเรื่องเพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงนโยบายภายในของบริษัทเกี่ยวกับจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการตรวจสอบจะตรวจสอบเอกสารทางการเงินแบบไตรมาสและรายงานต่อผู้สอบบัญชีภายนอกเช่นเดียวกับคณะกรรมการตรวจสอบภายในก่อนอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความพึงพอใจต่อระบบควบคุมภายในที่ได้มาตรฐานของบริษัทและบริษัทอยู่ในปี 2559
- เป็นนโยบายของบริษัทในการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และหลักทรัพย์มาภิบาลที่ดีของบริษัท เลขานุการบริษัทยังได้รับการสนับสนุนให้เข้ารับการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาทักษะ
- คณะกรรมการบริษัทกำหนดการประชุมเป็นประจำทุกไตรมาสและอาจมีการเรียกประชุมเพิ่มเติมตามความเหมาะสมกรณีมีเหตุจำเป็น คณะกรรมการจะได้รับรายงาน ตามวิธีการขั้นตอน เพื่อให้ฝ่ายบริหารจะสามารถคาดการณ์ถึงความเสี่ยง และเตรียมพร้อมในเชิงรุกป้องกันความเสี่ยงล่วงหน้าเหตุการณ์ เพื่อตัดสินใจได้ทันเวลา

การรายงานและกระบวนการดังกล่าวรวมถึง:

นโยบาย Whistle-Blower Protection

นโยบายนี้มีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการรายงานโดยสุจริต ในกรณีที่พบว่ามีการฉ้อโกงหรือการทุจริต เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าพนักงานผู้ทำการรายงาน หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการรายงานดังกล่าวจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และได้รับการคุ้มครอง ซึ่งนโยบายดังกล่าวเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่ช่วยให้บริษัทสามารถรับรู้ข้อมูลเหตุการณ์ที่ต้องสงสัยอย่างรวดเร็ว ทันเวลา เพื่อที่จะได้มุ่งเน้นแก้ไขปัญหาดังกล่าวอย่างเหมาะสม และทันเวลา



บริษัทมีความตั้งใจอย่างแรงกล้าที่จะบรรลุมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการในระดับสูง

“พฤติการณ์อันควรสงสัยที่ต้องแจ้ง” หมายถึง การกระทำหรือการละเลยการกระทำใดๆ โดยพนักงาน หรือลูกจ้างตามสัญญาที่ได้รับการแต่งตั้งจากบริษัท ไม่ว่าจะการกระทำหรือละเลยการกระทำดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ขอบเขตตามสัญญาจ้างแรงงานหรือไม่ก็ตาม มีดังต่อไปนี้

- (1) การกระทำโดยไม่สุจริต รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การลักทรัพย์หรือการใช้ทรัพยากรของกลุ่มบริษัทในทางที่ผิด
- (2) ฉ้อโกง
- (3) ทุจริต
- (4) การกระทำที่ผิดกฎหมาย
- (5) การประพฤติปฏิบัติอื่นใดที่ไม่เหมาะสมอย่างร้ายแรง
- (6) วิธีการปฏิบัติใดๆ อันนำมาซึ่งความไม่ปลอดภัยในงาน
- (7) การกระทำอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเป็นความเสียหายทางการเงินหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้รวมถึงความเสียหายในชื่อเสียงของบริษัทด้วย

พนักงาน และ/หรือ ผู้ถือหุ้น อาจรายงานเรื่องดังกล่าวโดยตรงไปยังบุคคลดังต่อไปนี้

รายละเอียดสำหรับติดต่อ

เจ้าหน้าที่ผู้รับรายงาน

นายหยูเฟิง หวง	:	หมายเลขโทรศัพท์	:	0 2237 1999
Mr Yupeng Huang	:	E-mail	:	Eric@kwgthai.com
กรรมการ,	:	ที่อยู่	:	138/108 อาคารจุเวลเลอร์รี่ เซ็นเตอร์ ชั้น 30
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	:		:	ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรักกรุงเทพมหานคร 10500
บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	:		:	

ประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

นางจิรพร พิมพิณราช	:	หมายเลขโทรศัพท์	:	0 2237 1999
	:	E-mail	:	jiraporn@sj.co.th
	:	ที่อยู่	:	138/108 อาคารจุเวลเลอร์รี่ เซ็นเตอร์ ชั้น 30
	:		:	ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรักกรุงเทพมหานคร 10500

วิธีการรายงาน

- การรายงานที่ได้รับความคุ้มครองอาจทำได้โดยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้ อย่างไรก็ตามควรรายงานเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อความชัดเจน ในการทำความเข้าใจเรื่องที่รายงาน สำหรับการรายงานโดยวาจานั้น หัวหน้างาน เจ้าหน้าที่ผู้รับรายงานหรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบ ควรบันทึกเป็นเอกสาร (ขึ้นอยู่กับว่าใครเป็นผู้รับรายงานคนแรก) การสื่อสารทั้งหมดที่เกี่ยวกับการกล่าวหาในรายงานที่ได้รับความคุ้มครองก็ควรทำเป็นลายลักษณ์อักษรเช่นกัน
- เจ้าหน้าที่ผู้รับรายงานจะจัดเก็บเอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับรายงานที่ได้รับความคุ้มครองไว้อย่างปลอดภัย เหมาะสม และเป็นความลับ
- รายงานที่ได้รับความคุ้มครอง (ทั้งโดยวาจาและเป็นลายลักษณ์อักษร) ควรเป็นข้อเท็จจริงไม่ใช่การคาดการณ์ แต่ไม่จำเป็นต้องเป็นพยานหลักฐานอันเป็นที่ยุติของการกระทำที่กล่าวหาในรายงาน ทั้งนี้ รายงานควรประกอบด้วยลักษณะทั่วไปของการกระทำที่กล่าวหาในรายงาน ชื่อบุคคลที่ถูกกล่าวหาว่าเกี่ยวข้อง วันที่และรายละเอียดของการกระทำผิดที่กล่าวหา และข้อมูลที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ข้อมูลที่เปิดเผยควรชัดเจนที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้เพื่อให้สามารถประเมินลักษณะ ขอบเขตและความเร่งด่วนของการสอบสวนเบื้องต้นที่จะต้องดำเนินการต่อไป
- ผู้เปิดเผยข้อมูลต้องบอกชื่อ หมายเลขโทรศัพท์และที่อยู่ของตนเอง เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้รับรายงานหรือประธานกรรมการตรวจสอบสามารถติดต่อกลับเพื่อขอข้อมูลเพิ่มเติมได้ หากจำเป็น

การรักษาความลับ

- ต้องรักษาข้อมูลส่วนตัวของผู้เปิดเผยข้อมูลและบุคคลที่เข้าร่วม (หรือประสงค์จะเข้าร่วม) ในการสอบสวนที่ริเริ่มภายใต้นโยบายนี้ให้เป็นความลับมากที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ อย่างไรก็ตาม ต้องเตือนบุคคลดังกล่าวว่าข้อมูลส่วนตัวของตนอาจถูกเปิดเผยเนื่องจากเหตุผลที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของทุกคนที่เกี่ยวข้องในการรับรายงานที่ได้รับความคุ้มครอง และ/หรือ สอบสวนเรื่องที่ระบุในรายงานดังกล่าว
- ข้อมูลส่วนตัวของผู้ถูกสอบสวนจะถูกเก็บรักษาไว้เป็นความลับสูงสุด

การบริหารจัดการความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยงขององค์กรเป็นกระบวนการในการพิจารณาความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อบริษัท อันเนื่องมาจากเหตุการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย เพื่อที่จะกำหนดแนวทางและมาตรการในการแก้ไขตามความเหมาะสม รวมถึงวิเคราะห์สถานการณ์ และโอกาสที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยง และป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงขึ้น ดังนั้น บริษัทจึงได้จัดทำคำแนะนำในการรายงานการบริหารความเสี่ยงในทุกๆ ไตรมาส

รายงานการตรวจสอบภายใน

การตรวจสอบภายในมีการดำเนินการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อตรวจสอบความพอเพียงและมีประสิทธิภาพของระบบการดำเนินงานของบริษัท และบริษัทย่อย โดยรายงานการตรวจสอบภายในประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ประการ คือ ประการแรก มีกระบวนการควบคุมภายในที่เหมาะสมและมีประสิทธิภาพเพื่อควบคุมการบริหารงาน ประการที่สอง การดำเนินงานจะต้องเป็นไปตามนโยบาย และระเบียบที่บริษัทได้กำหนดขึ้น ประการสุดท้าย มีการรายงานการดำเนินการเพื่อที่จะรับทราบถึงข้อด้อยของการปฏิบัติเป็นการตรวจสอบข้อบกพร่องเพื่อที่จะพัฒนาและแก้ไขต่อไป

วิสัยทัศน์/พันธกิจและทิศทางกลยุทธ์

บริษัทได้กำหนดวิสัยทัศน์/พันธกิจและทิศทางกลยุทธ์ คู่ได้ที่เว็บไซต์ของบริษัท บริษัทจะพิจารณาบททวนเป็นประจำทุกปี

จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ซึ่งเป็นนโยบายในการกำหนดมาตรฐานด้านความปลอดภัย การห้ามเลือกปฏิบัติ และการห้ามล่วงละเมิดในสถานที่ทำงาน การป้องกันการทุจริตทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้งการห้ามติดสินบน การรับ/ให้ของขวัญ การบริจาค หรือการสนับสนุน

คณะกรรมการ

คณะกรรมการประกอบด้วย 3 ชุดได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการบริหาร และคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีอำนาจเต็มเหนือการบริหารของฝ่ายจัดการบริษัทและมีอำนาจควบคุมให้การดำเนินงานของบริษัทบรรลุวัตถุประสงค์และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของบริษัทและมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท

หน้าที่โดยทั่วไปของคณะกรรมการบริษัทมีดังนี้

- 1) พิจารณาและอนุมัตินโยบายในการดำเนินงานของบริษัทและอำนาจอนุมัติธุรกรรม
- 2) เปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนให้แก่ผู้ถือหุ้นในเวลาที่เหมาะสม
- 3) รับผิดชอบและใช้ความสามารถอย่างสูงสุดเพื่อรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น
- 4) ดูแลและจัดการบริษัทให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ และข้อบังคับบริษัท รวมทั้งมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- 5) พิจารณาและอนุมัติแผนกลยุทธ์ วัตถุประสงค์และแผนงานของบริษัท ตลอดจนการจัดการด้านการเงินและการปฏิบัติอย่างเหมาะสม
- 6) ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหารในเรื่องสำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท
- 7) ทำการประเมินผลให้เพียงพอต่อระบบควบคุมภายใน การบริหารจัดการความเสี่ยง รายงานทางการเงิน และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อกำหนด
- 8) เสนอชื่อแต่งตั้งกรรมการและดำเนินการให้เป็นไปตามโครงสร้างและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทตามหลักธรรมาภิบาล
- 9) ให้คำปรึกษาและดูแลให้มีการชำระค่าตอบแทนผู้บริหารอย่างเหมาะสม

คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้ง
นายคิง ไว ซาน	ประธาน	18 พ.ค. 2559
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน	รองประธานกรรมการ	18 พ.ค. 2559
นายหยูเผิง หวง	กรรมการ	18 พ.ค. 2559
นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	กรรมการ	19 พ.ค. 2559
นายฮาง ลี ซาน	กรรมการ	20 มิ.ย. 2559
นายเซา ซาน เจิง	กรรมการ	20 มิ.ย. 2559
นางจิรพร พิมพ์ภูราช	กรรมการอิสระและประธานกรรมการตรวจสอบ	27 พ.ค. 2547
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	21 ธ.ค. 2547
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	กรรมการอิสระและกรรมการตรวจสอบ	27 พ.ค. 2547

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน ซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ และประสบการณ์ในการควบคุมเกี่ยวกับธุรกิจ ทรัพย์สิน กิจการ และการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ของบริษัท คณะกรรมการบริหารปฏิบัติหน้าที่โดย มุ่งมั่นที่จะดำเนินงานให้สอดคล้องตามทิศทาง และนโยบายของบริษัท

บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- 1) ทำหน้าที่บริหารงานในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามแนวนโยบายและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัทเพื่อให้บรรลุผลตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- 2) การอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ซึ่งจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวทุกครั้ง
- 3) ดำเนินกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย รวมถึงการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทในเรื่องต่างๆ ตามขอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้
- 4) อนุมัติเครดิตและตัดหนี้สูญตามขอบอำนาจที่มี
- 5) จัดจ้างที่ปรึกษาหรือจัดซื้ออุปกรณ์ให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอน

คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

นายคิง ไว ซาน	ประธานคณะกรรมการบริหาร
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน	กรรมการบริหาร
นายหยูเผิง หวง	กรรมการบริหาร

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายหยูเผิง หวง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุระของบริษัท

บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

1. ควบคุมดูแลการดำเนินกิจการและบริหารงานประจำวันของบริษัท
2. ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท
3. เป็นผู้รับมอบอำนาจของบริษัทในการบริหารกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และมติที่ประชุม คณะกรรมการ และ/หรือ มติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
4. บริหารจัดการและประเมินผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อป้องกันความเสี่ยงจากปัจจัยต่างๆ ไม่ว่าภายในและภายนอกบริษัท
5. พิจารณาการเข้าทำสัญญาเกี่ยวกับธุรกิจของบริษัท และสัญญาต่างๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ต่อกิจการของบริษัท รวมทั้งกำหนดขั้นตอนและวิธีการจัดทำสัญญาดังกล่าว เพื่อนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท
6. พิจารณาจัดสรร เงินรางวัล หรือผลตอบแทนต่างๆ ซึ่งได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทแล้วแก่พนักงานของบริษัท
7. พิจารณาว่าจ้างพนักงาน ตลอดจนการโอน โยกย้ายข้ามสายงาน/ฝ่าย/แผนก หรือการพ้นสภาพจากการเป็นพนักงาน
8. กำหนดอัตราค่าจ้าง ค่าตอบแทน โบนัส และสวัสดิการของพนักงาน
9. มีอำนาจ ออกคำสั่ง ระเบียบ ประกาศ เพื่อให้การปฏิบัติงานเป็นไปตามนโยบายและผลประโยชน์ของบริษัท เพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงาน ภายในองค์กร
10. ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท



บริษัทมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพ และตอบสนองความต้องการของลูกค้า

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติที่มีการกำหนดขอบเขตอำนาจการอนุมัติไว้อย่างชัดเจน

คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ภายใต้ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบประชุมอย่างน้อยสี่ครั้งต่อปี เพื่อตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ในปี 2559 คณะกรรมการตรวจสอบมีการเรียกประชุม เจ็ด (7) ครั้ง

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบถูกกำหนดให้ใช้แนวทางกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติดังต่อไปนี้

- 1) สอบทานงบการเงินเพื่อให้เชื่อมั่นว่าบริษัทเปิดเผยข้อมูลอย่างพอเพียง ถูกต้อง และเหมาะสม เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 2) สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ สอบทานการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดและมาตรฐานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 3) พิจารณา คัดเลือก เสนอแนะต่อคณะกรรมการในการแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งการพิจารณาเสนอคำตอบแทน และประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 4) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่กำกับดูแล เพื่อให้รายการดังกล่าวมีความโปร่งใส
- 5) พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลมีความโปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วนสมบูรณ์
- 6) จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ
- 7) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ประกอบด้วย

นางจิรพร พิมพบุษราช	ประธานกรรมการตรวจสอบ
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล	กรรมการตรวจสอบ
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	กรรมการตรวจสอบ

นางจิรพร พิมพบุษราช มีประสบการณ์สูงในสาขาที่เกี่ยวข้องมาเป็นเวลา 28 ปี มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสอบบัญชีของบริษัท

การเลือกกรรมการและผู้บริหาร

กรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัท และมีหน้าที่ในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติ และเป็นผู้ที่มีความรับผิดชอบ มีความรู้ความสามารถในการดูแล มีความสัมพันธ์อันดีเข้ากันได้กับคณะกรรมการ มาดำรงตำแหน่งผู้บริหาร อย่างไรก็ตาม สำหรับการแต่งตั้งกรรมการและฝ่ายบริหารของบริษัท จะมีการสรรหาโดยจะต้องพิจารณาเสนอบุคคลที่มีคุณสมบัติเป็นไปตามกฎหมาย และระเบียบอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง รวมถึงข้อบังคับของบริษัท คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบเป็นผู้ให้คำแนะนำปรึกษา

การแต่งตั้งคณะกรรมการบริษัทอาจเป็นไปตามแนวทาง ดังต่อไปนี้

กรณีที่ 1 ในกรณีของกรรมการดำรงตำแหน่งครบตามวาระ คณะกรรมการต้องเสนอชื่อผู้ที่เหมาะสมเพื่อการคัดเลือกและอนุมัติในการประชุมสามัญประจำปี

กรณีที่ 2 ในกรณีกรรมการที่ดำรงตำแหน่งลาออกก่อนครบวาระของบุคคลนั้น คณะกรรมการต้องแต่งตั้งบุคคลที่มีคุณสมบัติเข้าดำรงตำแหน่งแทนที่กรรมการดังกล่าว ด้วยวิธีการลงคะแนน โดยต้องมีคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 และดำรงตำแหน่งอยู่จนครบวาระ บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการคนใหม่นั้นดำรงตำแหน่งตามระยะเวลาที่กรรมการคนเก่ามีเวลาเหลืออยู่

กรรมการอิสระ

ผู้ที่จะเป็นกรรมการอิสระของบริษัทต้องมีคุณสมบัติครบถ้วนและมีความเป็นอิสระตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดไว้

คุณสมบัติของกรรมการอิสระ

1. ถือหุ้นไม่เกินร้อยละ 0.5 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ทั้งนี้ ให้นับรวมการถือหุ้นของผู้ที่เกี่ยวข้องของกรรมการอิสระรายนั้นๆ ด้วย
2. ไม่เป็นหรือเคยเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่ได้เงินเดือนประจำ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
3. ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
4. ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจารณญาณอย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ รวมถึงการทำรายการทางการเงินที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่าสิ่งหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติการณ์อื่นที่ตนเองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นับรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

5. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของสำนักงานสอบบัญชี ซึ่งมีผู้สอบบัญชีของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทสังกัดอยู่ เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
6. ไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ให้บริการทางวิชาชีพใดๆ ซึ่งรวมถึงการให้บริการเป็นที่ปรึกษากฎหมายหรือที่ปรึกษาทางการเงินซึ่งได้รับค่าบริการเกินกว่าสองล้านบาทต่อปีจากบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท และไม่เป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัย ผู้มีอำนาจควบคุม หรือหุ้นส่วนของผู้ให้บริการทางวิชาชีพนั้นด้วย เว้นแต่จะได้พ้นจากการมีลักษณะดังกล่าวมาแล้วไม่น้อยกว่า 2 ปี
7. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการแต่งตั้งขึ้นเพื่อเป็นตัวแทนของกรรมการของบริษัท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้ถือหุ้นซึ่งเป็นผู้ที่เกี่ยวข้องกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่
8. ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับการมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
9. ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วนหรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
10. ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทมิได้กำหนดนโยบายจำกัดระยะเวลาสูงสุดของการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระเอาไว้ เนื่องจากบริษัทได้พิจารณาถึงความรู้ความสามารถและประสบการณ์การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอิสระแต่ละท่านที่เป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่ายและสร้างความเจริญเติบโตให้กับบริษัทเป็นสำคัญ รวมถึงพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานและผลการประเมินการปฏิบัติงานเรื่อยมาตลอดระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระแต่ละท่าน ในระหว่างที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัท ซึ่งกรรมการอิสระแต่ละท่านได้พิสูจน์แล้วว่าได้รับความเชื่อมั่นและเป็นอิสระและไม่ฝักใฝ่ฝ่ายใด และ/หรือ ส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัทแต่อย่างใด

การเข้าอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาของกรรมการ

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้กรรมการทุกคน ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัทเข้าอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ทั้งภายในและภายนอกบริษัท เช่น การเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย รวมทั้งหลักสูตรอื่นๆ ที่จัดโดยหน่วยงานต่างๆ เพื่อนำความรู้ที่ได้จากการฝึกอบรมมาใช้พัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างมั่นคงต่อไป

นโยบายการประชุมคณะกรรมการ

บริษัทขอความร่วมมือจากกรรมการทุกท่านในการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการทุกครั้งเท่าที่จะเป็นไปได้ ในปี 2559 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 13 ครั้ง บริษัทกำหนดต้องประชุมขึ้นต่ำในการลงมติว่าจะต้องมีกรรมการไม่น้อยกว่า 1 ใน 2 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบไม่ให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน ด้วยมีการกำหนดนโยบายที่ชัดเจน มีขั้นตอนที่เป็นรูปธรรมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความได้เปรียบในการซื้อขายหลักทรัพย์

บริษัทได้กำหนดนโยบายการห้ามมิให้นำข้อมูลภายในไปใช้ ซึ่งระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ

นโยบายดังกล่าวห้ามบุคคลภายในผู้มีส่วนได้เสียทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท หากมีข้อมูลอยู่ในความครอบครอง ซึ่งอาจจะหรือดูเหมือนว่าอาจจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของบริษัท

มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบการใช้ข้อมูลภายในที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายหุ้นของบริษัท กรรมการ ฝ่ายบริหาร และลูกจ้างทุกคน รวมทั้งคู่สมรส และบุตรอายุไม่เกิน 20 ปี ต้องอยู่ภายใต้ข้อห้ามอย่างเด็ดขาดมิให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือนก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือการเปิดเผยข้อมูลลงการเงินต่อสาธารณชน
- 2) กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ในการนำเสนอการรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- 3) ลูกจ้างของบริษัทถูกกำหนดให้รับทราบถึงนโยบายดังกล่าว เมื่อถูกว่าจ้างและยังถูกกำหนดให้ต้องตรวจสอบนโยบายทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามนโยบายโดยถูกต้อง หากลูกจ้างคนใดไม่ปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน จะต้องถูกดำเนินการทางวินัย รวมถึงการไล่ออก นอกจากนี้ยังมีความผิดในทางแพ่ง และอาญา

คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อย ได้ตกลงว่าจ้าง บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด ดำเนินการตรวจสอบบัญชีและ ได้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีที่เกิดขึ้นในปี 2559 จำนวน 1,731,240 บาท

ค่าตรวจสอบบัญชีบริษัท	715,680.00 บาท
ค่าตรวจสอบบัญชีบริษัทย่อย	1,015,560.00 บาท

ค่าบริการอื่น

- ไม่มี -

การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้จัดให้มีระบบการควบคุมภายใน กระบวนการปกป้องและป้องกันทรัพย์สินและทรัพยากรของบริษัทฯ อย่างเหมาะสมและเพียงพอ นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังจัดให้มีนโยบายและระเบียบการปฏิบัติในการดำเนินงานเพื่อให้การบริหารงานของบริษัทฯ เป็นไปอย่างมีประสิทธิภาพ

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างหน่วยงานตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท มาซาร์ส จำกัด เพื่อให้บริการด้านคำปรึกษาและความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย อย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี

รายงานผลการตรวจสอบภายในและผลการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี รวมถึงข้อเสนอแนะต่างๆ ที่ได้จากการตรวจสอบ ได้ถูกพิจารณาโดยคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามและเห็นชอบที่บริษัทฯ มีการควบคุมภายในอย่างเพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่งในส่วนที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงทางการเงิน การดำเนินงาน และการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

รายการเกี่ยวโยง ระหว่างกัน

การอนุมัติขั้นตอนของการทำรายการระหว่างกัน

กรณีที่มีการทำรายการระหว่างกันของบริษัท บริษัทย่อย กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนด ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ซึ่งได้ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี จะต้องมีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อย รายการระหว่างกันดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบ และอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุม คณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ กรรมการ หรือผู้บริหาร ซึ่งมีส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณา หรืออนุมัติการทำรายการระหว่างกัน ดังกล่าวแต่อย่างใด

นโยบายในการทำรายการระหว่างกันในอนาคต

คณะกรรมการตรวจสอบและบริษัทจะร่วมกันดูแล ควบคุมการเข้าทำรายการระหว่างกันในอนาคตเพื่อให้มั่นใจว่าบริษัทสามารถดำเนินการจัดการได้อย่างเหมาะสม และเป็นไปตามวิธีการและขั้นตอนที่ถูกต้องเหมาะสม โดยการเข้าทำรายการระหว่างกันดังกล่าวจะมีการเปิดเผยข้อมูลให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.)

บริษัทจะสร้างความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการระหว่างกันนั้นได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

รายการระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

(โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในหมายเหตุประกอบงบการเงิน หน้า 102)

1. ค่าบริหารจัดการ

บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้าง Straits Mansfield Property Marketing Pte Ltd. (Straits Mansfield) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด (KLL) เข้ามาให้บริการในการให้คำปรึกษาในการบริหารจัดการบริษัท สำหรับบริษัท และบริษัทย่อยจำนวน 2 บริษัท ได้แก่ บริษัท ไทย-คามิ จำกัด และ บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (Top) ซึ่งบริษัทถือหุ้นในอัตราร้อยละ 100 และ ร้อยละ 61 ตามลำดับ โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีมูลค่ารายการทั้งสิ้น 155,000 เหรียญสิงคโปร์

KLL ขายหุ้นในบริษัท รวมทั้งสิ้นจำนวน 100,000,000 หุ้น ให้แก่ KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. (KWT1499) ธุรกรรมสำเร็จเรียบร้อยเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 ซึ่งมีผลทำให้ KWT1499 เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท สัญญาว่าจ้าง Straits Mansfield จึงสิ้นสุดลงตั้งแต่นั้น

ค่าบริการสำหรับการจ้างบริหารจัดการคิดคำนวณบนฐานรายเดือน มีค่าบริการเกิดขึ้นจริง ตั้งแต่เดือนมกราคม – พฤษภาคม 2559 จำนวน 64,583.67 เหรียญสิงคโปร์

2. ค่าบริการสำหรับการตรวจสอบภายใน

บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้าง Straits Mansfield เพื่อให้บริการในส่วนของผู้ตรวจสอบภายใน โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล รวมถึงได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท โดยมีมูลค่ารายการทั้งสิ้น 15,000 เหรียญสิงคโปร์

ค่าบริการสำหรับผู้ตรวจสอบภายในคิดคำนวณบนฐานรายเดือน มีค่าบริการเกิดขึ้นจริง ตั้งแต่เดือนมกราคม – พฤษภาคม 2559 จำนวน 6,250 เหรียญสิงคโปร์

3. ค่าบริหารจัดการระหว่างบริษัทและบริษัทย่อย

บริษัทได้เข้าทำสัญญาว่าจ้างบริหารจัดการกับ Top ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท เพื่อให้บริการในการให้คำปรึกษาในการบริหารจัดการแก่บริษัทย่อย ซึ่งมีมูลค่ารายการไม่เกิน 1,600,000 บาท โดยรายการระหว่างกันดังกล่าวได้ดำเนินการไปตามธุรกิจปกติของบริษัท และอยู่บนพื้นฐานของราคาที่สมเหตุสมผล และได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

ความรับผิดชอบต่อสังคม ของบริษัท

กรอบความยั่งยืน

ในฐานะของการเป็นพลเมืองบริษัทที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างความเชื่อถือและสร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับผู้ถือผลประโยชน์ร่วม เพื่อสร้างมูลค่าแก่สังคมและสังคมผลตอบแทนในระยะยาวสู่ผู้ถือหุ้น บริษัทมุ่งมั่นที่จะบรรลุเป้าหมายดังต่อไปนี้เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือผลประโยชน์ร่วมทุกฝ่าย

ลูกค้า :

เพื่อพัฒนาบ้านและสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความยั่งยืนต่อมูลค่า

นักลงทุน :

นำพารายได้อย่างยั่งยืนและเพิ่มผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

พนักงาน :

จัดหาสิ่งแวดล้อมในการทำงานที่มีความปลอดภัยแก่พนักงาน
รวมทั้งส่งเสริมการฝึกอบรมและพัฒนาของพนักงาน

คู่ค้าทางธุรกิจ :

สร้างความสัมพันธ์ในระยะยาวที่ได้รับผลประโยชน์ร่วมกัน

ชุมชน :

เป็นพลเมืองบริษัทที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมและตอบแทนกลับสู่ชุมชน

จริยธรรมในธุรกิจ

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของประเทศไทย นอกจากนั้นยังปฏิบัติตามกฎและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ ยุติธรรมและเสมอภาค โดยการปฏิบัติอย่างเหมาะสมและมีจริยธรรมต่อผู้ถือผลประโยชน์ร่วมทุกคน ซึ่งรวมถึงลูกค้า ผู้จัดหาวัตถุดิบ/สินค้า ชุมชนและพนักงานบริษัท

พนักงานบริษัททุกคนต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับและปฏิบัติเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท บริษัทมุ่งหวังที่จะมีผลประโยชน์อย่างยั่งยืนและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเท่าเทียม

นโยบายด้านทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญาของประเทศไทย บริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานบริษัททุกคนเคารพสิทธิในทรัพย์สินทางปัญญา พนักงานถูกห้ามไม่ให้ใช้ทรัพย์สินของบริษัท เช่น เครื่องคอมพิวเตอร์ มาตรการใดๆ ที่ผิดกฎหมาย บริษัทห้ามไม่ให้ใช้ซอฟต์แวร์ที่ไม่ได้รับการอนุมัติและไม่มีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการค้าที่เหมาะสม หากไม่ปฏิบัติตามจะส่งผลให้ถูกดำเนินการทางวินัย ฝ่ายไอทีของบริษัททำการตรวจสอบโดยไม่ได้นัดหมายเป็นระยะเพื่อค้นหาการใช้ซอฟต์แวร์ที่ผิดกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาตบนเครื่องคอมพิวเตอร์ อีกทั้งยังเป็นหนึ่งในกระบวนการบริหารความเสี่ยงอีกด้วย

ได้มีการจัดทำบันทึกของรายชื่อซอฟต์แวร์ที่ใช้รวมถึงหลักฐานการอนุญาตของการใช้ซอฟต์แวร์ที่นั้นๆ ต้องมีหลักฐานการชำระเงิน ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะต้องนำมาใช้ในเชิงการตรวจสอบ

ต่อต้านการทุจริต

บริษัทมีนโยบายและกระบวนการวิธีต่อต้านการทุจริตเพื่อปกป้องธุรกิจ ทรัพยากร และชื่อเสียงของบริษัท แผนกทรัพยากรบุคคลยึดเอานโยบายให้พนักงานทุกคนได้รับทราบทุกๆ ปี และพนักงานต้องลงนามยอมรับนโยบายดังกล่าว



บริษัทสนับสนุนการพัฒนาชุมชนท้องถิ่น

นโยบายต่อต้านการทุจริตของบริษัทดังต่อไปนี้

- ไม่ว่าจะอยู่ภายใต้สถานการณ์ใดก็ตาม พนักงานบริษัทต้องไม่เสนอ สัญญา ให้ หรือมอบอำนาจให้บุคคลที่สาม ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเพื่อกระทำการจัดหา จัดส่ง เงินสินบน การจ่ายเงินผิดกฎหมาย หรือผลประโยชน์ใดๆ แก่ลูกค้า ผู้จัดหาวัสดุ ผู้รับเหมา หรือบุคคลและนิติบุคคลใดๆ ก็ตาม เพื่อเป็นรางวัลหรือผลตอบแทนสำหรับการปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสม หรือการเลือกไม่ปฏิบัติงาน การจ่ายเงินเพื่อนำมาซึ่งความสะดวกในการจัดการอย่างผิดกฎหมายก็เป็นการติดสินบนประเภทหนึ่ง พนักงานทุกคนต้องไม่กระทำการดังกล่าวในฐานะตัวแทนบริษัท
- ไม่ว่าจะอยู่ในสถานะใดก็ตาม พนักงานทุกคนต้องไม่เรียกร้องหรือยอมรับ สินบน การจ่ายเงินผิดกฎหมาย หรือผลประโยชน์ใดๆ เพื่อก่อให้เกิดผลประโยชน์แก่ลูกค้า ผู้จัดหา และบุคคลหรือนิติบุคคลใดก็ตาม ที่มีเจตนาจะชักจูงหรือให้รางวัล เพื่อการปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสมหรือการเลือกปฏิบัติงาน
- กระบวนการรายงานความผิด: บริษัทได้จัดทำช่องทางเพื่อรายงานความผิด บริษัทสนับสนุนให้พนักงานรายงานพฤติกรรมหรือการกระทำที่ไม่เหมาะสม ซึ่งการรายงานนี้ได้รับการป้องกันและการปกป้องโดยหัวหน้างานและ/หรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
- การสืบสวน: บริษัทตรวจตราการสืบสวนทุกกรณีอย่างใกล้ชิด ประธานคณะกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบข้อมูล สัมภาษณ์ และตัดสิน ใจว่าในสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนั้นต้องทำการสอบสวนหรือไม่ และถ้าเป็นเช่นนั้น กระบวนการสอบสวนจะเริ่มขึ้น

สิทธิมนุษยชน

บริษัทสนับสนุนสิทธิมนุษยชนของพนักงานบริษัทและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างยิ่ง อาทิเช่น คนงานก่อสร้างของผู้รับเหมา

บริษัทมีนโยบายห้ามการแบ่งแยกหรือการเลือกปฏิบัติในทุกกรณีอย่างเด็ดขาด และจะไม่อดทนต่อคดีใดๆ ซึ่งรวมถึงการแบ่งแยกและการเลือกปฏิบัติทางเชื้อชาติ เพศ ศาสนาและความเชื่อ สัญชาติ อายุและความบกพร่องทางร่างกายใดๆ บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะมีสิ่งแวดล้อมในการทำงานที่สนับสนุนให้พนักงานทุกคนเคารพซึ่งกันและกัน และสนับสนุนความสัมพันธ์ในการทำงานอย่างเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน

สำหรับบริษัทความปลอดภัยคือหนึ่งในค่านิยมหลัก บริษัทได้ดำเนินธุรกิจและมีวิธีการป้องกันเพื่อก่อให้เกิดความปลอดภัยให้แก่พนักงานทุกคนและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัท ซึ่งรวมถึงลูกค้าและส่วนรวม เพื่อก่อให้เกิดสถานที่ทำงานที่ปราศจากสิ่งอันตรายใดๆ

การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันต่อแรงงาน

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจและปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย บริษัทมุ่งมั่นจะปกป้องเกียรติของมนุษย์ สิทธิมนุษยชนและเสรีภาพของบุคคลผ่านกระบวนการทำงานของบริษัท บริษัทมีความตั้งใจที่จะปฏิบัติอย่างเท่าเทียมแก่พนักงานทุกคน

บริษัทมีแผนงานพัฒนาบุคลากร รวมถึงการฝึกอบรมด้วยความมุ่งมั่นตั้งใจที่จะพัฒนาพนักงาน และมีกระบวนการประเมินความสามารถในการทำงาน และกระบวนการเลื่อนตำแหน่งที่โปร่งใส

อีกทั้งบริษัทยังมีการตรวจสอบสุขภาพประจำปีและสัมมนาความรู้ทางด้านการดูแลสุขภาพและยังมีการจัดการสัมมนาให้ความรู้ด้านสุขภาพแก่พนักงาน อีกทั้งยังมีสวัสดิการค่ารักษาพยาบาลแก่พนักงานทุกคนอีกด้วย

ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทมุ่งมั่นรับผิดชอบต่อที่จะให้ข้อมูลสินค้าและบริการ รวมถึงข้อมูลบริษัท ที่ถูกต้องแม่นยำแก่ลูกค้าทุกคน บริษัทมุ่งมั่นที่จะส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพ และมีมูลค่าแก่ลูกค้า บริษัทมีบริการหลังการขายและมีช่องทางสำหรับรับฟังความคิดเห็นจากลูกค้า

บริษัทมีกิจกรรมบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า และมีนโยบายที่สร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าในระยะยาว ทุกๆ ปีบริษัทได้มีการจัดทำกิจกรรมดังกล่าวและเชิญลูกค้ามาร่วมกิจกรรม บริษัทได้ใช้กิจกรรมเหล่านี้เพื่อ



บริษัทจะดำเนินกิจกรรมสร้างความสัมพันธ์ลูกค้าอย่างต่อเนื่อง เพื่อสร้างและรักษาความสัมพันธ์ในระยะยาว



รองประธานกรรมการ นาย แอนโทนีโอ ฮาง ดัท ซาน ได้ทำสื่ออุปกรณ์เครื่องเล่นที่ได้ซ่อมแซมระหว่างการเข้าทำกิจกรรมกับชุมชน



บริษัทได้ส่งเสริมสนับสนุนและกระตุ้นให้พนักงานมีความตระหนักถึงสิ่งแวดล้อมผ่านทางกิจกรรมต่างๆ

พบปะพูดคุยกับลูกค้าและพัฒนาความสัมพันธ์ กิจกรรมดังเช่น ตกแต่งเสื้อ ทำขนมไทย (ลูกชุบ) ตกแต่งเคอพาง แต่งหน้าคัพเค้ก ทำนาฬิกา ทำกระทง สำหรับประเพณีลอยกระทง ระบายสีเครื่องปั้นดินเผา และปลูกต้นไม้ กิจกรรมเหล่านี้จะช่วยทำให้กระชับความสัมพันธ์ และรับทราบความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ รวมถึงแนวโน้มตลาด ซึ่งจะช่วยให้มีข้อมูลไปใช้ประกอบการวางแผนการตลาด

เราเรามุ่งหวังถึงปัจจัยเสี่ยงภายนอกใดๆ ที่สามารถเป็นอันตรายต่อลูกค้าหรือทรัพย์สินของลูกค้า ดังนั้นเราจึงหามาตรการป้องกันเพื่อลดผลกระทบของปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้เหล่านั้น เมื่อช่วงน้ำท่วมใหญ่ในปี พ.ศ. 2554 โครงการ วิลล่าอะคาเดมี วัชรพล ได้รับผลกระทบจากน้ำท่วมดังกล่าวด้วย ดังนั้นในช่วงฤดูฝน วันที่ 12 กรกฎาคม 2559 หน่วยงานการจัดการทรัพย์สินที่โครงการ วิลล่าอะคาเดมี วัชรพล ได้ทำการซ่อมแซมป้องกันน้ำท่วมและกระบวนการแจ้งเตือนภัยแก่ลูกค้า

ใส่ใจสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความตระหนักถึงการใส่ใจสิ่งแวดล้อม บริษัทได้ดำเนินธุรกิจด้วยกระบวนการเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และตั้งใจที่จะปกป้องรักษาสีเขียวสิ่งแวดล้อม

วันเสาร์ที่ 24 มิถุนายน 2559 บริษัทได้จัดกิจกรรมเพื่อโลกสีเขียว ที่บริเวณน้ำตกเจ็ดสาวน้อย ซึ่งตั้งอยู่ที่อุทยานแห่งชาติเจ็ดสาวน้อย จังหวัด สระบุรี พนักงานอาสาสมัครทั้งหมด 56 คนได้เข้าร่วมกิจกรรมเพื่อทำความสะอาดบริเวณน้ำตก ทั้งนี้ในฤดูฝน บริเวณน้ำตกเจ็ดสาวน้อยและบริเวณโดยรอบมักจะมีน้ำท่วม ซึ่งได้สร้างความเสียหายต่อคนในชุมชนและทรัพย์สิน การทำกิจกรรมเพื่อกำจัดขยะและพืชน้ำที่ไม่จำเป็นจะช่วยเพิ่มการไหลของกระแส น้ำ กิจกรรมที่ทำได้รับการดูแลอย่างใกล้ชิดจากเจ้าหน้าที่อุทยาน พนักงานบริษัทได้ลงไปในน้ำเพื่อทำความสะอาด เก็บขยะและเก็บวัชพืชน้ำที่ไม่จำเป็นออก นอกจากนั้นบริษัทยังบริจาคอุปกรณ์และเครื่องมือต่างๆ อาทิเช่น เสื้อชูชีพ ตะกร้า เคียวและตาข่ายให้กับอุทยานอีกด้วย

สนับสนุนสังคม

บริษัทได้จัดทำรับบิณสิด้าและได้แจกจ่ายโดยไม่คิดมูลค่า ณ สำนักงานใหญ่ของบริษัท เพื่อให้ผู้มาติดต่อหรือพนักงานสามารถนำไปใช้ในช่วงของการไว้อาลัยพระบาทสมเด็จพระปรมินทรมหาภูมิพลอดุลยเดชได้ ทั้งนี้รับบิณสิด้าถือว่าเป็นทางเลือกอีกทางสำหรับการแสดงออกถึงการไว้อาลัยในประเทศไทย

การพัฒนาชุมชน

บริษัทมีความตั้งใจที่จะตอบแทนสู่สังคมและจะสนับสนุนการพัฒนาชุมชนอย่างต่อเนื่องซึ่งรวมถึงการพัฒนาเยาวชน

วันเสาร์ที่ 17 ธันวาคม 2559 รองประธานกรรมการ นาย แอนโทนีโอ ฮาง ดัท ซาน ได้นำของรางวัลทั้งหมด 9 รางวัลไปมอบในงานมอบรางวัลประจำปีของมูลนิธิดวงประทีป ทางมูลนิธิได้สนับสนุนส่งเสริมเยาวชนในชุมชนคลองเตย ซึ่งเป็นชุมชนแออัดที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยเป็นที่ยู่ออาศัยของประชาชนประมาณ 80,000 คน รางวัลที่ได้มอบให้แก่เยาวชนแบ่งเป็น 3 ประเภท 1) เยาวชนผู้นำดีเด่น 2) เยาวชนที่มีกิจกรรมด้านมนุษยธรรมโดดเด่น 3) เยาวชนมารยาทงาม ซึ่งเยาวชนเหล่านี้เป็นสมาชิกของมูลนิธิ มูลนิธิได้มุ่งเน้นให้การสนับสนุนเด็กในชุมชนคลองเตยเพื่อยกระดับการศึกษา ส่งเสริมการปรับตัวเข้าสู่สังคม และการพัฒนาจิตใจ เพื่อมุ่งเน้นให้เยาวชนในชุมชนทำกิจกรรมอย่างเหมาะสม ไม่มั่วสุมในสิ่งที่ไม่ถูกต้อง และเพื่อแสดงความชื่นชมและขอบคุณต่ออาสาสมัครเยาวชนของมูลนิธิ บริษัทได้สนับสนุนของรางวัลทั้งหมด 22 รางวัล เพื่อมอบให้กับอาสาสมัครทั้ง 22 ท่านที่ได้ช่วยกิจกรรมของมูลนิธิมาตลอดปี 2559

มูลนิธิดวงประทีปได้ก่อตั้งและบริหารมากกว่า 20 โครงการ ในด้านการศึกษา เยาวชนที่ถูกล่วงละเมิด สวัสดิการสำหรับผู้สูงอายุและเยาวชนในชุมชนแออัดคลองเตย

การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ

ในเดือนพฤษภาคม 2559 บริษัทฯ มีการเปลี่ยนแปลงผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ จาก บริษัท เคปเปล แลนด์ ลิมิเต็ด ในประเทศสิงคโปร์ มาเป็น กลุ่มบริษัทในเครือ คิง ไล กรุ๊ป ซึ่งเป็นกลุ่มธุรกิจในฮ่องกงโดยมีนายชาน คิง ไล ในฐานะประธานและเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดในกลุ่มบริษัทฯ มาเป็นเวลากว่า 30 ปี และ เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2559 บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์ จาก บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) มาเป็น บริษัท คิง ไล กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนแปลงชื่อย่อหลักทรัพย์ของบริษัทฯ จาก “KTP” เป็น “KWG” ภายหลังจากการเข้าควบคุมกิจการ ผู้บริหารกลุ่มใหม่ได้เริ่มนำกลยุทธ์ในการเพิ่มรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์รวมถึงรายได้จากการให้บริการเช่าและการลดค่าใช้จ่ายต่างๆ ตลอดจนการซื้อกิจการเชิงกลยุทธ์เข้ามาดำเนินการ

การนำกลยุทธ์ใหม่ๆ ในการเพิ่มรายได้ ทำให้บริษัทฯ มีผลประกอบการที่แข็งแกร่งขึ้น ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทฯ บันทึกรายได้รวมทั้งสิ้น 328.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.9 เมื่อเทียบกับรายได้ในปี 2558 จำนวน 307.3 ล้านบาท โดยในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านและที่ดินจำนวน 287.6 ล้านบาท และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานจำนวน 40.8 ล้านบาท หรือเทียบเท่ากับรายได้รวมของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 88 และร้อยละ 12 ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 98.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 28 เมื่อเทียบกับปี 2558 จำนวน 77.4 ล้านบาท และอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 30.12 เพิ่มขึ้นร้อยละ 4.94 และอัตรากำไรสุทธิร้อยละ 21.83 เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.79

การซื้อกิจการเชิงกลยุทธ์ก็เป็นอีกปัจจัยที่สนับสนุนผลประกอบการของบริษัทฯ เป็นอย่างดี ในปี 2559 บริษัทฯ มีผลกำไรสุทธิจำนวน 125.8 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 213.0 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 244.26 เมื่อเทียบกับผลขาดทุนจากการดำเนินงานจำนวน 87.2 ล้านบาท ในปี 2558 โดยสาเหตุหลักของผลกำไรที่เพิ่มขึ้นสืบเนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรจากการปรับมูลค่าราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2559 จำนวน 236.2 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจำนวน 224.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับผลกำไรจากการปรับมูลค่าราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในปี 2558 จำนวน 12.0 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นเท่ากับร้อยละ 1,868.33

ระหว่างปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่เป็นเงินตราต่างประเทศ จำนวน 10.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 19.7 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับยอดขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 9.3 ล้านบาทในปี 2558

ในปี 2559 เศรษฐกิจไทยขยายตัวได้ในอัตราร้อยละ 3 ทั้งนี้สืบเนื่องจากโครงการกระตุ้นเศรษฐกิจรวมถึงโครงการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์และการใช้จ่ายต่างๆ ของภาครัฐในครึ่งแรกของปี ในปี 2560 ถึงแม้ว่าระบบเศรษฐกิจของไทยจะมีข้อจำกัดในด้านการบริโภคของภาคเอกชน บริษัทฯ คาดว่าเศรษฐกิจของไทยยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่องจากมาตรการการเพิ่มลดหย่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ส่วนบุคคล และแนวโน้มการฟื้นตัวภาคเอกชนจากมาตรการการลงทุนโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของภาครัฐ บริษัทฯ จึงมองเห็นโอกาสในการลงทุนทำโครงการใหม่ๆ ในปี 2560

ผลการดำเนินงาน

รายได้

รายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการและจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งในปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการรวมทั้งสิ้น 40.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.6 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 39.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 4.08 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทฯ สำหรับปี 2559 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรวมทั้งสิ้น 287.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.5 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 268.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.27 ซึ่งทำให้ในปี 2559 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 30.12 เพิ่มขึ้น 4.94 จากปี 2558 ที่มีอัตราร้อยละ 25.18 และ ในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 236.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 224.2 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 12.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1,868.33 และในปี 2559 บริษัทฯ มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 10.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 19.7 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 9.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 211.83 จากการกู้ยืมเป็นเงินตราต่างประเทศ และบริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2559 จำนวน 0.9 ล้านบาท ลดลง จำนวน 0.9 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 1.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 50.00 จากการจำหน่ายเศษเหล็กของอาคารที่รื้อถอนในจังหวัดตาก

ค่าใช้จ่าย

ในปี 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 215.8 ล้านบาท ลดลง จำนวน 0.6 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 216.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.28 และค่าใช้จ่ายในการขายที่มีจำนวน 20.6 ล้านบาท ในปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 2.4 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 18.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.19 เนื่องจากค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขายที่เพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายทางการเงินที่มีจำนวน 53.1 ล้านบาท ในปี 2559 เพิ่มขึ้นจำนวน 6.3 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 46.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13.46 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีจำนวน 99.9 ล้านบาท ในปี 2559 ลดลงจำนวน 2.1 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 102.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.06 โดยสาเหตุหลักเนื่องจากกลยุทธ์ในการควบคุมรายจ่ายของผู้บริหารกลุ่มใหม่

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2559 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 47.0 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้นจำนวน 45.0 ล้านบาท จากปี 2558 ซึ่งมีจำนวน 2.0 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมสิ้นสุดปี 2559 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,429.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 706.5 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 41.00 จากปี 2558 ที่มีจำนวน 1,722.9 ล้านบาท บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,221.0 ล้านบาท ลดลง จำนวน 96.2 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.30 จากปี 2558 ที่มีจำนวน 1,317.2 ล้านบาท การลดลงนี้มีสาเหตุหลักจากการที่ดินและงานระหว่างการก่อสร้างที่ลดลงจำนวน 112.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 8.86 จากการโอนที่ดินและบ้านในเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อเคเดย์ ศรีนครินทร์ ให้ผู้ซื้อ บริษัทฯ มีมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,135.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 788.9 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 227.81 จากปี 2558 ที่มีจำนวน 346.3 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการซื้อบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ในปี 2559 บริษัทฯ มีอัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมร้อยละ 6.06 เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.22 จากปี 2558 ที่มีอัตราติดลบร้อยละ (5.16)

หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมสิ้นสุดปี 2559 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,221.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 559.4 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 1,662.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 33.65 เนื่องจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารเพิ่มขึ้น ในปี 2559 ที่มีจำนวน 1,182.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 56.5 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 1,126.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.02 จากการพัฒนาโครงการในเฟสที่ 2 ของโครงการวิลล่า อเคเดย์ ศรีนครินทร์ และค่าใช้จ่ายดำเนินการ บริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร ในปี 2559 จำนวน 438.0 ล้านบาท และบริษัทฯ มีเงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ ในปี 2559 จำนวน 31.2 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้นเท่ากับ 10.71 เท่าเมื่อเทียบกับ 27.5 เท่าในปี 2558

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นสุดปี 2559 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 207.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 147.1 ล้านบาท จากปี 2558 ที่มีจำนวน 60.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 243.54 และบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะของบริษัทฯ ในปี 2559 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 213.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 57.6 ล้านบาทหรือเทียบเท่าร้อยละ 36.85 จากปี 2558 ที่มีจำนวน 156.3 ล้านบาท สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการกำไรที่เพิ่มขึ้นในปี 2559 อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 93.93 เพิ่มขึ้นร้อยละ 177.72 จากปี 2558 ที่มีอัตราติดลบร้อยละ (83.78) ในเดือน ธันวาคม 2559 คณะกรรมการบริษัทฯ ได้อนุมัติเพื่อเสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 เพื่อพิจารณาและอนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 2,200 ล้านบาท เป็น 9,240 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 704 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้นแต่ละราย ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 3.20 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 2.63 บาท กรณีมีเศษของหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นดังกล่าวทิ้ง โดยผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ หุ้นที่เหลือจากการจัดสรรและเสนอขายให้กับผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นแต่ละรายและจากการจองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิจะเสนอขายในวงจำกัดให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.63 บาท ซึ่งจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ที่จัดประชุมในวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2560 เพื่ออนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 ได้อนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนดังกล่าวได้

รายงานของคณะกรรมการบริษัท และรายงานทางการเงิน

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	54
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	55
งบแสดงฐานะการเงิน	56
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	58
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น	60
งบกระแสเงินสด	61
หมายเหตุประกอบการเงินรวม	63

รายงาน คณะกรรมการตรวจสอบ

เสนอ ผู้ถือหุ้นบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการ บริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการอิสระ ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ ด้านการบัญชี การตรวจสอบ กฎหมายและการจัดการ จำนวน 3 ท่านคือ

1. นางจิรพร พิมพ์ภูราช ประธานกรรมการตรวจสอบ
2. ศาสตราจารย์ ชูเกียรติ ประมูลผล กรรมการตรวจสอบ
3. นายสมประสงค์ มัคคสมัน กรรมการตรวจสอบ

โดยมีนายไพศาล ศุภรพันธ์ Assistant Vice President (Accounting) ของบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานสอบทานรายงานทางการเงิน การควบคุมภายในกิจการและได้ประชุมร่วมกับกรรมการบริหารเพื่อทราบถึงการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามแนวทางบริษัทภิบาล ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี พ.ศ. 2559 คณะกรรมการตรวจสอบได้เข้าร่วมประชุมรวม 20 ครั้ง เป็นการประชุมร่วมกับคณะกรรมการบริษัทฯ 13 ครั้ง และเป็นการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 7 ครั้ง ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจะมีผู้บริหารงานบัญชีของบริษัทฯ ร่วมประชุมด้วย และมีโอกาสได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี และกรรมการบริหาร ของบริษัทฯ ตามความเหมาะสม มีสาระการประชุมโดยสรุปได้ดังนี้

รายงานการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับหัวหน้าผู้รับผิดชอบงานการเงินของบริษัทได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินสำหรับปี 2559 เพื่อให้การแสดงรายการในงบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีการเปิดเผยสาระสำคัญเพียงพอและเชื่อถือได้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกไตรมาส โดยไม่มีผู้บริหารหรือฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อปรึกษาและซักถามประเด็นต่างๆ จากการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานและให้ความเห็นชอบในการแสดงเรื่องสำคัญในการตรวจสอบที่เสนอในรายงานของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ ได้เสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของกิจการ สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีการเปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นเพียงพอ ผู้สอบบัญชีไม่พบข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญที่บ่งชี้ถึงจุดอ่อนของการควบคุมภายใน และไม่พบการปกปิดข้อมูล

รายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลให้เพียงพอตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในกิจการ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาและอนุมัติการแต่งตั้ง บริษัท มาซาร์ส จำกัด เป็นผู้สอบภายในกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2559 ในการสรรหาสำนักงานเพื่อปฏิบัติงานตรวจสอบภายใน คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความสามารถ ทักษะ ประสบการณ์ รวมทั้งความสมเหตุสมผลของค่าธรรมเนียมการตรวจสอบ

การปฏิบัติตามข้อกำหนดตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ว่าเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในปี 2559 ผลจากการเปลี่ยนผู้ถือหุ้นใหญ่โดยการซื้อและขายหุ้นของบริษัทฯ จากเคปเปลแลนด์ไปยัง ฮ่องกง คิง ไว เรียลเอสเตท กรุ๊ป เป็นผลให้ผู้ถือหุ้นใหญ่เปลี่ยนจาก เคปเปลแลนด์ เป็น คิง ไว กรุ๊ป ซึ่งต่อมาในเดือน มิถุนายน 2559 บริษัทได้เปลี่ยนชื่อจากบริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ภายหลังการเปลี่ยนผู้ถือหุ้นใหญ่ บริษัทฯ ได้นำเสนอแผนงานใหม่ในการประกอบธุรกิจ

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ผู้บริหารของ คิง ไว กรุ๊ป ได้นำเสนอแผนกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจในประเทศไทย โดยเป็นไปตามข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2560

ในการสรรหาผู้สอบบัญชีของกิจการ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาความเป็นอิสระ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความสมเหตุสมผลของค่าธรรมเนียมการตรวจสอบ คณะกรรมการอิสระมีความเห็นเสนอคณะกรรมการบริษัทฯ ให้เสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่ออนุมัติการแต่งตั้งบริษัท ไพรซ์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีรายนามผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้งดังนี้

นายวิเชียร กิ่งมนตรี	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3977
นายประสิทธิ์ เยื้องศรีกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4174
นายชัยศิริ เรืองฤทธิ์ชัย	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4526

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบมีความพอใจในการบริหารกิจการของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ว่าเป็นไปด้วยความระมัดระวังรอบคอบตามหลักบรรษัทภิบาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าการดำเนินกิจการของ บริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกิจการ บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการที่ช่วยให้เกิดความมั่นใจว่าการดำเนินกิจการของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ อย่างเพียงพอและเชื่อถือได้

นางจิรพร พิมพบุรุษ
ประธานกรรมการตรวจสอบ
8 มีนาคม 2560

รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นของบริษัท คิง ไร กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
(เดิมชื่อ “เคปเปิล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)”)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท คิง ไร กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทข้างต้นนี้ ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้รับรู้เรื่องการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>อ้างอิงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 กลุ่มกิจการมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วย ที่ดิน และอาคารสำนักงาน ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี (ฉบับที่ 40) เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 กลุ่มกิจการบันทึกมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจำนวน 1,135 ล้านบาท และ 358 ล้านบาท ตามลำดับ และรับรู้การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันจำนวน 236 ล้านบาท และ 35 ล้านบาท ตามลำดับ</p>	<p>ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าและตรวจสอบความเหมาะสมของวิธีประเมินมูลค่า และแหล่งที่มาของข้อมูล โดยทำการสอบถามผู้ประเมินเชิงทดสอบเกี่ยวกับความเหมาะสมและความน่าเชื่อถือของข้อมูลเกี่ยวกับราคาตลาด เพื่อการวิเคราะห์เปรียบเทียบ และประเมินเกี่ยวกับความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ และราคาประเมินว่ามีความสอดคล้องกับการคาดการณ์แนวโน้มของอุตสาหกรรม</p>

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>การประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งผู้บริหารได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินแล้ว ผู้ประเมินได้ประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีดังกล่าวใช้การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาดของทรัพย์สินประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ แนวโน้มสภาพเศรษฐกิจ และการคาดการณ์แนวโน้มของอุตสาหกรรม</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสนใจในเรื่องนี้เนื่องจากจำนวนผลกระทบของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวมีสาระสำคัญ และวิธีประเมินมูลค่าเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจในการประเมินราคาตลาดของทรัพย์สินและขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของข้อมูลราคาตลาด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่าซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการเปรียบเทียบมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับการประเมินมูลค่าของกลุ่มกิจการกับราคาซื้อขายทรัพย์สินประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน</p> <p>นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมิน และได้อ่านเงื่อนไขตามจดหมายตอบรับงานกับกลุ่มกิจการ เพื่อพิจารณาเรื่องที่น่าจะมีผลกระทบต่อความเที่ยงธรรมในการตัดสินใจหรือการจำกัดขอบเขตในการทำงานของผู้ประเมินราคา</p> <p>จากผลการทดสอบ ข้าพเจ้าไม่พบว่าผลแตกต่างที่มีสาระสำคัญจากหลักฐานที่มีอยู่</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต้องงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

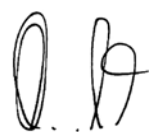
- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยที่เกี่ยวข้องในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควร
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ซึ่งรวมถึงประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน ซึ่งข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์เปอร์ส เอปีเอส จำกัด



วิเชียร กิ่งมนตรี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3977

กรุงเทพมหานคร

21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	54,494,270	38,211,807	27,388,645	2,548,700
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9	7,884,239	7,877,461	2,907,018	3,333,235
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	10	1,158,012,818	1,270,640,979	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		626,430	434,272	567,944	430,955
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		1,221,017,757	1,317,164,519	30,863,607	6,312,890
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ภาษีหัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน		26,714,974	21,080,466	15,383,360	12,639,371
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	11	32,198,701	29,587,505	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	12	-	-	94,678,793	83,321,257
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	13	433,700	376,450	433,700	376,450
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	28 ค)	-	-	1,450,092,433	1,448,153,932
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	1,135,194,885	346,269,644	358,514,885	321,999,644
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	15	6,705,247	6,543,515	5,099,153	4,951,400
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	16	496,155	303,646	495,722	270,759
เงินมัดจำ		6,627,586	1,591,902	3,523,552	276,889
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		1,208,371,248	405,753,128	1,928,221,598	1,871,989,702
รวมสินทรัพย์		2,429,389,005	1,722,917,647	1,959,085,205	1,878,302,592
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	1,182,492,376	1,125,993,806	1,182,492,376	1,125,993,806
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	18	53,085,599	69,664,794	17,851,766	13,429,686
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		2,175,000	6,015,000	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,238,125	1,467,461	542,805	622,954
รวมหนี้สินหมุนเวียน		1,238,991,100	1,203,141,061	1,200,886,947	1,140,046,446

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 15 ถึง 83 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	17	438,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่าย แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28 จ)	366,062,735	363,383,827	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย	28 ง)	-	-	49,405,208
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	28 ฉ)	31,186,234	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	19	8,752,853	7,566,604	6,811,887
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		10,802,350	9,930,692	9,509,270
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	20	105,846,393	58,841,255	65,752,193
เงินเรียกเก็บจากลูกค้าเพื่อรอโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้าน		22,274,839	19,675,944	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		982,925,404	459,398,322	131,478,558
รวมหนี้สิน		2,221,916,504	1,662,539,383	1,332,365,505
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	21			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 220,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท		2,200,000,000	2,200,000,000	2,200,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 220,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ชำระแล้วหุ้นละ 10 บาท		2,200,000,000	2,200,000,000	2,200,000,000
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	21	(749,997,158)	(749,997,158)	(749,997,158)
กำไร(ขาดทุน)สะสม				
จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย	22	12,525,332	12,525,332	2,075,332
ยังไม่ได้จัดสรร		(1,244,092,986)	(1,301,650,381)	(820,792,174)
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		(4,566,300)	(4,623,550)	(4,566,300)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่		213,868,888	156,254,243	626,719,700
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(6,396,387)	(95,875,979)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		207,472,501	60,378,264	626,719,700
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,429,389,005	1,722,917,647	1,959,085,205

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 15 ถึง 83 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท คิง โว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	287,600,000	268,130,000	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	40,817,947	39,158,829	40,289,320	38,687,561
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(215,775,020)	(216,427,424)	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(13,717,438)	(13,478,913)	(13,186,675)	(13,047,351)
กำไรขั้นต้น	98,925,489	77,382,492	27,102,645	25,640,210
รายได้อื่น	247,493,089	4,497,242	101,043,244	66,359,217
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(20,636,928)	(18,246,028)	(1,042,517)	(652,348)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(99,912,358)	(102,037,441)	(83,352,375)	(78,097,889)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	225,869,292	(38,403,735)	43,750,997	13,249,190
ต้นทุนทางการเงิน	(53,065,877)	(46,769,283)	(40,228,741)	(36,940,458)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	172,803,415	(85,173,018)	3,522,256	(23,691,268)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(47,005,138)	(2,027,946)	(7,001,632)	(2,027,946)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	125,798,277	(87,200,964)	(3,479,376)	(25,719,214)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 15 ถึง 83 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	หมายเหตุ	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:						
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
	ขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงาน	19	(3,261,290)	(122,987)	(2,490,479)	(128,129)
	ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่		-	-	-	-
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
			(3,261,290)	(122,987)	(2,490,479)	(128,129)
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าเงินของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	13	57,250	(32,700)	57,250	(32,700)
	ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่		-	-	-	-
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง						
			57,250	(32,700)	57,250	(32,700)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี						
			(3,204,040)	(155,687)	(2,433,229)	(160,829)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี						
			122,594,237	(87,356,651)	(5,912,605)	(25,880,043)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
	ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		60,767,531	(67,259,683)	(3,479,376)	(25,719,214)
	ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		65,030,746	(19,941,281)	-	-
			125,798,277	(87,200,964)	(3,479,376)	(25,719,214)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม						
	ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		57,614,645	(67,417,230)	(5,912,605)	(25,880,043)
	ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		64,979,592	(19,939,421)	-	-
			122,594,237	(87,356,651)	(5,912,605)	(25,880,043)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น						
	กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	27	0.28	(0.31)	(0.02)	(0.12)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 15 ถึง 83 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท คิง วั กรู๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

	งบการเงินรวม							
	ส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่							
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว บาท	ส่วนต่ำกว่า มูลค่า หุ้นสามัญ บาท	กำไร (ขาดทุน) สะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้เจ้าของ		ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม บาท	รวม ส่วนของ เจ้าของ บาท
			จัดสรรแล้ว - สำรองตาม กฎหมาย บาท	ยังไม่ได้จัดสรร บาท	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	การเปลี่ยนแปลงใน มูลค่าเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขาย บาท		
รวมส่วนของ ผู้เป็นเจ้าของ ของบริษัทใหญ่ บาท								
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,234,265,851)	(4,590,850)	223,671,473	(75,936,558)	147,734,915
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้เจ้าของสำหรับ ปี พ.ศ. 2558								
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(67,259,683)	-	(67,259,683)	(19,941,281)	(87,200,964)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(124,847)	(32,700)	(157,547)	1,860	(155,687)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,301,650,381)	(4,623,550)	156,254,243	(95,875,979)	60,378,264
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้เจ้าของสำหรับ ปี พ.ศ. 2559								
ผลกระทบจากการซื้อสินทรัพย์	-	-	-	-	-	-	24,500,000	24,500,000
กำไรสำหรับปี	-	-	-	60,767,531	-	60,767,531	65,030,746	125,798,277
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(3,210,136)	57,250	(3,152,886)	(51,154)	(3,204,040)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,244,092,986)	(4,566,300)	213,868,888	(6,396,387)	207,472,501

งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	ทุนที่ออก และชำระแล้ว บาท	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ บาท	กำไร (ขาดทุน) สะสม		องค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	
			จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย บาท	ยังไม่ได้จัดสรร บาท	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	การเปลี่ยนแปลงใน มูลค่าเงินลงทุนใน หลักทรัพย์เพื่อขาย บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(788,974,976)	(4,590,850)	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับ ปี พ.ศ. 2558						
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(25,719,214)	-	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(128,129)	(32,700)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(814,822,319)	(4,623,550)	
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับ ปี พ.ศ. 2559						
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(3,479,376)	-	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(2,490,479)	57,250	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(820,792,174)	(4,566,300)	

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 15 ถึง 83 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

งบกระแสเงินสด

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	172,803,415	(85,173,018)	3,522,256	(23,691,268)
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสด ในกิจกรรมดำเนินงาน:				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	15, 16	1,870,870	2,166,740	1,040,618
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	15	4,650	778,497	4,646
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายโปรแกรมคอมพิวเตอร์	16	-	82,731	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายค่าความนิยม		-	127,908	-
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น		(10,387,476)	9,434,059	8,971
กำไรจากการปรับมูลค่าสิทธิธรรมาส่งหาทรัพย์สิน เพื่อการลงทุน	14	(236,235,688)	(12,041,529)	(35,008,158)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	19	925,444	2,080,998	824,284
กลับรายการภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		(3,000,485)	-	(3,000,485)
ดอกเบี้ยรับ	23	(192,719)	(114,877)	(49,905,163)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	24	50,889,055	40,449,972	38,432,714
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์	10	2,670,707	6,108,089	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	12,058,267
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุน ในบริษัทย่อย		-	-	(1,165,153)
ขาดทุนจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย		-	-	1,160,392
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(20,652,227)	(36,100,430)	(32,026,811)	(27,107,776)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	111,569	(448,463)	426,217	5,520,694
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	109,957,454	(56,061,387)	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(177,979)	6,380,954	(136,989)	(1,135,775)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(4,877,817)	(634,060)	(3,246,663)	(1,005,697)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(19,815,130)	24,443,406	2,517,747	372,523
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(3,840,000)	1,169,800	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(412,110)	440,801	(80,149)	121,887
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	3,470,553	3,171,872	565,657	674,340
เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	63,764,313	(57,637,507)	(31,980,991)	(22,559,804)
ภาษีเงินได้จ่าย	(5,634,508)	(3,566,171)	(2,743,989)	(2,102,187)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	58,129,805	(61,203,678)	(34,724,980)	(24,661,991)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 15 ถึง 83 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินฝากธนาคารที่มีการผูกพันเพิ่มขึ้น	(2,611,196)	(2,553,133)	-	-
เงินสดรับจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	2,838,808	-
เงินสดจ่ายชำระค่าหุ้นในบริษัทย่อย	12	-	(749,850)	-
เงินสดจ่ายลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยโดยการซื้อสินทรัพย์	(25,194,962)	-	(25,500,000)	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(234,613,185)	(167,290,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	20,000	-
เงินสดจ่ายสำหรับก่อสร้างสินทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,507,083)	(647,419)	(1,507,083)	(647,419)
เงินสดจ่ายซื้ออุปกรณ์	(1,882,337)	(759,473)	(1,070,556)	(426,297)
เงินสดจ่ายซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(347,424)	(157,237)	(347,424)	(157,238)
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	193,026	121,365	819,869	5,495
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(31,349,976)	(3,995,897)	(260,109,421)	(168,515,459)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	1,206,863,364	188,100,000	1,206,863,364
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	17	(1,150,364,794)	(86,000,000)	(1,150,364,794)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	306,947,363	116,700,000
เงินสดจ่ายเงินกู้ยืมระยะยาว	(32,459,141)	-	(20,000)	-
จ่ายดอกเบี้ย	(34,536,795)	(26,318,959)	(43,751,587)	(26,318,960)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(10,497,366)	75,781,041	319,674,346	192,481,040
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	16,282,463	10,581,466	24,839,945	(696,410)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	38,211,807	27,630,341	2,548,700	3,245,110
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี	54,494,270	38,211,807	27,388,645	2,548,700
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของส่วนเกินทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	13	57,250	(32,700)	57,250
การหักลบของดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยค้างจ่ายสุทธิ	-	-	47,097,912	39,594,021

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 15 ถึง 83 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัดที่จัดตั้งขึ้นและจดทะเบียนในประเทศไทย โดยบริษัทมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

ชั้น 30 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 138/108 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูลจึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าอาคารสำนักงานในประเทศไทย

เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทเปลี่ยนจาก บริษัท เคปเปล แลนด์ ลิมิเต็ด จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ เป็น บริษัท KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้ คิง ไว กรุ๊ป โดยถือหุ้นของบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 45.45

เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน พ.ศ. 2559 บริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อกับกระทรวงพาณิชย์จาก “บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)” เป็น “บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)”

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560

ฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กลุ่มกิจการและบริษัทมีหนี้สินหมุนเวียนรวมสูงกว่าสินทรัพย์หมุนเวียนรวมจำนวน 17.97 ล้านบาท และ 1,170.02 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งหนี้สินหมุนเวียนรวมดังกล่าวส่วนใหญ่ประกอบด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคารจำนวน 1,182.49 ล้านบาท ปัจจุบันดังกล่าวแสดงให้เห็นว่ามีความไม่แน่นอนที่เป็นสาระสำคัญซึ่งอาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยเกี่ยวกับความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ ทั้งนี้ผู้บริหารอยู่ในระหว่างดำเนินการวางแผนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และได้จัดทำประมาณการกระแสเงินสดและวิเคราะห์ประมาณการนั้นว่าจะทำให้สถานการณ์ดังกล่าวดีขึ้น ดังนั้นผู้บริหารเชื่อว่ากลุ่มกิจการจะสามารถดำเนินกิจการต่อไปได้อย่างต่อเนื่องอีกอย่างน้อยเป็นระยะเวลา 12 เดือนนับจากวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และสามารถรับมือกับภาระหนี้สินของกลุ่มกิจการในปัจจุบันและอนาคต นอกจากนี้บริษัทใหญ่ยืนยันเจตนาที่จะให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัทอย่างต่อเนื่องและบริษัทมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นเพียงพอต่อการดำเนินงาน หากการดำเนินงานของโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวไม่เป็นไปตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้บริหารได้จัดทำงบการเงินของกลุ่มกิจการตามเกณฑ์ที่ว่ากลุ่มกิจการจะดำเนินกิจการอย่างต่อเนื่อง

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม ในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงินยกเว้นการวัดมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้อธิบายไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ และต้องเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือ ความซับซ้อน หรือ เกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมในหมายเหตุข้อ 5

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานที่เกี่ยวข้อง

2.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 แต่ไม่ส่งผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชีและข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคล หรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออกจากงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41	เรื่อง เกษตรกรรม

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การรวมธุรกิจ
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาประกันภัย
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การร่วมการงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งสูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือผู้ถือหุ้น
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การประเมินว่า ข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะ และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2557)
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ
	เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ข้อกำหนดเงินทุนขั้นต่ำ และปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองผิวดิน
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2558)	เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ

2.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตราฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

ก) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ และเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการมีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การนำเสนองบการเงิน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินระหว่างกาล
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินรวม

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2559) ได้ให้ความชัดเจนในหลายประเด็น ที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ความมีสาระสำคัญ - กิจการไม่ควรรวมยอดหรือแยกแสดงข้อมูลในรูปแบบที่ทำให้ผู้ใช้งบการเงินเข้าใจรายการได้ลดลง หากเป็นรายการที่มีสาระสำคัญ จะต้องเปิดเผยข้อมูลให้เพียงพอเพื่ออธิบายผลกระทบที่มีต่อฐานะการเงินหรือผลการดำเนินงาน
- การแยกแสดงรายการและการรวมยอด - รายการบรรทัดที่ระบุใน TAS 1 อาจจำเป็นต้องแสดงแยกจากกันหากเกี่ยวข้องต่อความเข้าใจฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกิจการ นอกจากนี้ยังมีแนวปฏิบัติใหม่ของการใช้การรวมยอด
- หมายเหตุประกอบงบการเงิน - ยืนยันว่าหมายเหตุประกอบงบการเงินไม่จำเป็นต้องเรียงลำดับตามลำดับการแสดงผลรายการในงบการเงิน
- รายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย - ส่วนแบ่งกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดจากเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสียจะถูกจัดกลุ่มโดยพิจารณาว่าเป็นรายการที่จะถูกจัดประเภทใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลังหรือไม่ โดยแต่ละกลุ่มจะแยกแสดงเป็นรายการบรรทัดแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการแก้ไขโดยให้ทางเลือกเพิ่มในการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้าหรือบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีส่วนได้เสียตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เพิ่มเติมจากเดิมที่ให้ใช้วิธีราคาทุน หรือวิธีมูลค่ายุติธรรม (เมื่อมีการประกาศใช้) ทั้งนี้การเลือกใช้นโยบายบัญชีสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภท (บริษัทย่อย การร่วมค้า หรือบริษัทร่วม) เป็นอิสระจากกัน โดยหากกิจการเลือกที่จะเปลี่ยนมาใช้วิธีส่วนได้เสียจะต้องทำโดยปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2559) การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือได้กำหนดให้มีความชัดเจนถึงความหมายของการอ้างอิงในมาตรฐาน ไปยัง “ข้อมูลที่ได้เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินระหว่างกาล หรือที่อื่น ในรายงานทางการเงินระหว่างกาล” ว่ากิจการที่ใช้ประโยชน์ของข้อมูลก่อนหน้านี้นี้จะต้องอ้างอิงจากงบการเงินระหว่างกาลไปถึงยังรายงานอื่นที่มีข้อมูลดังกล่าวอย่างเฉพาะเจาะจง โดยที่ผู้ใช้งบการเงินต้องสามารถเข้าถึงรายงานอื่นที่มีข้อมูลนั้นในลักษณะและเวลาเดียวกันกับงบการเงินระหว่างกาล

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการปรับปรุงให้ชัดเจนขึ้นเกี่ยวกับ 1) ข้อยกเว้นในการจัดทำงบการเงินรวมว่าให้ใช้กับกิจการที่เป็นบริษัทใหญ่ชั้นกลางที่เป็นบริษัทย่อยของกิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนด้วยเหมือนกัน และ 2) กิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนจะต้องนำบริษัทย่อยที่ไม่ใช่กิจการที่ดำเนินธุรกิจด้านการลงทุนและบริษัทย่อยดังกล่าวให้บริการหรือมีกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน มารวมในการจัดทำงบการเงินรวมด้วย

ผู้บริหารของกิจการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการ

- ข) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ปรับปรุงใหม่ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ และไม่เกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการมีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 16 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 41 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง เกษตรกรรม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและ การดำเนินงานที่ยกเลิก
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินรวม
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การร่วมกิจการงาน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

- ค) กลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐาน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างไม่มีสาระสำคัญและไม่มีผลกระทบต่อกลุ่มกิจการมีดังนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สินค้าคงเหลือ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง นโยบายการบัญชี การเปลี่ยนแปลงประมาณการทางบัญชี และข้อผิดพลาด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สัญญาก่อสร้าง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สัญญาเช่า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง รายได้
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลและการเปิดเผย ข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน เงินตราต่างประเทศ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 23 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ต้นทุนการกู้ยืม
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 26 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การบัญชีและการรายงานโครงการผลประโยชน์เมื่อออก จากงาน
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 33 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง กำไรต่อหุ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การด้อยค่าของสินทรัพย์
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 37 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง ประมาณการหนี้สิน หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และสินทรัพย์ ที่อาจเกิดขึ้น
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 40 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 6 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2559)
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13 (ปรับปรุง 2559)
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 10 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 15 (ปรับปรุง 2559)
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 25 (ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29 (ปรับปรุง 2559)
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2559)
การตีความมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 32 (ปรับปรุง 2559)
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 1

(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 4
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 10
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 13
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 14
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 15
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 17
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 18
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 20
(ปรับปรุง 2559)

การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 21
(ปรับปรุง 2559)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 104 (ปรับปรุง 2559)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 105 (ปรับปรุง 2559)

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 107 (ปรับปรุง 2559)

เรื่อง การรวมธุรกิจ
เรื่อง สัญญาประกันภัย
เรื่อง การสำรวจและประเมินค่าแหล่งทรัพยากรแร่
เรื่อง ส่วนงานดำเนินงาน
เรื่อง การวัดมูลค่ายุติธรรม
เรื่อง ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้อง

อย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน

เรื่อง สัญญาเช่าดำเนินงาน-สิ่งจูงใจให้แก่ผู้เช่า

เรื่อง ภาษีเงินได้-การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการ
หรือของผู้ถือหุ้น

เรื่อง การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่สร้างขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย

เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ

เรื่อง รายได้-รายการแลกเปลี่ยนเกี่ยวกับบริการโฆษณา

เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน-ต้นทุนเว็บไซต์

เรื่อง การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน

การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน

เรื่อง การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่

เรื่อง สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะ
และการปรับปรุงสภาพแวดล้อม

เรื่อง การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 29
(ปรับปรุง 2559) เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพ

เศรษฐกิจที่เงินเฟ้อรุนแรง

เรื่อง งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า

เรื่อง ข้อตกลงสัมปทานบริการ

เรื่อง โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า

เรื่อง ข้อจำกัดสินทรัพย์ตามโครงการผลประโยชน์ ข้อกำหนด
เงินทุนขั้นต่ำและปฏิสัมพันธ์ของรายการเหล่านี้ สำหรับ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 19 เรื่อง ผลประโยชน์ของพนักงาน
เรื่อง สัญญาสำหรับการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์

เรื่อง การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้แก่เจ้าของ

เรื่อง การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า

เรื่อง ต้นทุนการเปิดหน้าดินในช่วงการผลิตสำหรับเหมืองผิวดิน

เรื่อง เงินที่นำส่งรัฐ

เรื่อง การบัญชีสำหรับการปรับโครงสร้างหนี้ที่มีปัญหา

เรื่อง การบัญชีสำหรับเงินลงทุนในตราสารหนี้และตราสารทุน

เรื่อง การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือ
ทางการเงิน

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และเงินลงทุนในการร่วมการงาน

(1) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการ(ซึ่งรวมถึงกิจการเฉพาะกิจ) ที่กลุ่มกิจการควบคุม กลุ่มกิจการควบคุมกิจการเมื่อกลุ่มกิจการมีการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุนและมีความสามารถทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการควบคุม กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อบริษัทย่อย ต้องวัดด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ผู้ซื้อโอนให้และหนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิมของผู้ถูกซื้อและส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มกิจการ รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หรือหนี้สินที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระ ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น และวัดมูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นในการรวมธุรกิจด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือ มูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือ

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ ผู้ซื้อต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ผู้ซื้อถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนหน้าการรวมธุรกิจใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าใหม่นั้นในกำไรหรือขาดทุน

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายโดยกลุ่มกิจการ รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้ภายหลังวันที่ซื้อซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินให้รับรู้ผลกำไรขาดทุนที่เกิดขึ้นในกำไรหรือขาดทุน หรือในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายซึ่งจัดประเภทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นต้องไม่มีการวัดมูลค่าใหม่ และให้บันทึกการจ่ายชำระในภายหลังไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

กรณีที่มูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถูกซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ มากกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิ ณ วันที่ซื้อของสินทรัพย์ที่ได้มาที่ระบุได้และหนี้สินที่รับมา ผู้ซื้อต้องรับรู้ค่าความนิยม หากมูลค่าของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ถูกซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ น้อยกว่ามูลค่าราคายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยเนื่องจากการต่อรองราคาซื้อ จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรขาดทุน

กิจการจะจัดรายการบัญชีระหว่างกิจการ ยอดคงเหลือ และรายการกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มกิจการ นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกเปลี่ยนเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยจะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุนจะมีการปรับเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนที่เกิดขึ้นจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับ ต้นทุนนั้นจะรวมส่วนแบ่งต้นทุนทางตรง

(2) รายการและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการปฏิบัติตามรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นกลุ่มกิจการ สำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้และมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่เข้ามาในบริษัทย่อยจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น และกำไรหรือขาดทุนจากการขายในส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น

(3) การจำหน่ายบริษัทย่อย

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียการควบคุม ส่วนได้เสียในหุ้นที่เหลืออยู่จะวัดมูลค่าใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมนั้นจะถือเป็นมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรกของมูลค่าของเงินลงทุนที่เหลือของ บริษัทร่วม กิจการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน สำหรับทุกจำนวนที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกิจการนั้นจะถูกจัดประเภทใหม่เสมือนว่ากลุ่มกิจการมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้นโดยตรง

(4) บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับควบคุมซึ่งโดยทั่วไปก็คือการที่กลุ่มกิจการถือหุ้น ที่มีสิทธิออกเสียงอยู่ระหว่างร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมด เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนนี้จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงในภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ เงินลงทุนในบริษัทร่วมของกลุ่มกิจการรวมถึงค่าความนิยมที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อเงินลงทุน

ถ้าส่วนได้เสียของเจ้าของในบริษัทร่วมนั้นลดลงแต่ยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ กิจการต้องจัดประเภทรายการที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเข้ากำไรหรือขาดทุนเฉพาะสัดส่วนในส่วนได้เสียของเจ้าของที่ลดลง

ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในกำไรหรือขาดทุน และส่วนแบ่งในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้น จะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมมีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของ กลุ่มกิจการในบริษัทร่วมนั้น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในหนี้ของ บริษัทร่วมหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนบริษัทร่วม

กลุ่มกิจการมีการพิจารณาทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีว่ามีข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมเกิดการด้อยค่าหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้เกิดขึ้นกลุ่มกิจการจะคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่า โดยเปรียบเทียบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน และรับรู้ผลต่างไปเป็นส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบกำไรขาดทุน

รายการกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมจะตัดบัญชีเท่าที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมนั้นรายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงก็จะตัดบัญชีในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการด้อยค่า

บริษัทร่วมจะเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ กำไรและขาดทุนจากการลดสัดส่วนในบริษัทร่วมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วม จะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุนจะมีการปรับเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนที่เกิดขึ้นจากสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ต้นทุนจะรวมต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องจากการได้มาของเงินลงทุนนี้

2.4 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

(ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงิน

รายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทในกลุ่มกิจการถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักที่บริษัทดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน) งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงในสกุลเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนองบการเงินของบริษัท

(ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ตีราคาหากรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศ ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้ามหากมีการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในรายการกำไรขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในรายการกำไรขาดทุนด้วย

2.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผ่อนับสงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด ค่าเผ่อนับสงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขาย

2.7 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือของกลุ่มกิจการประกอบด้วยห้องชุดเพื่อขาย ที่ดินและบ้านอยู่อาศัยที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือคำนวณโดยวิธีดังต่อไปนี้

- ราคาทุนของห้องชุดเพื่อขาย ที่ดิน บ้านอยู่อาศัยที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วคำนวณตามต้นทุนจริงในแต่ละโครงการ

ต้นทุนในการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ ต้นทุนซื้อและก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างนั้น มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จปรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย กลุ่มกิจการบันทึกค่าเผ่อนการลดมูลค่า สำหรับสินค้าคงเหลือที่มีการด้อยค่าเท่าที่จำเป็น

2.8 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเผ่อนผลขาดทุนของโครงการ ราคาทุนประกอบด้วยต้นทุนในการได้มาซึ่งที่ดิน การพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการ ค่าใช้จ่ายอื่นในการพัฒนาโครงการ ได้แก่ ค่าเตรียมการก่อสร้าง ค่าระบบสาธารณูปโภค และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการบันทึกต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นต้นทุนขายเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

2.9 เงินลงทุน

กลุ่มกิจการจัดประเภทเงินลงทุนที่นอกเหนือจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม และการร่วมค้า เป็น 2 ประเภท คือ (1) เงินลงทุนเพื่อขาย และ (2) เงินลงทุนทั่วไป การจัดประเภทขึ้นอยู่กับจุดมุ่งหมายขณะลงทุน ฝ่ายบริหารจะเป็นผู้กำหนดการจัดประเภทที่เหมาะสมสำหรับเงินลงทุน ณ เวลาลงทุนและทบทวนการจัดประเภทเป็นระยะ

- (1) เงินลงทุนเพื่อขาย คือ เงินลงทุนที่จะถือไว้โดยไม่ระบุช่วงเวลาและอาจขายเพื่อเสริมสภาพคล่องหรือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลงได้แสดงรวมไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เว้นแต่กรณีที่ฝ่ายบริหารแสดงเจตจำนงที่จะถือไว้ในช่วงเวลาน้อยกว่า 12 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานจะแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน หรือเว้นแต่กรณีที่ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นที่ต้องขายเพื่อเพิ่มเงินทุนดำเนินงานจึงจะแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน
- (2) เงินลงทุนทั่วไป คือ เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ

เงินลงทุนทั้ง 2 ประเภทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำรายการ

เงินลงทุนเพื่อขายวัตถุดิบในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนวัดตามราคาเสนอซื้อที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ณ วันที่ทำการสุดท้ายของวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน โดยอ้างอิงราคาเสนอซื้อล่าสุดจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในส่วนของการขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

เงินลงทุนทั่วไปแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเพื่อการด้อยค่า

กลุ่มกิจการจะทดสอบค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มกิจการจะบันทึกการขาดทุนจากการด้อยค่ารวมไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้น จะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถ่วงเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

2.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการ ได้แก่ ที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าระยะยาว

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืม ต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่การซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

การรวมรายการในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายการนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

หลังจากรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกแล้ว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม มูลค่ายุติธรรมอ้างอิงราคาในตลาดที่มีการซื้อขายคล่อง ปรับปรุงตามความแตกต่างของลักษณะทำเลที่ตั้ง หรือสภาพของสินทรัพย์ที่มีลักษณะเฉพาะ กรณีที่ไม่สามารถหาข้อมูลเหล่านี้ได้ กลุ่มกิจการจะใช้วิธีอื่นในการวัดมูลค่า เช่น ราคาล่าสุดของตลาดที่มีระดับการซื้อขายคล่องรองลงมา หรือประมาณการกระแสเงินสดคิดลด การวัดมูลค่าจะกระทำ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานโดยใช้การประเมินมูลค่าจากผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งมีคุณสมบัติทางวิชาชีพที่เกี่ยวข้องและประสบการณ์ในการตีราคา ในทำเลพื้นที่และในประเภทของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่เกี่ยวข้อง การประเมินนี้ใช้เป็นหลักเกณฑ์สำหรับมูลค่าตามบัญชีในงบการเงิน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่มีการถูกพัฒนาอีกครั้งสำหรับการใช้งานอย่างต่อเนื่อง หรือกรณีที่ตลาดที่มีระดับการซื้อขายคล่องลดลงยังคงวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสะท้อนถึงรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบันและข้อสมมติเกี่ยวกับรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในอนาคตภายใต้สถานการณ์ที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ในขณะเดียวกันจะต้องสะท้อนถึงกระแสเงินสดจ่ายต่างๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นเนื่องจากอสังหาริมทรัพย์ กระแสเงินสดจ่ายบางรายการได้สะท้อนอยู่ในรูปหนี้สินแล้ว รวมทั้งหนี้สินสัญญาเช่าการเงิน ในขณะที่รายการอื่นที่เกี่ยวข้องกับกระแสเงินสดจ่ายรวมทั้งค่าเช่าที่อาจเกิดขึ้นยังไม่มีรับรู้ในงบการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไม่ได้สะท้อนถึงรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตที่จะจ่ายเพื่อปรับปรุงหรือทำให้อสังหาริมทรัพย์นั้นดีขึ้น และไม่ได้อ้างอิงถึงผลประโยชน์ในอนาคตที่เกี่ยวข้องที่จะได้รับจากรายจ่ายฝ่ายทุนในอนาคตนั้น เว้นแต่ผู้มีส่วนร่วมทางการตลาดจะนำมาพิจารณาในการหามูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มกิจการจะต้องตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่าย

กรณีที่กลุ่มกิจการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกันและเจรจาต่อรองในลักษณะที่เป็นอิสระจากกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการ และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

2.11 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์

ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น ที่ดินแสดงด้วยราคาทุน ส่วนอาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่บริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ที่ดินไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้กำไรหรือขาดทุน

ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มาหรือการก่อสร้างสินทรัพย์จะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของสินทรัพย์นั้นตลอดช่วงเวลาการก่อสร้างและเตรียมสินทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นนอกเหนือจากที่กล่าวข้างต้นจะบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุน

2.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

โปรแกรมคอมพิวเตอร์

ต้นทุนที่ใช้ในการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

ต้นทุนโดยตรงที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ จะรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ต้นทุนการพัฒนาอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขเหล่านี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาหากก่อนหน้านี้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายไปแล้ว จะไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในเวลาภายหลัง

ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ในระยะเวลาไม่เกิน 10 ปี

2.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด (เช่น ค่าความนิยม) ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยม ซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้วจะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.14 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะปันส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตรดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าเพื่อให้ได้อัตรดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สินระยะยาวที่เหลือนอยู่ สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมดในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้เงินบางส่วนหรือทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายล่วงหน้าสำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือนนับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น โดยสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขคือสินทรัพย์ที่จำเป็นต้องใช้ระยะเวลานานในการเตรียมสินทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

รายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะที่ยังไม่ได้นำไปเป็นรายจ่ายของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขไปลงทุนเป็นการชั่วคราวก่อน
ต้องนำมาหักจากต้นทุนการกู้ยืมที่สามารถตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ ต้องถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

2.16 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับของงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน
ยกเว้นส่วนของภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น ในกรณีนี้
ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบ
ระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่บริษัทและบริษัทย่อยต้องดำเนินงานอยู่และเกิดรายได้เพื่อเสียภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบ
แสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติซึ่งขึ้นอยู่กับการตีความ และจะตั้งประมาณการ
ค่าใช้จ่ายภาษี หากคาดว่าจะต้องจ่ายชำระภาษีแก่หน่วยงานจัดเก็บ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามวิธีหนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ใน
งบการเงิน อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่
เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีหรือทางภาษี ภาษีเงินได้
รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบ
ระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้ เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้
รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้น
มาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์
ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้
รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันโดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือ
หน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.17 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการกำหนดโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุทั้งโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์

สำหรับโครงการสมทบเงิน กลุ่มกิจการจะจ่ายเงินสมทบให้กองทุนในจำนวนเงินที่คงที่ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายหรือภาระผูกพัน
จากการอนุมานที่จะต้องจ่ายเงินเพิ่ม ถึงแม้กองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายให้พนักงานทั้งหมดสำหรับการให้บริการจากพนักงานทั้งในอดีต
และปัจจุบัน กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอกตามเกณฑ์และข้อกำหนดของพระราช
บัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่จะจ่ายเงินเพิ่มอีกเมื่อได้จ่ายเงินสมทบไปแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็น
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานในกำไรหรือขาดทุน

สำหรับโครงการผลประโยชน์คือโครงการบำเหน็จบำนาญที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน ซึ่งจะกำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อ
เกษียณอายุ โดยส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทน

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานหักด้วย
มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โครงการ ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการ ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่า

ปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้ อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และมีวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันดังกล่าว

กำไรและขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

2.18 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการจะบันทึกประมาณการหนี้สินอันเป็นภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้กลุ่มกิจการต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และตามประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ ในกรณีที่กลุ่มกิจการคาดว่าประมาณการหนี้สินเป็นรายจ่ายที่จะได้รับคืน กลุ่มกิจการจะบันทึกเป็นสินทรัพย์แยกต่างหากเมื่อคาดว่าจะได้รับรายจ่ายนั้นคืนอย่างแน่นอน

2.19 การรับรู้รายได้

รายได้ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดและรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภค ซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ โดยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อแล้ว โดยเป็นจำนวนเงินที่สุทธิจากเงินคืนและส่วนลด รายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อผู้ซื้อรับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้า ส่วนรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภครับรู้เมื่อมีการให้บริการ

รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้กับผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกลุ่มกิจการ

รายได้อื่นบันทึกในตามเกณฑ์คงค้าง

2.20 การจ่ายเงินปันผล

เงินปันผลจ่ายบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัท เงินปันผลระหว่างกาลบันทึกในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท

2.21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

กลุ่มกิจการนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานโดยแสดงส่วนงานธุรกิจเป็นรูปแบบหลักในการรายงาน โดยพิจารณาจากโครงสร้างการบริหารและการรายงานทางการเงินภายในของกลุ่มกิจการเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน (ดูรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 7)

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรมอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

การจัดการความเสี่ยงดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) เป็นไปตามนโยบายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการจะชี้ประเด็น ประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมือกันทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานต่างๆ ภายในกลุ่มกิจการ

3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดจากการกู้ยืมในสกุลเงินสิงคโปร์ดอลลาร์ อย่างไรก็ตามเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกลุ่มกิจการสามารถบริหารจัดการการจ่ายชำระคืนเมื่อมีอัตราแลกเปลี่ยนที่เหมาะสม กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า

3.1.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม ซึ่งมีทั้งอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและคงที่ เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของกลุ่มบริษัทจึงอยู่ในระดับต่ำ

3.1.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ กลุ่มกิจการมีนโยบายที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการขายสินค้าและการให้บริการนั้นเป็นการขายสินค้าและการให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่มีความเหมาะสม กลุ่มกิจการฝากเงินสดกับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและความน่าเชื่อถือที่อยู่ในระดับสูง

3.1.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอย่อมแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนพบได้จากการที่มีวงเงินสินเชื่อในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอในระดับหนึ่ง เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดที่อาจจะเกิดขึ้นได้ นอกจากนี้กลุ่มกิจการได้ฝากเงินสดและเงินฝากธนาคารไว้กับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพด้านความน่าเชื่อถือสูง

4 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้จะแสดงการวิเคราะห์เครื่องมือทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมจำแนกตามวิธีการประมาณมูลค่า ความแตกต่างของระดับข้อมูลสามารถแสดงได้ดังนี้

- ข้อมูลระดับที่ 1 ได้แก่ ราคาเสนอซื้อขาย (ไม่ต้องปรับปรุง) ในตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกัน
- ข้อมูลระดับที่ 2 ได้แก่ ข้อมูลอื่นนอกเหนือจากราคาเสนอซื้อขายซึ่งรวมอยู่ในข้อมูลระดับ 1 ทั้งที่สามารถสังเกตได้โดยตรง (ได้แก่ ข้อมูลราคา) หรือโดยอ้อม (ได้แก่ ข้อมูลที่คำนวณมาจากราคา) สำหรับสินทรัพย์นั้นหรือหนี้สินนั้น

- ข้อมูลระดับที่ 3 ได้แก่ ข้อมูลสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สามารถสังเกตได้จากตลาด (ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้)

ตารางต่อไปนี้จะแสดงสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558

งบการเงินรวม

	พ.ศ. 2559			พ.ศ. 2558		
	ระดับ 1 บาท	ระดับ 2 บาท	รวม บาท	ระดับ 1 บาท	ระดับ 2 บาท	รวม บาท
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุ 13)	433,700	-	433,700	376,450	-	376,450
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 14)	-	1,135,194,885	1,135,194,885	-	346,269,644	346,269,644
รวมสินทรัพย์	433,700	1,135,194,885	1,135,628,585	376,450	346,269,644	346,646,094

งบการเงินเฉพาะกิจการ

	พ.ศ. 2559			พ.ศ. 2558		
	ระดับ 1 บาท	ระดับ 2 บาท	รวม บาท	ระดับ 1 บาท	ระดับ 2 บาท	รวม บาท
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุ 13)	433,700	-	433,700	376,450	-	376,450
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 14)	-	358,514,885	358,515,885	-	321,999,644	321,999,644
รวมสินทรัพย์	433,700	358,514,885	358,949,585	376,450	321,999,644	322,376,094

ในระหว่างปีไม่มีรายการโอนระหว่างระดับ 1 ระดับ 2 และระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

(ก) เครื่องมือทางการเงินในระดับ 1

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อขาย ณ วันที่ในงบการเงิน ตลาดจะถือเป็นตลาดที่มีสภาพคล่องเมื่อราคาเสนอซื้อขายมีพร้อมและสม่ำเสมอ จากการแลกเปลี่ยน จากตัวแทนนายหน้า กลุ่มอุตสาหกรรม ผู้ให้บริการด้านราคา หรือหน่วยงานกำกับดูแล และราคานั้นแสดงถึงรายการในตลาดที่เกิดขึ้นจริงอย่างสม่ำเสมอ ในราคาซึ่งคู่สัญญาซึ่งเป็นอิสระจากกันพึงกำหนดในการซื้อขาย (Arm's length basis) ราคาเสนอซื้อขายที่ใช้สำหรับสำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือโดยกลุ่มกิจการได้แก่ราคาเสนอซื้อปัจจุบัน เครื่องมือทางการเงินนี้รวมอยู่ในระดับ 1

(ข) เครื่องมือทางการเงินในระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง (ตัวอย่างเช่น ตราสารอนุพันธ์ที่มีการซื้อขายในตลาดรองที่ไม่ได้มีการจัดตั้งอย่างเป็นทางการ (over-the-counter) วัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า โดยเทคนิคการประเมินมูลค่านี้ใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่และอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดในการวัดมูลค่ายุติธรรมได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ เครื่องมือเหล่านี้จะรวมอยู่ในระดับ 2

(ค) ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือมากกว่าไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด เครื่องมือเหล่านี้จะรวมอยู่ในระดับ 3

ไม่มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมระหว่างงวด

5 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

กลุ่มกิจการมีการประเมินการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประเมินการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

5.1 การด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนระยะยาวอื่น

กลุ่มกิจการมีการประเมินความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืนในมูลค่าของเงินให้กู้ยืมกัน โดยพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายชำระหนี้ สำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการมีการพิจารณาการด้อยค่าโดยประมาณการจากกระแสเงินสดของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากบริษัทเหล่านั้นในอนาคต

5.2 การประเมินต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะ ๆ หรือ เมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

5.3 การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีขึ้นอยู่กับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวมาใช้หักภาษีได้ ในการพิจารณากำไรทางภาษีในอนาคต กลุ่มกิจการได้มีการพิจารณาถึงการคาดการณ์ผลประกอบการล่าสุดที่มีอยู่ ดังนั้น การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจึงมาจากการใช้สมมติฐานเกี่ยวกับผลประกอบการในอนาคตของกลุ่มกิจการ

5.4 การระบุทุนผลประโยชน์พนักงาน

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มกิจการพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่นๆ สำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานได้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมในหมายเหตุ 19

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของกลุ่มกิจการนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

7 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัทฯ คือคณะกรรมการบริษัทฯ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการบริหารงานบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดโครงสร้างองค์กรเป็นหน่วยธุรกิจตามประเภทของผลิตภัณฑ์และบริการ บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีส่วนงานที่รายงานทั้งสิ้น 2 ส่วนงาน ดังนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ทำการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวเพื่อการพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ เป็นส่วนงานที่ให้เช่าพื้นที่และให้บริการอื่นในอาคารสำนักงาน

(ล้านบาท)

	งบการเงินรวม					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		รวม	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
รายได้ ⁽¹⁾	489	270	75	49	564	319
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	211	(16)	4	(15)	215	(31)
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน						
รายได้อื่น					1	2
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน					10	(9)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(47)	(2)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน					(53)	(47)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี					126	(87)

⁽¹⁾ ผลกำไรจากการปรับมูลค่าธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการจำนวน 236 ล้านบาท และ 35 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2558 : 2 ล้านบาท และ 10 ล้านบาท) แสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	พ.ศ. 2559			พ.ศ. 2558		
	ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ	รวม	ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ถาวรของส่วนงาน	778,286,094	363,614,038	1,141,900,132	25,862,115	326,951,044	352,813,159
สินทรัพย์อื่นของสำนักงาน	1,236,788,932	50,699,941	1,287,488,873	1,350,228,130	19,876,358	1,370,104,488
สินทรัพย์ทั้งสิ้นในงบการเงินรวม			2,429,389,005			1,722,917,647

ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายการขายและให้บริการกับลูกค้าภายนอกของกลุ่มกิจการเป็นการขายภายในประเทศเท่านั้น

ลูกค้ารายใหญ่

กลุ่มกิจการไม่มีรายได้จากการขายและให้บริการกับลูกค้าภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มกิจการ จึงมิได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เงินสดในมือ	116,000	124,000	64,000	64,000
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	26,080,634	131,514	24,086,051	2,036
- ออมทรัพย์	28,297,636	37,956,293	3,238,594	2,482,664
	54,494,270	38,211,807	27,388,645	2,548,700

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 0.75 ต่อปี (พ.ศ. 2558 : ร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 0.30 ต่อปี)

9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ลูกหนี้การค้า	960,594	591,700	960,594	561,700
ลูกหนี้อื่น				
- บริษัทย่อย (หมายเหตุ 28 ข))	-	-	-	1,277,438
- บริษัทอื่น	277,079	100,000	32,299	-
ดอกเบี้ยค้างรับ	11,769	12,076	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	987,599	1,560,018	818,215	1,414,097
เงินตรงจ่าย	5,647,198	5,613,667	1,095,910	80,000
	7,884,239	7,877,461	2,907,018	3,333,235

ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระนับจากวันที่ตามใบแจ้งหนี้ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	960,594	591,700	960,594	561,700
ลูกหนี้การค้าที่ค้างชำระมีดังนี้ - ไม่เกิน 3 เดือน	-	-	-	-
	960,594	591,700	960,594	561,700

10 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
บ้านพร้อมที่ดิน	297,876,595	133,928,660	-	-
ค่าพัฒนาที่ดิน	284,597,051	309,327,165	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	159,557,084	354,938,227	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นในการพัฒนาโครงการ	399,170,884	452,965,016	-	-
ห้องชุดรอการขาย	25,590,000	25,590,000	-	-
	1,166,791,614	1,276,749,068	-	-
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าบ้านพร้อมที่ดิน	(8,778,796)	(6,108,089)	-	-
	1,158,012,818	1,270,640,979	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทย่อยใช้ที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 354 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : จำนวน 427 ล้านบาท) วางเป็นหลักประกันค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 17) และใช้เป็นหลักประกันในการออกหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยจำนวน 6.93 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : 6.93 ล้านบาท) (หมายเหตุข้อ 30 ค)

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทย่อยได้บันทึกต้นทุนกู้ยืมรวมเป็นราคาทุนของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4.28 ล้านบาท (พ.ศ. 2558: 3.86 ล้านบาท)

11 เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 3 เดือน	9,911,561	9,911,561	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 12 เดือน	22,287,140	19,675,944	-	-
	32,198,701	29,587,505	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 3 เดือนของบริษัทย่อยจำนวน 10 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : 10 ล้านบาท) ใช้เป็นหลักประกันในการออกหนังสือค้ำประกันตามทีกล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 30 ค) เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 12 เดือน ของบริษัทย่อยจำนวน 22 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : 20 ล้านบาท) คือเงินรับจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อใช้ในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ บริษัทย่อยจะส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านหลังจากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแล้ว

12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ											
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่า ของเงินลงทุน		มูลค่าเงินลงทุนภายใต้ วิธีราคาทุน	
		พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	374,750	374,750	100	100	374,750	374,750	(374,750)	(374,750)	-	-
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	563,400	563,400	61	61	343,674	343,674	(343,674)	(343,674)	-	-
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	409,100	409,100	100	100	409,100	409,100	(340,921)	(328,863)	68,179	80,237
บริษัท คอร์เบรสเตอร์โน รีเอสต์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000	1,000	100	100	999	999	(999)	(999)	-	-
บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,000	-	100	-	1,000	-	(231)	-	769
บริษัท อุทยาน ทานัน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,000	-	100	-	1,000	-	(568)	-	432
บริษัท อุทยาน เรียว เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,000	-	100	-	1,000	-	(183)	-	817
บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	1,000	-	100	-	1,000	-	(184)	-	816
บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด (*)	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000	250	100	100	1,000	250	-	-	1,000	250
บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	25,500	-	51	-	25,500	-	-	-	25,500	-
รวม						1,155,023	1,132,773	(1,060,344)	(1,049,452)	94,679	83,321

(*) บริษัท อุทยาน เรียว ดี จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงชื่อกับกระทรวงพาณิชย์ เป็น “บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด” เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ. 2559

บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ สัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยบริษัทใหญ่ไม่แตกต่างจากสัดส่วนที่ถือหุ้นสามัญ

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	83,321,257	95,763,946
เงินลงทุนเพิ่มจากการเรียกชำระค่าหุ้น - บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กพลอร์ จำกัด	749,850	-
เงินลงทุนเพิ่มในบริษัทย่อยจากการซื้อสินทรัพย์ - บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	25,500,000	-
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ชำระบัญชีเสร็จแล้ว	1,165,153	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	(12,058,267)	(12,442,689)
ตัดจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ชำระบัญชีเสร็จแล้ว	(3,999,200)	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	94,678,793	83,321,257

เหตุการณ์สำคัญ

ก) การลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กพลอร์ จำกัด

บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กพลอร์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ได้มีการเรียกชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน ในราคาหุ้นละ 75 บาท ซึ่งบริษัท ได้จ่ายเพิ่มทุนดังกล่าวตามสัดส่วนการลงทุนเดิมด้วยจำนวนเงินทั้งสิ้น 749,850 บาท

บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อวันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ได้อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นในบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด คิดเป็นสัดส่วนการลงทุนที่ร้อยละ 51 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของบริษัท บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด จัดตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559

ข) การชำระบัญชีของบริษัทย่อย

บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อุทยาน เรียว เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด และ บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเลิกกิจการเมื่อวันที่ 30 ธันวาคม พ.ศ. 2558 และชำระบัญชีแล้วเสร็จในเดือนพฤษภาคม พ.ศ. 2559 บริษัทจึงได้ตัดจำหน่ายเงินลงทุนดังกล่าว

ค) การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ผู้บริหารได้ประเมินและเห็นสมควรรับรู้ค่าเผื่อ การด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย - บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัดในงบการเงินเฉพาะกิจการ จำนวน 12.06 ล้านบาท เนื่องจากผลประกอบการที่ถดถอยและขาดทุนสะสมเพิ่มขึ้น ทั้งนี้จำนวนค่าเผื่อการด้อยค่าแสดงอยู่ภายใต้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ

เนื่องจากเงินลงทุนในบริษัทย่อยดังกล่าวถือเป็นหน่วยสินทรัพย์ที่ก่อให้เกิดเงินสด ดังนั้นบริษัทจึงประเมินการด้อยค่าด้วยการคำนวณมูลค่าจากการมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย บริษัทได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาดสินทรัพย์ในบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งเป็นวิธีที่ใช้ข้อมูลที่สามารถได้ที่มีนัยสำคัญ กลุ่มกิจการจัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 2

บริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดของบริษัทย่อย ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญแสดงได้ดังนี้

	สัดส่วนของความเป็นเจ้าของ และสิทธิในการออกเสียงที่ถือ โดยส่วนได้เสียที่ไม่มี อำนาจควบคุม		กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จ จัดสรรสำหรับส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมสะสม	
	พ.ศ. 2559 ร้อยละ	พ.ศ. 2558 ร้อยละ	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	39	39	(12,548,606)	(19,930,463)	(108,275,078)	(95,725,995)
บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	49	49	77,540,147	-	102,040,148	-

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

	บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	วันที่ 31 ธันวาคม		วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	บาท
ส่วนที่หมุนเวียน			
สินทรัพย์	702,445,410	703,390,286	189,932
หนี้สิน	(1,676,635)	(1,594,454)	(1,495,871)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	700,768,775	701,795,832	(1,305,939)
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน			
สินทรัพย์	381,151	447,730	551,182,489
หนี้สิน	(978,778,331)	(947,696,055)	(501,645,375)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	(978,397,180)	(947,248,325)	49,537,114
สินทรัพย์สุทธิ	(277,628,405)	(245,452,493)	48,231,175

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

	บริษัท ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	บาท
รายได้	10,482,130	217,604	1,875
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	200,017,530
ค่าใช้จ่าย	(42,526,877)	(51,313,854)	(1,770,700)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(32,044,747)	(51,096,250)	198,248,705
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	(40,003,506)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี/งวด	(32,044,747)	(51,096,250)	158,245,199
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(131,165)	(7,500)	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จ	(32,175,912)	(51,103,750)	158,245,199
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จส่วนที่เป็นของ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(12,548,606)	(19,930,463)	77,540,147

งบกระแสเงินสดโดยสรุป

	บริษัท ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับงวดตั้งแต่วันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ถึง วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(31,477,843)	(51,742,965)	(430,840)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	13,027,193	(55,648)	(551,182,470)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	30,895,030	51,600,689	551,645,375
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น - สุทธิ	12,444,380	(197,924)	32,065
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	650,622	848,546	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	13,095,002	650,622	32,065

ข้อมูลข้างต้นแสดงด้วยจำนวนก่อนการตัดรายการระหว่างกัน

13 เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เงินลงทุนในตราสารทุน - หลักทรัพย์เพื่อขาย	5,000,000	5,000,000
หัก ค่าเผื่อการลดลงมูลค่าในเงินลงทุน	(4,566,300)	(4,623,550)
	433,700	376,450

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	376,450	409,150
การเปลี่ยนแปลงมูลค่าในเงินลงทุน	57,250	(32,700)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	433,700	376,450

14 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการวัดค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน บาท	อาคาร สำนักงานให้เช่า บาท	รวม บาท
ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	2	2	
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	22,368,200	311,212,496	333,580,696
รายจ่ายที่เกิดขึ้นในภายหลัง	-	647,419	647,419
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,901,800	10,139,729	12,041,529
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	24,270,000	321,999,644	346,269,644
ซื้อสินทรัพย์	551,182,470	-	551,182,470
รายจ่ายที่เกิดขึ้นในภายหลัง	-	1,507,083	1,507,083
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	201,227,530	35,008,158	236,235,688
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	776,680,000	358,514,885	1,135,194,885

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ที่ดินของบริษัทย่อยจำนวนเงิน 551.18 ล้านบาท (พ.ศ. 2558: ไม่มี) ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมจากธนาคาร (หมายเหตุข้อ 17)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ อาคารสำนักงานให้เช่า บาท
ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	2
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	311,212,496
รายการที่เกิดขึ้นในภายหลัง	647,419
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,139,729
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	321,999,644
รายการที่เกิดขึ้นในภายหลัง	1,507,083
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,008,158
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	358,514,885

กลุ่มกิจการได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีที่ใช้ข้อมูลที่สังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงจัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 2

ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) โดยผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันและอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว การใช้งานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการทุกสินทรัพย์เป็นการใช้ประโยชน์ในลักษณะที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มกิจการ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะทำงานในฝ่ายการเงินของกลุ่มกิจการจะทำการสอบทานมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยคณะทำงานดังกล่าวจะรายงานไปยังประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน (CFO) และประธานเจ้าหน้าที่บริหารการเงิน คณะทำงานด้านการประเมินมูลค่า และผู้ประเมินอิสระจะมีการประชุมหารือเกี่ยวกับขั้นตอนการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าอย่างสม่ำเสมอ โดยทุกสิ้นปีฝ่ายการเงินจะปฏิบัติดังนี้

- ตรวจสอบข้อมูลดิบที่สำคัญที่จะนำไปใช้ในรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยเปรียบเทียบกับรายการการประเมินมูลค่าในปีก่อน
- จัดประชุมเพื่ออภิปรายกับผู้ประเมินอิสระ

กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนวิธีการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
รายได้ค่าเช่าสำหรับปี	28,479,337	26,912,719	28,479,337	26,912,719
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	1,169,789	1,647,291	1,095,173	1,172,211
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	280,226	172,236	263,530	125,824

15 ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม				
	ที่ดิน บาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร บาท	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้ สำนักงาน บาท	ยานพาหนะ บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558					
ราคาทุน	2,011,784	41,715,120	33,496,598	3,111,000	80,334,502
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(39,013,062)	(29,643,624)	(3,110,997)	(71,767,683)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,011,784	2,702,058	3,852,974	3	8,566,819
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,011,784	2,702,058	3,852,974	3	8,566,819
ซื้อสินทรัพย์	-	-	759,473	-	759,473
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	(778,497)	-	(778,497)
ค่าเสื่อมราคา	-	(796,015)	(1,208,265)	-	(2,004,280)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,011,784	1,906,043	2,625,685	3	6,543,515
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558					
ราคาทุน	2,011,784	41,715,120	33,477,574	3,111,000	80,315,478
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(39,809,077)	(30,851,889)	(3,110,997)	(73,771,963)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,011,784	1,906,043	2,625,685	3	6,543,515
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,011,784	1,906,043	2,625,685	3	6,543,515
ซื้อสินทรัพย์	-	-	1,882,337	-	1,882,337
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	(4,650)	-	(4,650)
ค่าเสื่อมราคา	-	(321,167)	(1,394,788)	-	(1,715,955)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,011,784	1,584,876	3,108,584	3	6,705,247
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559					
ราคาทุน	2,011,784	41,715,120	35,355,261	3,111,000	82,193,165
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(40,130,244)	(32,246,677)	(3,110,997)	(75,487,918)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,011,784	1,584,876	3,108,584	3	6,705,247

งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ที่ดิน บาท	อาคารและ ส่วนปรับปรุง อาคาร บาท	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558				
ราคาทุน	2,011,784	41,715,120	21,081,103	64,808,007
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(39,013,062)	(20,040,423)	(59,053,485)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,011,784	2,702,058	1,040,680	5,754,522
สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,011,784	2,702,058	1,040,680	5,754,522
ซื้อสินทรัพย์	-	-	426,298	426,298
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	(85)	(85)
ค่าเสื่อมราคา	-	(796,015)	(433,320)	(1,229,335)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,011,784	1,906,043	1,033,573	4,951,400
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558				
ราคาทุน	2,011,784	41,715,120	21,507,316	65,234,220
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(39,809,077)	(20,473,743)	(60,282,820)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,011,784	1,906,043	1,033,573	4,951,400
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,011,784	1,906,043	1,033,573	4,951,400
ซื้อสินทรัพย์	-	-	1,070,556	1,070,556
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	(4,646)	(4,646)
ค่าเสื่อมราคา	-	(321,167)	(596,990)	(918,157)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	2,011,784	1,584,876	1,502,493	5,099,153
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558				
ราคาทุน	2,011,784	41,715,120	22,573,226	66,300,130
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(40,130,244)	(21,070,733)	(61,200,977)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	2,011,784	1,584,876	1,502,493	5,099,153

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ค่าเสื่อมราคาอาคาร และอุปกรณ์				
- ต้นทุนขาย	-	-	-	-
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,715,955	2,004,280	918,157	1,229,335
	1,715,955	2,004,280	918,157	1,229,335

16 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	โปรแกรมคอมพิวเตอร์	
	งบการเงินรวม บาท	งบการเงิน เฉพาะกิจการ บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558		
ราคาทุน	2,192,876	794,033
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,801,276)	(467,687)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	391,600	326,346
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	391,600	326,346
ซื้อสินทรัพย์	157,237	157,237
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	(82,731)	(82,731)
ค่าตัดจำหน่าย	(162,460)	(130,093)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	303,646	270,759
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558		
ราคาทุน	2,141,234	742,391
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,837,588)	(471,632)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	303,646	270,759
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559		
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	303,646	270,759
ซื้อสินทรัพย์	347,424	347,424
ค่าตัดจำหน่าย	(154,915)	(122,461)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	496,155	495,722
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559		
ราคาทุน	2,488,658	1,089,815
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,992,503)	(594,093)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	496,155	495,722

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ค่าตัดจำหน่าย				
- ต้นทุนขาย	-	-	-	-
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	154,915	162,460	122,461	130,093
	154,915	162,460	122,461	130,093

17 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ส่วนที่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากธนาคาร	1,182,492,376	1,125,993,806	1,182,492,376	1,125,993,806
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	438,000,000	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย (หมายเหตุ 28 ง)	-	-	30,532,731	4,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 28 จ)	273,016,297	280,801,053	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 28 ฉ)	31,186,234	-	-	-
รวมเงินกู้ยืมที่ไม่หมุนเวียน	742,202,531	280,801,053	30,532,731	4,000,000
รวมเงินกู้ยืม	1,924,694,907	1,406,794,859	1,213,025,107	1,129,993,806

เงินกู้ยืมระยะสั้น

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม บาท	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		คำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี		พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
บริษัท						
1	1,110,000,000	ไม่มี	C.O.F บวกร้อยละ 1.10	-	1,018,693,806	
2	1,000,000,000	สแตนดาร์ดบาย เลตเตอร์ออฟเครดิต	BIBOR บวกร้อยละ 1.05	-	107,300,000	
3	1,350,000,000	หนังสือค้ำประกัน	MLR หักร้อยละ 3.00	371,863,364	-	
4	1,500,000,000	สแตนดาร์ดบาย เลตเตอร์ออฟเครดิต	MLR หักร้อยละ 3.75	810,629,012	-	
				1,182,492,376	1,125,993,806	

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2016 บาท	2015 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	1,125,993,806	1,023,893,806
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,206,863,364	188,100,000
จ่ายชำระระหว่างปี	(1,150,364,794)	(86,000,000)
ยอดคงเหลือปลายปี	1,182,492,376	1,125,993,806

เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งลงนามในสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 438 ล้านบาทกับธนาคารพาณิชย์เพื่อใช้ในการซื้อที่ดิน บริษัทย่อยดังกล่าวได้จำนองที่ดินดังกล่าวเพื่อเป็นหลักประกันการกู้ยืม เงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยเท่ากับอัตราดอกเบี้ย MLR ลบร้อยละ 1.50 ต่อปี มีกำหนดชำระภายใน 48 เดือนนับจากวันเบิกเงินกู้ยืมวันแรกเป็นต้นไป ดอกเบี้ยจะมีการชำระทุกเดือน ส่วนการจ่ายชำระคืนเงินต้นจะชำระทุกเดือน โดยจะเริ่มชำระงวดแรกในเดือนที่ 13 นับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืมครั้งแรก

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมของกลุ่มกิจการมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
- อัตราดอกเบี้ยคงที่	-	-	-	-
- อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	1,924,694,907	1,406,794,859	1,213,025,107	1,129,993,806
รวมเงินกู้ยืม	1,924,694,907	1,406,794,859	1,213,025,107	1,129,993,806

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	3.40% ถึง 3.50%	3.50% ถึง 6.50%	3.40% ถึง 3.50%	3.50% ถึง 6.50%
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4.75%	-	-	-
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	-	4.49%	4.15%
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	4.49%	4.15%	-	-
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	4.75%	-	-	-

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	438,000,000	-	438,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	273,016,297	280,801,053	274,335,785	280,801,053
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	31,186,234	-	31,186,234	-
รวม	742,202,531	280,801,053	743,522,019	280,801,053

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	30,532,731	4,000,000	30,680,296	4,000,000
รวม	30,532,731	4,000,000	30,680,296	4,000,000

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะสั้นมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อัตราร้อยละ 4.75 (พ.ศ. 2558 : อัตราร้อยละ 4.15) และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแสดงด้วยราคาตามบัญชีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	-	-	-
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	742,202,531	280,801,053	30,532,731	4,000,000
ครบกำหนดหลังจาก 5 ปี	-	-	-	-
รวม	742,202,531	280,801,053	30,532,731	4,000,000

วงเงินกู้ยืม

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559		พ.ศ. 2558		พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
	สิงคโปร์ดอลลาร์	บาท	สิงคโปร์ดอลลาร์	บาท	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว						
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	1,667,507,624	-	984,806,194	1,667,507,624	984,306,194
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	3,000,000	-	3,000,000	-	-	-
	3,000,000	1,667,507,624	3,000,000	984,806,194	1,667,507,624	984,306,194

วงเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี เป็นวงเงินกู้ยืมของแต่ละปีที่จะมีการทบทวนตามวาระในระหว่างปี ส่วนวงเงินกู้ยืมอื่นได้รับมาเพื่อใช้ในการขยายการดำเนินงานของกลุ่มกิจการและบริษัท

18 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เจ้าหนี้การค้า	4,393,997	25,623,940	32,884	44,101
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 28 ข)	-	613,018	-	310,005
- กิจการอื่น	9,198,170	6,235,583	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19,715,842	14,160,183	13,942,386	11,137,180
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	5,164,788	1,898,220	3,793,582	1,898,220
เงินประกันผลงาน	14,612,802	21,133,850	82,914	40,180
	53,085,599	69,664,794	17,851,766	13,429,686

19 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	7,566,604	5,362,619	6,497,609	4,575,145
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	562,709	1,883,654	523,183	1,620,170
ต้นทุนดอกเบี้ย	362,735	197,344	301,101	174,165
การวัดมูลค่าใหม่				
- ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	6,976,807	253,101	5,484,298	216,858
- (กำไร) ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง ข้อสมมติทางการเงิน	(3,715,517)	(130,114)	(2,993,819)	(88,729)
โอนกลับรายการ	(3,000,485)	-	(3,000,485)	-
ยอดคงเหลือปลายปี	8,752,853	7,566,604	6,811,887	6,497,609

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
อัตราคิดลด	3.38%	3.35%	3.38%	3.35%
อัตราการเพิ่มขึ้นเงินเดือน	5.28%	5.42%	5.28%	5.42%
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	17.02% ถึง 23.52%	30.14%	17.02%	30.14%

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

	งบการเงินรวม					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ		การลดลงของข้อสมมติ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 11	ลดลง ร้อยละ 9	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 13	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 11
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 13	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 11	ลดลง ร้อยละ 11	ลดลง ร้อยละ 9
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 2	ลดลง ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ		การลดลงของข้อสมมติ	
	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2558
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 10	ลดลง ร้อยละ 8	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 12	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 10
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 12	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 9	ลดลง ร้อยละ 10	ลดลง ร้อยละ 8
อัตราการหมุนเวียนของพนักงาน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 1

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกับมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้คำนวณด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานในการคำนวณหนี้สินที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่กำหนดไว้ โดยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญมีดังต่อไปนี้

การเปลี่ยนแปลงในอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตร

อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตรรัฐบาล ที่ลดลงจะทำให้หนี้สินของโครงการเพิ่มสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่าง 25.73 ปี ถึง 28.80 ปี โดยส่วนของบริษัท คือ 25.73 ปี

กลุ่มบริษัทใช้กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานมาจ่ายผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่กำหนดไว้

	งบการเงินรวม			
	น้อยกว่า 1 ปี บาท	ระหว่าง 1-5 ปี บาท	เกินกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	1,602,267	7,150,586	8,752,853

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	น้อยกว่า 1 ปี บาท	ระหว่าง 1-5 ปี บาท	เกินกว่า 5 ปี บาท	รวม บาท
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	1,602,267	5,209,620	6,811,887

20 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(105,846,393)	(58,841,255)	(65,752,193)	(58,750,561)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(105,846,393)	(58,841,255)	(65,752,193)	(58,750,561)

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	(58,841,255)	(56,813,309)	(58,750,561)	(56,722,615)
เพิ่มในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 26)	(47,005,138)	(2,027,946)	(7,001,632)	(2,027,946)
เพิ่มในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(105,846,393)	(58,841,255)	(65,752,193)	(58,750,561)

	การวัดมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559	(58,841,255)	(58,750,561)
เพิ่มในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(47,005,138)	(7,001,632)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	(105,846,393)	(65,752,193)
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	(56,813,309)	(56,722,615)
เพิ่มในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(2,027,946)	(2,027,946)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	(58,841,255)	(58,750,561)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 กลุ่มกิจการมีรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ซึ่งไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีไว้ในงบแสดงฐานะการเงินเนื่องจากผู้บริหารของบริษัทพิจารณาแล้วเห็นว่ายังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำขาดทุนทางภาษีดังกล่าวมาใช้ประโยชน์เป็นจำนวน 610.04 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : 648.16บาท) โดยวันหมดสิทธิของรายการขาดทุนทางภาษีของกลุ่มกิจการและบริษัทแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
หมดสิทธิภายใน 1 ปี	143,273,698	98,233,117	-	-
หมดสิทธิเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	406,661,528	457,779,282	39,065,435	19,455,741
หมดสิทธิหลังจาก 5 ปี	60,105,268	92,155,945	12,164,888	19,609,694
	610,040,494	648,168,344	51,230,323	39,065,435

21 ทุนเรือนหุ้นและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

	จำนวนหุ้น หุ้น	หุ้นสามัญ ล้านบาท	ส่วนต่ำกว่า มูลค่าหุ้นสามัญ บาท	รวม บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558	220,000,000	2,200,000,000	(749,997,158)	1,450,002,842
การออกหุ้น	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	220,000,000	2,200,000,000	(749,997,158)	1,450,002,842

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 หุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดมีจำนวน 220 ล้านหุ้น ซึ่งมีราคามูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท หุ้นจำนวน 220 ล้านหุ้น ได้ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้ว

22 สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทต้องสำรองตามกฎหมายอย่างน้อยร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิหลังจากหักส่วนของขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าสำรองนี้จะมีมูลค่าไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองนี้ไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้

23 รายได้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
รายได้ดอกเบี้ย	192,719	114,877	49,905,163	39,998,538
รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	16,059,748	16,048,500
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ	10,392,125	(9,320,800)	(6,208)	59,951
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมจาก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	236,235,688	12,041,529	35,008,158	10,139,729
อื่น	672,557	1,661,636	76,383	112,499
	247,493,089	4,497,242	101,043,244	66,359,217

24 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ดอกเบี้ยจ่าย	50,889,055	40,449,972	38,432,714	31,008,630
ค่าธรรมเนียมธนาคาร	2,176,822	6,319,311	1,796,027	5,931,828
	53,065,877	46,769,283	40,228,741	36,940,458

25 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 ถูกจัดประเภทตามลักษณะดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ค่าใช้จ่ายงานก่อสร้าง	215,775,010	216,427,424	-	-
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	60,572,149	58,735,082	52,783,736	52,335,971
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,870,870	2,166,740	1,040,618	1,539,429
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	10,891,032	8,494,918	1,504,809	515,757
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	6,128,670	7,108,100	564,675	836,173
ค่าบริการและค่าที่ปรึกษา	17,282,478	16,719,125	9,191,938	4,768,486
ค่าสาธารณูปโภค	9,165,381	9,053,827	7,103,958	7,169,585
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	9,490,804	8,848,293	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	12,058,267	12,442,689
ขาดทุนจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	1,160,392	-

26 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 20)	(47,005,138)	(2,027,946)	(7,001,632)	(2,027,946)
รวมภาษีเงินได้	(47,005,138)	(2,027,946)	(7,001,632)	(2,027,946)

ภาษีเงินได้สำหรับกำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีคุณกับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้:

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชี	172,803,415	(85,173,018)	3,522,256	(23,691,268)
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20	(34,560,683)	17,034,604	(704,451)	4,738,254
ผลกระทบ:				
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษีได้	(224,749)	(63,835)	(201,997)	(61,242)
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์ ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(9,981,864)	(16,121,795)	(4,351,801)	(6,372,880)
ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็น สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(2,237,842)	(2,876,920)	(1,743,383)	(332,078)
ภาษีเงินได้	(47,005,138)	(2,027,946)	(7,001,632)	(2,027,946)

27 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ชำระและออกในระหว่างปี

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของ ผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (บาท)	60,767,531	(67,259,683)	(3,479,376)	(25,719,214)
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)	220,000,000	220,000,000	220,000,000	220,000,000
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	0.28	(0.31)	(0.02)	(0.12)

กลุ่มกิจการไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปีที่น่าเสนอรายงาน ดังนั้นจึงไม่มีการนำเสนอกำไรต่อหุ้นปรับลด

28 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กิจการและบุคคลที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมียานาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัท ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทคือ บริษัท เคปเปล แลนด์ ลิมิเตด ซึ่งถือหุ้นในบริษัทเป็นจำนวนร้อยละ 45.45 ต่อมาเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2559 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทได้เปลี่ยนเป็น KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัท ภายใต้ คิง ไว กรุ๊ป ดังนั้นบริษัทดังต่อไปนี้ได้สิ้นสุดการเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัท

- บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด
- Straits Mansfield Property Marketing Pte. Ltd.
- Travelmore Pte. Ltd.
- Keppel Land Financial Service Pte Ltd.

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัทย่อย		
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท คอร์เนอร์สโตน เรียลตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		
KW Thai Commerce (BVI) Company Limited	ลงทุน	บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ที่สุด

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

รายการ	นโยบายการกำหนดราคา
รายได้ค่าบริการจัดการ	ราคาที่ตกลงร่วมกัน
ดอกเบี้ยรับ	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดจากแหล่งเงินกู้ภายนอก อัตราดอกเบี้ย MLR และอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราต้นทุนการกู้ยืมของสถาบันการเงิน
ดอกเบี้ยจ่าย	อัตราดอกเบี้ยสูงสุดจากแหล่งเงินกู้ภายนอก อัตราดอกเบี้ย MLR และอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราต้นทุนการกู้ยืมของสถาบันการเงิน

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ก) รายการค้ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
รายการค้ากับบริษัทย่อย				
- รายได้ค่าบริการ	-	-	16,059,748	16,048,500
- ดอกเบี้ยรับ	-	-	49,809,765	39,993,044
- ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	2,000,558	399,023
รายการค้ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ	1,776,555	6,206,481	806,251	2,434,309
- ดอกเบี้ยจ่าย	13,085,692	9,840,365	-	-

ข) ยอดค้างชำระที่เกิดจากการให้บริการและรับบริการ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ลูกหนี้อื่น - บริษัทย่อย (หมายเหตุ 9)				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด	-	-	-	156,566
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	127,184
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	-	-	-	930,096
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	-	63,592
รวม	-	-	-	1,277,438
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 18)				
บริษัท เคปเปล แลนด์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด	-	33,755	-	33,755
Straits Mansfield Property Marketing Pte. Ltd.	-	537,268	-	234,255
Travelmore Pte. Ltd.	-	41,995	-	41,955
รวม	-	613,018	-	310,005

ค) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน เรียลตี้ จำกัด	-	-	203,463,086	200,506,481
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	513,536,364	505,264,883
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	-	-	446,525,454	535,994,128
บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด	-	-	-	20,000
บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	32,459,141	-
	-	-	1,195,984,045	1,241,785,492
ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืม				
ระยะยาวแก่บริษัทย่อย				
บริษัท คอร์เนอร์สโตน เรียลตี้ จำกัด	-	-	52,995,246	45,080,179
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	95,749,639	75,804,998
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	-	-	105,124,962	85,483,041
บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด	-	-	175,877	222
บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	62,664	-
	-	-	254,108,388	206,368,440
	-	-	1,450,092,433	1,448,153,932

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยจำนวน 1,196 ล้านบาท (พ.ศ. 2558 : จำนวน 1,122 ล้านบาท) เป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561 จำนวน 514 ล้านบาท และวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 จำนวน 682 ล้านบาท ตามลำดับ (พ.ศ. 2558 : จำนวน 505 ล้านบาท และ 1,122 ล้านบาท) โดยคิดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.58 ถึง 4.15 ต่อปี (พ.ศ.2558 : ร้อยละ 3.12 ถึง 3.58 ต่อปี)

มูลค่ายุติธรรมของเงินให้กู้ยืมระยะยาวมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	1,448,153,932	1,376,989,815
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	1,938,501	71,164,117
ยอดคงเหลือปลายปี	1,450,092,433	1,448,153,932

ง) เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี่ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย				
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	29,900,000	4,000,000
บริษัท เคดีบลิวิจี้ เอ็กซ์พลอร์ จำกัด	-	-	632,731	-
	-	-	30,532,731	4,000,000
ดอกเบี่ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว จากบริษัทย่อย				
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	18,872,477	27,432,058
	-	-	18,872,477	27,432,058
	-	-	49,405,208	31,432,058

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อยดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 โดยคิดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.58 ถึง 4.15 ต่อปี (พ.ศ. 2558 : ร้อยละ 3.12 ถึง 3.58 ต่อปี)

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี่ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	31,432,058	51,231,112
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	27,174,353	117,099,023
ลดลงระหว่างปี	(9,201,203)	(136,898,077)
ยอดคงเหลือปลายปี	49,405,208	31,432,058

จ) เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
KW Thai Commerce (BVI) Company Limited	273,016,297	-	-	-
Keppel Land Financial Service Pte Ltd.	-	280,801,053	-	-
	273,016,297	280,801,053	-	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืมระยะยาว จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
KW Thai Commerce (BVI) Company Limited	93,046,438	-	-	-
Keppel Land Financial Service Pte Ltd.	-	82,582,774	-	-
	93,046,438	82,582,774	-	-
รวม	366,062,735	363,383,827	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวจาก KW Thai Commerce (BVI) Company Limited เป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 11 ล้านเหรียญสิงคโปร์ดอลลาร์ ซึ่งได้โอนเปลี่ยนมือจาก Keppel Land Financial Service Pte Ltd. จากการขายหุ้นของบริษัทให้กับคิง ไว กรุ๊ป โดยเงื่อนไขของเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวยังคงเงื่อนไขตามสัญญาเดิม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 11 ล้านเหรียญสิงคโปร์ดอลลาร์ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้ บวกร้อยละ 1.10 ต่อปี ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.15 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	363,383,827	344,189,593
เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยระหว่างปี	13,085,692	9,839,693
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น	(10,406,784)	9,354,541
ยอดคงเหลือปลายปี	366,062,735	363,383,827

ฉ) เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยจ่ายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	31,186,234	-	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ยืมที่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น โดยมีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 14 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และคิดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.15 ต่อปี

ช) ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ผู้บริหารสำคัญของบริษัท รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	15,353,798	15,355,370
ผลประโยชน์หลังออกจากงาน	(3,116,693)	901,181
	12,237,105	16,256,551

29 การซื้อสินทรัพย์

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 12/2559 เมื่อ วันที่ 25 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทจำกัด จัดตั้งขึ้นในประเทศไทย เมื่อวันที่ 14 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559 โดยการเข้าซื้อหุ้นสามัญจากผู้ถือหุ้นเดิม จำนวน 255,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท คิดเป็น 51% ของหุ้นทั้งหมด ราคาซื้อหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 25,500,000 บาท การชำระเงินค่าหุ้นเป็นไปตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาซื้อขายหุ้นอย่างมีเงื่อนไขระหว่างบริษัทและผู้ถือหุ้นเดิม (“ผู้ขาย”) ลงวันที่ 28 พฤศจิกายน พ.ศ. 2559

บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ยังไม่มีการประกอบธุรกิจ สินทรัพย์และหนี้สินที่รับโอนมาแสดงตามมูลค่าตามบัญชีดังนี้

บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด	
ณ วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2559	
บาท	
มูลค่าสินทรัพย์	
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	30,209
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	157,867
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	551,457,299
รวมสินทรัพย์	551,645,375

บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด	
ณ วันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2559	
บาท	
มูลค่าหนี้สิน	
เงินกู้ยืมระยะยาวจากธนาคาร	438,000,000
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ	63,645,375
รวมหนี้สิน	501,645,375
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ	50,000,000
ราคาซื้อและขาย (ร้อยละ 51 ของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ)	25,500,000
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	24,500,000
รวม	50,000,000

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นและผู้ขายได้ดำเนินการโอนหุ้นในบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด ให้กับบริษัท ส่งผลให้บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของกลุ่มกิจการ ณ วันที่ซื้อหุ้น และได้เข้าทำสัญญาร่วมทุนกับผู้ถือหุ้นซึ่งถือหุ้น 49% ของบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด (“ผู้ถือหุ้น”) โดยระบุข้อตกลงที่สำคัญดังนี้

- 1) ไม่ให้มีการโอน ขาย จำนอง หรือตัดจำหน่ายหุ้นวันแต่จะได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการของบริษัท
- 2) ผู้ถือหุ้นให้สิทธิแก่บริษัทในการซื้อหุ้นทั้งหมดของผู้ถือหุ้นในราคาตลาด

30 หนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น และภาระผูกพัน

ก) ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายเงินค่าก่อสร้างของโครงการ ซึ่งได้ทำสัญญาไว้แล้วสรุปดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
ค่าก่อสร้าง	19,759,594	126,538,094	-	-

ข) ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า อุปกรณ์สำนักงาน รถยนต์และอื่น ๆ โดยมีอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 4 ปี และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตถึงสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
- ภายในระยะเวลา 1 ปี	615,811	5,454,214	563,316	803,800
- ระยะเวลาหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	447,795	193,938	447,795	156,487
	1,063,606	5,648,152	1,011,111	960,287

ค) หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2558 บาท
หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น :				
- หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	16,837,842	16,837,842	-	-

ง) ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาให้บริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ พ.ศ. 2558 กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระที่ต้องจ่ายเงินค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าบริการตรวจสอบภายในให้กับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่งในประเทศสิงคโปร์ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2559 สิงคโปร์ดอลลาร์	พ.ศ. 2558 สิงคโปร์ดอลลาร์	พ.ศ. 2559 สิงคโปร์ดอลลาร์	พ.ศ. 2558 สิงคโปร์ดอลลาร์
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าบริการตรวจสอบภายใน	-	250,000	-	109,000

31 ข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญ

กลุ่มกิจการมีข้อพิพาททางกฎหมายที่สำคัญซึ่งผลของคดียังไม่เป็นที่สิ้นสุด ดังนี้

เมื่อวันที่ 27 กันยายน พ.ศ. 2556 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ถูกฟ้องร้องในคดีผิดสัญญาจ้างทำของ โดยโจทก์เรียกค่าเสียหายจากการรับเหมาซ่อมแซมบ้านจัดสรรในโครงการของบริษัทย่อยดังกล่าว โดยมีทุนทรัพย์จำนวน 4.9 ล้านบาท และเมื่อวันที่ 18 ธันวาคม พ.ศ. 2556 บริษัทย่อยได้ทำการฟ้องแย้งโจทก์จากการละทิ้งงาน โดยมีทุนทรัพย์จำนวน 1.8 ล้านบาท ต่อมาคู่ความทั้งสองฝ่ายได้เข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยแต่ไม่เป็นผลสำเร็จ ดังนั้น คดีดังกล่าวได้นำเข้าสู่ศาลชั้นต้นเพื่อพิจารณาคดี โดยศาลชั้นต้นได้มีคำพิพากษาเมื่อวันที่ 22 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ให้บริษัทย่อยชำระเงินให้แก่โจทก์เป็นจำนวน 1.4 ล้านบาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินต้นดังกล่าว นับถัดจากวันที่ 9 พฤษภาคม พ.ศ. 2556 เป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ อย่างไรก็ตาม บริษัทย่อยได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำพิพากษาของศาลชั้นต้นเมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2559 โดยวางหลักทรัพย์ค้ำประกันจำนวน 1.7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 คดีความยังอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ต่อมาเมื่อวันที่ 17 มกราคม พ.ศ. 2560 ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษายืนตามศาลชั้นต้น ทั้งนี้บริษัทจะยื่นคำฎีกาภายในวันที่ 17 มีนาคม พ.ศ. 2560 คดีนี้ยังไม่ถือเป็นอันสิ้นสุด ผู้บริหารจึงยังมิได้บันทึกประมาณการหนี้สินในงบการเงินของกลุ่มกิจการ เนื่องจากผู้บริหารยังเชื่อว่ากลุ่มกิจการจะไม่ต้องจ่ายค่าความเสียหายเมื่อคดีสิ้นสุด

32 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

32.1 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย

เมื่อวันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2560 บริษัทให้เงินกู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยแห่งหนึ่งจำนวน 21.75 ล้านบาท เพื่อสนับสนุนการซื้อที่ดินของบริษัทย่อยตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 32.2 โดยมีกำหนดชำระคืนภายในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2562 และคิดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้ ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 4.15 ต่อปี

32.2 การซื้อที่ดิน

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกความเข้าใจกับบุคคลภายนอก (“ผู้ขาย”) ในการซื้อขายที่ดินมูลค่า 145 ล้านบาท โดยได้จ่ายเงินมัดจำค่าซื้อที่ดินจำนวน 21.75 ล้านบาท เมื่อวันที่ 5 มกราคม พ.ศ. 2560 ทั้งนี้ คู่สัญญาตกลงจะทำสัญญาซื้อขายที่ดินภายในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 และต้องทำการโอนที่ดินให้เสร็จภายในวันที่ 31 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 ทั้งนี้ ผู้ขายได้ให้เช็คลงวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 ในจำนวนเดียวกับเงินมัดจำให้กับบริษัทย่อยเพื่อเป็นหลักประกันในการขายที่ดินดังกล่าว

32.3 การเพิ่มทุน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทครั้งที่ 13/2559 เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ได้อนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 1/2560 ซึ่งจะจัดขึ้นวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 2,200 ล้านบาทเป็น 9,240 ล้านบาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 704 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นแต่ละราย ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 3.2 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 2.63 บาท กรณีที่มีเศษของหุ้นจากการคำนวณให้พิเศษของหุ้นดังกล่าวทั้ง โดยผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้

หุ้นที่เหลือจากการจัดสรร และ/หรือ เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นแต่ละรายและจากการจองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิจะเสนอขายในวงจำกัดให้กับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.63 บาท



บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
เลขที่ 138/108 ชั้น 30 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์
แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500, ประเทศไทย

โทรศัพท์ (662) 02-237 1999 | โทรสาร (662) 02-237 2666
อีเมลล์ : info@kwgthai.com www.kwgthai.com