



KING WAI GROUP



# SUCCESS

## OPPORTUNITIES CHALLENGE

รายงานประจำปี  
2560

# สารบัญ

## ภาพรวมของบริษัท

ข้อมูลการเงินที่สำคัญ ปี 2560	1
สารจากประธานกรรมการ	2
สารจากรองประธานกรรมการ	4
คณะกรรมการบริษัท	6
ข้อมูลทั่วไปเกี่ยวกับบริษัท	10
วิสัยทัศน์ พันธกิจ คำขวัญ และค่านิยม	12

## ภาพรวมของบริษัท

นโยบายและภาพรวมการประกอบการธุรกิจ	16
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	20
ทรัพย์สินของบริษัท	28
ปัจจัยความเสี่ยง	32

## การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

โครงสร้างองค์กรและผู้ถือหุ้นรายใหญ่	35
โครงสร้างการจัดการ	36
การกำกับดูแลกิจการ	42
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	54
รายการเกี่ยวโยงระหว่างกัน	55
ความรับผิดชอบต่อสังคม	57

## ภาพรวมทางการเงิน

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	61
--------------------------------------	----

## รายงานของคณะกรรมการบริษัท และรายงานทางการเงิน

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	65
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	67
งบแสดงฐานะทางการเงิน	71
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	74
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงของเจ้าของ	76
งบกระแสเงินสด	78
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	80

# ข้อมูลการเงินที่สำคัญ ปี 2560

คิง ไว กรุป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

	หน่วย	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2559	31 ธันวาคม 2558
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	4,738.4	2,429.4	1,722.9
หนี้สินรวม	ล้านบาท	2,585.0	2,221.9	1,662.5
รวมส่วนของผู้อถือหุ้น	ล้านบาท	2,153.5	207.5	60.4
มูลค่าสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิ	ล้านบาท	2,158.2	212.4	154.4
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	1.71	0.99	1.09
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.36	0.05	0.04
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้อถือหุ้น	เท่า	1.20	10.71	27.54
รายได้รวม	ล้านบาท	643.8	575.9	311.8
ค่าใช้จ่ายรวม	ล้านบาท	466.6	350.0	350.2
กำไร (ขาดทุน) ก่อนหักค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษี	ล้านบาท	177.2	225.9	(38.4)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี	ล้านบาท	67.5	125.8	(87.2)
จำนวนหุ้นสามัญจดทะเบียน	ล้านหุ้น	924.0	220.0	220.0
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้นสำหรับปี	บาท	0.07	0.56	(0.40)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิต่อหุ้น (ส่วนของผู้อถือหุ้นของบริษัท) สำหรับปี	บาท	0.09	0.28	(0.31)
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร (Profitability Ratio)</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	28.00	30.12	25.18
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	10.57	21.83	(27.96)
อัตราผลตอบแทนผู้อถือหุ้น	ร้อยละ	5.72	93.93	(83.79)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน (Efficiency Ratio)</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม	ร้อยละ	1.88	6.06	(5.16)
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม	เท่า	0.11	0.16	0.18
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>				
อัตราส่วนความสามารถจ่ายชำระดอกเบี้ย	เท่า	(5.86)	1.34	(0.26)



# สารจาก ประธานกรรมการ



“บริษัทให้ความสำคัญกับ  
มาตรฐานการกำกับดูแล  
กิจการที่ดี ซึ่งสอดคล้อง  
กับการบริหารจัดการที่  
รอบคอบและยังเป็นการ  
เพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น”



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ในฐานะของคณะกรรมการบริหาร ผมรู้สึกยินดีเป็นอย่างยิ่งที่จะนำเสนอรายงานประจำปีของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (KWG) สำหรับรอบระยะเวลา สิ้นสุด ปี 31 ธันวาคม 2560 และผมรู้สึกซาบซึ้งในการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องของท่านที่มีต่อบริษัทฯ เสมอมา

#### ผลการดำเนินงานทางการเงิน

รายได้ของบริษัทและบริษัทในเครือยังคงเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 24 เมื่อเทียบกับปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นเป็น 406.04 ล้านบาท สืบเนื่องมาจากยอดขายและการโอนบ้านที่สูงขึ้น ทั้งนี้บริษัท มีผลประกอบการที่ดีโดยมีกำไรสุทธิ 67.42 ล้านบาท (กำไรสุทธิต่อหุ้น 0.09 บาท) และบริษัทได้เติบโตอย่างต่อเนื่องจากการเข้าซื้อที่ดินและกิจการ ทำให้มูลค่าสินทรัพย์รวม ในปี 2560 เพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 4,738.44 ล้านบาท โดยเพิ่มขึ้นจากปี 2559 ที่มีมูลค่าสินทรัพย์รวม 2,429.39 ล้านบาท

งบการเงินรวมที่ตรวจสอบแล้วของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 บันทึกผลกำไรต่อเนื่องเป็นปีที่สองจำนวน 67.42 ล้านบาท จากความมุ่งมั่นในการบริหารจัดการเพื่อการฟื้นตัวที่ดีโดยยอดขายที่เพิ่มขึ้นและการจัดซื้อที่ดินหลักในทำเลยุทธศาสตร์สำคัญเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในอนาคต บริษัทมียอดขายรวมจากการขายอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการเช่าบริการจำนวน 406.04 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24 เทียบกับปีก่อน สำหรับการจัดหาที่ดินในทำเล ยุทธศาสตร์สำคัญนั้น บริษัทได้บันทึกกำไรจากการปรับมูลค่าที่ดินของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 229.99 ล้านบาท นอกเหนือจากนี้ บริษัทมีแผนนโยบายเพื่อการ เติบโตและขยายธุรกิจในประเทศไทย บริษัทมีการลงทุนเพิ่มในส่วนบุคลากรและโครงสร้างพื้นฐานในองค์กรเพื่อรองรับนโยบายการเจริญเติบโตในการขยายธุรกิจในประเทศไทย ทำให้ ค่าใช้จ่ายบริษัทเพื่อสนับสนุนการขยายธุรกิจเพิ่มขึ้นเป็น 238.08 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักเกิดจากค่าใช้จ่ายพนักงาน 63.36 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับสำนักงานใหม่ 11.60 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายสาธารณูปโภค 16.00 ล้านบาท, ค่าใช้จ่ายในการขาย 26.49 ล้านบาท, ค่าที่ปรึกษา 20.94 ล้านบาท, และต้นทุนทางการเงิน 63.82 ล้านบาท

#### ภาพรวมธุรกิจและแนวโน้ม

ในปี 2560 ที่ผ่านมา โดยภาพรวมแล้วเศรษฐกิจของประเทศไทยเติบโตต่อเนื่อง จากปัจจัยการขยายตัวของภาคการผลิต อีกทั้งเศรษฐกิจในของประเทศไทยที่ สำคัญฟื้นตัว เหมือนอย่างเช่นอุตสาหกรรมท่องเที่ยวที่เติบโตขึ้นอย่างเด่นชัด สัญญาณการฟื้นตัวจากการหลั่งไหลของนักท่องเที่ยวจีนซึ่งนำไปสู่การขยายตัวของเมืองท่องเที่ยว ต่างๆ งบประมาณของรัฐบาลในลงทุนโครงสร้างพื้นฐานก็เป็นอีกหนึ่งปัจจัย สำหรับภาคอสังหาริมทรัพย์นั้นการขยายตัวยังคงอยู่เฉพาะบางพื้นที่และจำกัดแค่ตลาด อสังหาริมทรัพย์ระดับกลางถึงระดับบนที่เป็นกลุ่มเป้าหมายของบริษัท ปี 2561 นี้มีแนวโน้มการเติบโตอย่างต่อเนื่องของเศรษฐกิจของประเทศไทยรวมถึงภาคอสังหาริมทรัพย์ อีกทั้ง ระบบการขนส่งมวลชนสาธารณะจะมีบทบาทสำคัญในการผลักดันตลาดอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2561 นี้จะเป็นปีแห่งความก้าวหน้าอย่างมีนัยสำคัญของบริษัท ซึ่งแผนกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจจะมุ่งการลงทุนเพื่อผลตอบแทนอย่างยั่งยืนและสร้างความแข็งแกร่งในกลุ่ม ธุรกิจของเรา สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นั้นบริษัทได้ขยายการลงทุนในตลาดคอนโดมิเนียมในทำเลยุทธศาสตร์สำคัญซึ่งแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก โครงการบ้านเดี่ยว วิลล่า อะเคเดย์ ศรีนครินทร์ โกสพิศโครงการ ส่วนโครงการอสังหาริมทรัพย์ใหม่นั้น อยู่ในขั้นตอนการออกแบบ นอกจากนั้นเรายังคงค้นหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ๆ เพื่อช่วงชิงความ ได้เปรียบทางการแข่งขันในตลาด

ด้วยความตั้งใจในการตอบแทนสังคมไทย อันเป็นปรัชญาหลักในการดำเนินธุรกิจของ คิง ไว กรุ๊ป บริษัทยังคงดำเนินตามแผนความรับผิดชอบต่อสังคมเพื่อการพัฒนาชุมชนและดูแล สิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง

#### ความมุ่งมั่นในการกำกับดูแลกิจการที่ดี

จริยธรรมในการดำเนินธุรกิจเป็นหลักสำคัญเพื่อมอบผลการดำเนินงานในระยะยาวที่มั่นคงยั่งยืน บริษัทให้ความสำคัญกับมาตรฐานการกำกับดูแลกิจการที่ดี ซึ่งสอดคล้องกับการ บริหารจัดการที่รอบคอบและยังเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้น เพื่อการบริหารจัดการอย่างมีประสิทธิภาพและมาตรฐานทางจริยธรรมที่เป็นเลิศนั้น เราจึงมุ่งมั่นในการวางแผนและ สนับสนุนวัฒนธรรมภายในองค์กรให้มีความเป็นอิสระ โปร่งใส และมีความรับผิดชอบต่อหลักปฏิบัติตามกฎหมายและนโยบายการทำงานที่เป็นเลิศคือหัวใจสำคัญของบริษัท บริษัท ยังคงยึดถือการปฏิบัติงานตามกฎระเบียบของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นอย่างดี อีกทั้งบริษัทยังมีกลไกการเปิดเผยข้อมูลจะเปิดเผย ข้อมูลอย่างเหมาะสมและทันทั่วถึงแก่นักลงทุนและผู้ถือประโยชน์ร่วมทุกท่านเพื่อความโปร่งใสและน่าเชื่อถือ

#### ขอแสดงความขอบคุณ

ผมขอแสดงความนับถือต่อผู้ถือหุ้น ลูกค้าของบริษัท หุ้นส่วนทางธุรกิจ พนักงาน ตลอดจน คณะกรรมการ และผู้บริหารที่ให้การสนับสนุน ด้วยความเชื่อมั่นของทุกท่านและแผนการ กลยุทธ์การปฏิบัติงานของเรา ผมมั่นใจว่าในปี 2561 นี้บริษัทจะสร้างความก้าวหน้าอย่างเป็นรูปธรรมและเพิ่มมูลค่าให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัท

ด้วยความเคารพอย่างสูง

陈维祥

ดร.คิง ไว ขาน

ประธานกรรมการ

28 กุมภาพันธ์ 2561



# สารจาก รองประธานกรรมการ



“เพื่อสามารถแข่งขันในโลก  
ของระบบนิเวศดิจิทัล ซึ่ง  
เราได้พัฒนาก้าวเข้าสู่เครือ  
ธุรกิจยุคใหม่ด้วยความ  
ซื่อสัตย์ ความสร้างสรรค์  
และความรับผิดชอบ”



เรียน ท่านผู้ถือหุ้น

ผมรู้สึกเป็นเกียรติอย่างยิ่งที่มีโอกาสกล่าวกับทุกท่าน ในปี 2560 ที่ผ่านมาเป็นปีที่บริษัทมีความก้าวหน้าในการพัฒนากลยุทธ์ซึ่งนำมาสู่การเติบโตอย่างมีนัยสำคัญ เราได้ลงทุนอย่างมีกลยุทธ์และมีการขยายธุรกิจ เราเชื่อมั่นว่าด้วยแผนการเติบโตทางธุรกิจจะนำผลตอบแทนที่คุ้มค่าในระยะยาวมาสู่ผู้ถือหุ้น และในปี 2561 นี้ก็เป็นปีแห่งความท้าทายสำหรับพวกเรา เรามองเห็นการเติบโตของตลาดและความรุ่งเรืองของบริษัท ในขณะที่ธุรกิจก็ยังคงเดินไปตามแผนที่วางไว้

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ตั้งมาตรฐานหลักการบริหารบริษัทไว้อย่างสูง ซึ่งและยึดเป็นพื้นฐานการดำเนินธุรกิจ เพื่อสร้างผลกำไรที่ยั่งยืนให้แก่ผู้ถือประโยชน์ร่วมทุกท่าน เราให้คำมั่นที่จะประกอบธุรกิจอย่างซื่อตรงและเป็นไปตามหลักจริยธรรมและความรับผิดชอบ

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) มีความกระตือรือร้นที่จะตอบแทนสังคมไทยและดูแลสิ่งแวดล้อม ในปี 2560 ที่ผ่านมา เราได้จัดกิจกรรมเพื่อสนับสนุนการพัฒนาและการศึกษาของเด็กในชนบท จังหวัดเพชรบุรี นอกจากนี้ ยังให้ทุนการศึกษาแบบให้เปล่าแก่นักศึกษาไทย จำนวน 10 คน เพื่อไปศึกษาต่อในระดับอุดมศึกษาที่มหาวิทยาลัยในเขตบริหารพิเศษฮ่องกงแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน โดยทุนมีชื่อว่า “Hong Kong Scholarship Program for “Belt and Road” Students (Thailand)”

ทางบริษัทต้องขอขอบคุณพนักงานทุกคนที่มุ่งมั่นสร้างผลงาน ทำงานหนักเพื่อให้เป็นไปตามกลยุทธ์และทุ่มเทเพื่อส่งมอบผลงานที่มีคุณภาพ ผมขอแสดงความขอบคุณไปถึงผู้ถือหุ้นทุกท่าน สำหรับการสนับสนุน ความมั่นใจและความไว้วางใจที่ท่านมีให้ทางบริษัท ผมมั่นใจว่าด้วยการสนับสนุนของท่านร่วมกับกลยุทธ์อันสร้างสรรค์ของบริษัท เราจะสามารถแข่งขันในตลาดและสร้างมูลค่าอันยั่งยืนให้กับบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ได้

ด้วยความเคารพอย่างสูง

นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน

รองประธานกรรมการ

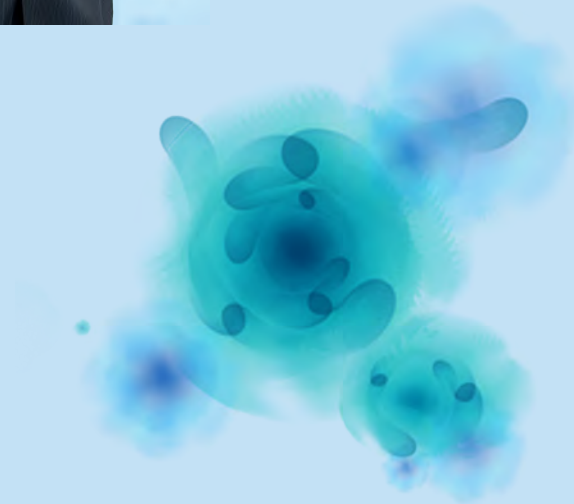
28 กุมภาพันธ์ 2561

# คณะกรรมการบริษัท



- ปริญญาตรีบัณฑิตกิตติมศักดิ์ PSB Paris School of Business
- สมาชิกสภาที่ปรึกษาทางการเมืองแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน และ Associate Director of the Committee for Economic Affairs in CPPCC
- รองประธานสมาพันธ์อุตสาหกรรมและการค้าแห่งจีนทั้งหมด
- ประธาน The Hong Kong China Chamber of Commerce
- ประธาน Bauhinia Valley Development Center
- รองประธาน China Enterprise Confederation
- ประธานกิตติมศักดิ์หอการค้าไทย-จีน
- รองประธาน ศูนย์จีนเพื่อการแลกเปลี่ยนทางเศรษฐกิจระหว่างประเทศ
- Executive Vice President สมาคมนักธุรกิจชาวจีนโพ้นทะเล แห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน
- รองประธาน หอการค้านานาชาติแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน

ดร. คิง ไว ชาน  
ประธานกรรมการบริษัท  
ประธานกรรมการบริหาร





# คณะกรรมการบริษัท



นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน  
รองประธานกรรมการ  
สมาชิกคณะกรรมการบริหาร

- ปริญญาตรี บริหารจัดการด้านการเงิน University of Toronto ประเทศแคนาดา
- กรรมการ Hong Kong King Wai Group Company Limited (ฮ่องกง)
- ประธาน Tianjin Zhangwang Investment Management Company Limited (ประเทศจีน)
- กรรมการบริหาร/ผู้จัดการใหญ่ Guojing Contemporary Industrial Fund Management Company Limited (ประเทศจีน)
- กรรมการ China King Wai Property Company Limited (ประเทศจีน)
- กรรมการ Shanghai King Wai Financial Service Holding Company Limited (ประเทศจีน)
- สมาชิกคณะกรรมการบริหาร The Hong Kong China Chamber of Commerce (ฮ่องกง)
- รองประธานกรรมการบริหาร Hong Kong Mainland International Investment Society (ฮ่องกง)
- รองประธาน Thai Chamber of Industry and Commerce (ประเทศไทย)
- ที่ปรึกษา Thai Chinese Young Chamber of Commerce (ประเทศไทย)



นายฮาง ลี ซาน  
กรรมการ

- ปริญญาตรี เศรษฐศาสตร์และบริหารจัดการด้านการเงิน University of Toronto ประเทศแคนาดา
- ประธาน Shanghai KJT.com International Trading Company Limited
- ประธาน King Wai Holding Company Limited
- ประธาน Beijing King Wai Supply-Chain Management Company Limited
- กรรมการ King Wai Property Development Company Limited
- กรรมการบริหาร และผู้แทนด้านกฎหมาย King Wai Oases City (Tianjin) Property Development Company Limited
- กรรมการบริหาร และผู้แทนด้านกฎหมาย Global Commodities Exhibition Hub Company Limited

## คณะกรรมการบริษัท



นายหู่เฟิง หวง

กรรมการ  
สมาชิกคณะกรรมการบริหาร  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- ปริญญาตรี วิศวกรรมสิ่งแวดล้อม Tongji University ประเทศจีน
- หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง The University of Michigan's Ross School of Business สหรัฐอเมริกา
- รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร Hong Kong King Wai Group Company Limited
- ประสบการณ์มากกว่า 15 ปี ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และการลงทุน
- เคยดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการทั่วไป ฝ่ายพัฒนาธุรกิจ Shui On Land Limited (ฮ่องกง)
- เคยดำรงตำแหน่ง กรรมการ และ China Portfolio Manager Deutsche Bank
- เคยดำรงตำแหน่ง รองประธาน Angelo, Gordon & Co.
- เคยดำรงตำแหน่ง ผู้จัดการโครงการ Shui On Land Limited (เซี่ยงไฮ้)



นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ

กรรมการ

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Beijing Economic Management Cadre Collage ประเทศจีน
- ประธาน The 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



นายเซาซาน เจิง

กรรมการ

- ปริญญาตรี Analytical Chemistry, Guangdong University of Technology ประเทศจีน
- รองประธาน King Wai Group Company Limited
- ฝ่ายบริหารระดับสูง Guangzhou Chemical Import and Export Corporation และ Guangzhou Textile Industry and Trading Company Limited ในประเทศจีน มากกว่า 30 ปี





**นางจิรพร 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



**ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล**  
กรรมการอิสระ  
สมาชิกคณะกรรมการตรวจสอบ

- ปริญญาโท บริหารธุรกิจ Wharton School, University of Pennsylvania, สหรัฐอเมริกา
- ปริญญาตรี นิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ ประเทศไทย
- อาจารย์ผู้บรรยาย มหาวิทยาลัยสยาม



**นายสมประสงค์ 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 ลีกล แอดไวซอรี เคาน์ซิล จำกัด

# ข้อมูลทั่วไป เกี่ยวกับบริษัท

คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

## คณะกรรมการบริษัท

ดร. คิง ไว ชาน (ประธาน)  
นายแอนโทนีโอ ฮาง ดัท ชาน  
นายฮาง ลี ชาน  
นายหยูผิง หวง  
นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ  
นายเซา ชาน เจริญ  
นางจิรพร พิมพิการาช  
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล  
นายสมประสงค์ มัคคสมัน

## คณะกรรมการบริหาร

ดร. คิง ไว ชาน (ประธาน)  
นายแอนโทนีโอ ฮาง ดัท ชาน  
นายหยูผิง หวง

## คณะกรรมการตรวจสอบ

นางจิรพร พิมพิการาช (ประธาน)  
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล  
นายสมประสงค์ มัคคสมัน

## เลขานุการบริษัท

นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์

## ที่ตั้งสำนักงาน

สำนักงานใหญ่:  
เลขที่ 138/108 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์  
ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย

## สำนักงานสาขา:

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47  
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย  
โทรศัพท์: (662) 129-5999  
โทรสาร: (662) 129-5998  
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 ไพร์วอเพอร์เอส เอพีเอส จำกัด  
อาคารบางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 15  
เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ  
เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10210 ประเทศไทย  
โทรศัพท์: (662) 234-4100  
โทรสาร: (662) 286-5050

## ชื่อย่อหลักทรัพย์จดทะเบียน

KWG

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## เลขทะเบียนบริษัท

0107537001951  
(เดิมเลขที่ บมจ. 442)

## ทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

9,240,000,000 บาท

## จำนวนหุ้นออกจำหน่ายทั้งหมด

924,000,000 หุ้น

## มูลค่าหุ้น

10 บาทต่อหุ้น

## บริษัทย่อยของ

บริษัท คิง 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 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์  
ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย  
โทรศัพท์: (662) 129-5999  
โทรสาร: (662) 129-5998

### 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 อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์  
ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก  
กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย  
โทรศัพท์: (662) 129-5999  
โทรสาร: (662) 129-5998

### 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 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47  
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย  
โทรศัพท์: (662) 129-5999  
โทรสาร: (662) 129-5998



<b>บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด</b> ถือหุ้นโดย KWG: 100% ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0105547125821 ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน: 1,000,000 บาท มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129-5999 โทรสาร: (662) 129-5998	<b>บริษัท พระราม4 จำกัด</b> ถือหุ้นโดย KWG: 100% ทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560081361 ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน: 1,000,000 บาท มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129-5999 โทรสาร: (662) 129-5998	<b>บริษัท คิง ไว คอนสตรัคชั่น จำกัด</b> ถือหุ้นโดย KWG: 100% ทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560100438 ธุรกิจ: ประกอบกิจการก่อสร้าง ทุนจดทะเบียน: 1,000,000 บาท มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129-5999 โทรสาร: (662) 129-5998
<b>บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กพลอร์ จำกัด (เดิมชื่อบริษัท อุทยาน รีลตี้ จำกัด)</b> ถือหุ้นโดย KWG: 100% ทะเบียนบริษัทเลขที่: 0105544113407 ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน: 1,000,000 บาท มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129-5999 โทรสาร: (662) 129-5998	<b>บริษัท เอส31 จำกัด</b> ถือหุ้นโดย KWG: 100% ทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560082758 ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน: 1,000,000 บาท มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129-5999 โทรสาร: (662) 129-5998	<b>บริษัท คิง ไว มีเดีย จำกัด</b> ถือหุ้นโดย KWG: 100% ทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560083487 ธุรกิจ: ให้บริการสื่อโฆษณาและการตลาด ทุนจดทะเบียน: 1,000,000 บาท มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129-5999 โทรสาร: (662) 129-5998
<b>บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด</b> ถือหุ้นโดย KWG: 89.35% ทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105559178356 ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน: 230,000,000 บาท มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้นทั้งหมด: 2,300,000 หุ้น ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129-5999 โทรสาร: (662) 129-5998	<b>บริษัท เอส61 จำกัด</b> ถือหุ้นโดย KWG: 100% ทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560055190 ธุรกิจ: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทุนจดทะเบียน: 1,000,000 บาท มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129-5999 โทรสาร: (662) 129-5998	<b>บริษัท คิง ไว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</b> ถือหุ้นโดย KWG: 100% ทะเบียนบริษัทเลขที่ 0105560083525 ธุรกิจ: บริการจัดการอาคารและทรัพย์สิน ทุนจดทะเบียน: 1,000,000 บาท มูลค่าหุ้น: 100 บาทต่อหุ้น จำนวนหุ้นทั้งหมด: 10,000 หุ้น ที่ตั้งสำนักงาน: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129-5999 โทรสาร: (662) 129-5998



# วิสัยทัศน์

เป็นบริษัทที่มีความเข้มแข็ง ยั่งยืนและหลากหลายที่ถูกผลักดัน  
ด้วยจุดมุ่งหมายที่สร้างมูลค่าแก่ผู้ถือหุ้นและเต็มเปี่ยมไปด้วย  
ความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม



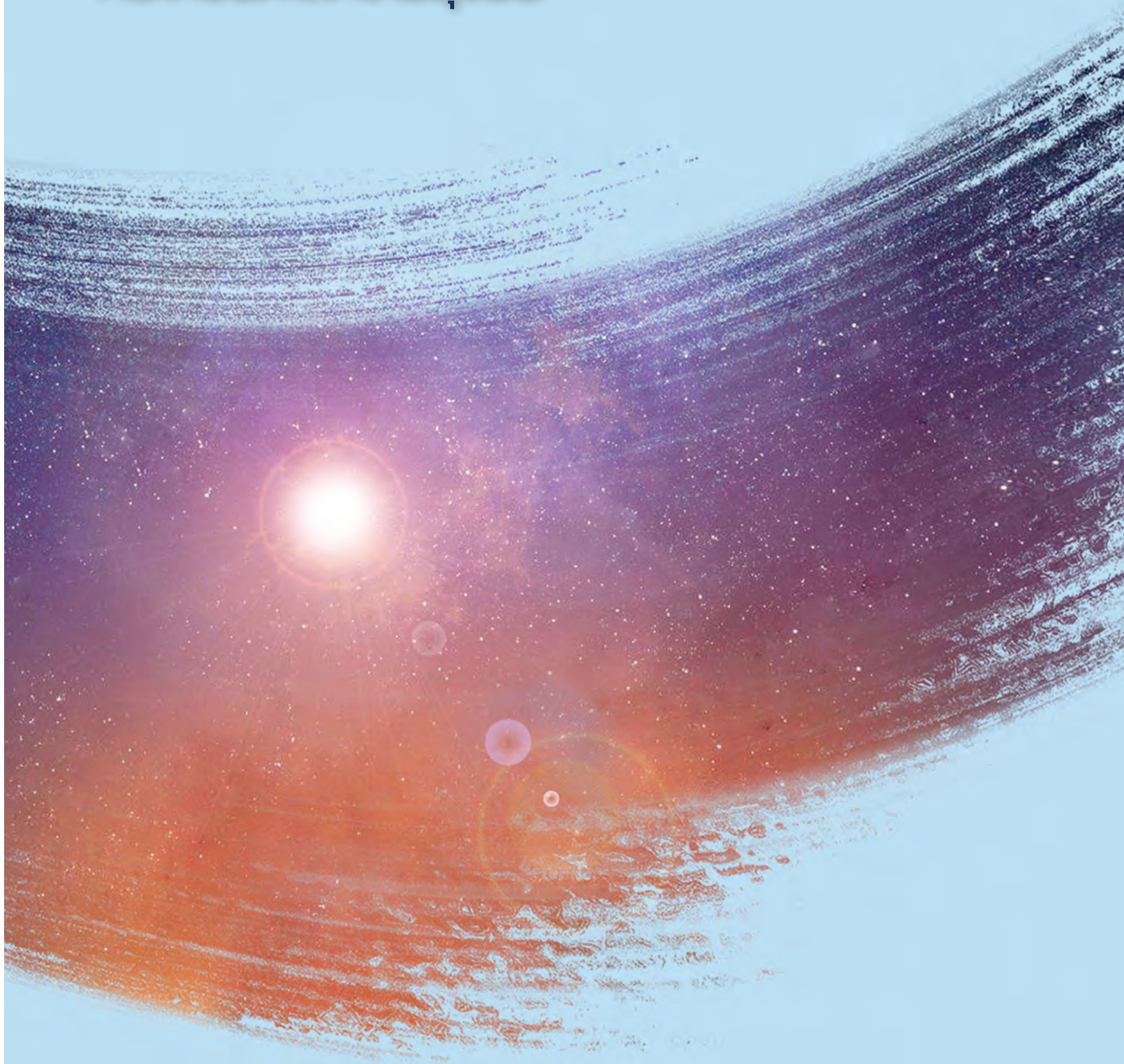
# พันธกิจ

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าและผลตอบแทนอย่างสูงสุด  
อย่างยั่งยืนในระยะยาว และขณะเดียวกันเราตระหนักถึง  
ความรับผิดชอบต่อสังคมของเรา





# ความรับผิดชอบสร้างคุณค่า หน้าที่บันดาสความมุ่งมั่น





# คำนิยาม

## ความรับผิดชอบ

เรารับผิดชอบต่อการทำและตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้อื่น เราให้ความสำคัญต่อมรดกและวัฒนธรรมท้องถิ่น และจะมุ่งมั่นที่จะยึดถือมาตรฐานสูงสุดของบริษัทสากล จริยธรรม และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม

## คุณภาพ

เรามุ่งมั่นที่จะรับประกันความเป็นเลิศอย่างมืออาชีพจนถึงมีมาตรฐานสูงสุดด้านการส่งมอบสินค้าและบริการที่มีความเป็นเลิศ

## ความยั่งยืน

เราเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อและสร้างความแตกต่างด้วยการสร้างและสนับสนุนชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เรามุ่งมั่นที่จะส่งมอบการเติบโตอย่างยั่งยืนและผลตอบแทนที่มีผลกำไร

## บุคลากร

เราให้ความสำคัญและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียให้มีความแข็งแกร่ง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแค่ ลูกค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน ผู้จัดหาวัสดุ ผู้รับเหมา คู่ค้า และพนักงาน

## ความสร้างสรรค์

เราเน้นให้สินค้า บริการ และวัฒนธรรมของเราโอบล้อมไปด้วยนวัตกรรมและส่งเสริมสนับสนุนให้มองหาโอกาสใหม่ๆ



# นโยบายและภาพรวม การประกอบธุรกิจ

บริษัท ได้จดทะเบียนเป็นบริษัท มหาชน จำกัด ในวันที่ 1 มิถุนายน 2537 วันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัท KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd ซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่มคิง ไว ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทด้วยหุ้นสามัญจำนวน 100,000,000 หุ้น หรือร้อยละ 48 (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่ม คิง ไว เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัท 444,960,000 หุ้น หรือร้อยละ 48.16)

นำมาสู่การเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทเป็น คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “KWG” เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2559 ธุรกิจหลักของบริษัทคือ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 9,240,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

## คิง ไว กรุ๊ป

คิง ไว กรุ๊ป (KWG) เป็นหนึ่งในเครือธุรกิจชั้นนำที่มีฐานที่ตั้งที่ฮ่องกง และมีชื่อเสียงในสาธารณรัฐประชาชนจีน มีประวัติการทำงานที่ประสบความสำเร็จมายาวนานกว่า 30 ปี

ดร. คิง ไว ชาน ผู้ก่อตั้งของกลุ่มเป็นสมาชิกแห่งชาติของสภาที่ปรึกษาทางการเมืองของจีนและยังเป็นประธานก่อตั้งของสมาคมหอการค้าฮ่องกง - จีน อีกด้วย ดร. ชาน มีเครือข่ายกว้างขวางและมีประสบการณ์สูงทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคการเงิน ภาคการค้าระหว่างประเทศ และภาคอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงแรกของกลุ่มได้ทุ่มเทการทำงานและการลงทุนในภาคสิ่งทอ ช่วงกลางทศวรรษ 1990 ดร. ชาน ได้มองเห็นโอกาสในการเติบโตของประเทศไทย และได้มุ่งมาที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ทางกลุ่มได้ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือประเทศจีนอย่างมากและตอบสนองความต้องการของประชากรชาวจีน

ในช่วงกลางของทศวรรษ 1990 (พ.ศ. 2533 - 2542) บริษัท คิง ไว พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ก่อตั้งขึ้นที่มหานครเซี่ยงไฮ้ สาธารณรัฐประชาชนจีน และเติบโตขึ้นมาเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศไทย ทางกลุ่มได้รักษาฐานการเป็นผู้บุกเบิกอสังหาริมทรัพย์ที่มองการณ์ไกล และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองรอบบริเวณเขตปากน้ำแยงซี เขตลุ่มแม่น้ำเพิร์ล เขตริมทะเลป๋อไห่ ประเทศจีน

ด้วยความพยายามที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน ทางกลุ่มได้จัดตั้ง คิง ไว ซิตี้ โอเอซิส ซึ่งเป็นชุมชนนิเวศวิทยามีพื้นที่ถึง 1.8 ล้านตารางเมตร และได้รับการยอมรับว่าเป็น “ต้นแบบชุมชนนิเวศวิทยาของจีนแห่งแรก” โดยศูนย์พิทักษ์สิ่งแวดล้อมแห่งชาติกระทรวงปกป้องสิ่งแวดล้อม สาธารณรัฐประชาชนจีน

ในปัจจุบันทางกลุ่มได้มุ่งพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงและส่งเสริมมาตรฐานการใช้ชีวิตอย่างมีระดับในประเทศจีน รวมทั้งยังให้ความสนใจในธุรกิจ โรงแรม อสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและการอยู่อาศัย อีกทั้งยังสนใจในธุรกิจการเงิน ธุรกิจโซ่อุปทาน รวมทั้งการลงทุนทั่วภูมิภาคเอเชีย ยุโรปและอเมริกาเหนือด้วย นอกจากนี้ทางกลุ่มยังสนใจธุรกิจในระดับโลกอื่นๆ และลงทุนในธุรกิจหลักและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับของกลุ่ม

ท่านประธาน, ดร.ชาน ได้บริจาคในนามของกลุ่มสนับสนุน ส่งเสริมการศึกษาและสวัสดิการของประชาชน เพื่อ “ตอบแทนสังคม” โดยการบริจาค เป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งของกลุ่มที่มุ่งหวังจะนำไปสนับสนุนผู้ที่ด้อยโอกาสอย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่ปี 2560 ดร.ชานได้บริจาคเพื่อจัดตั้งโครงการทุนการศึกษา “Belt and Road” Students (Thailand) Program คัดเลือกเยาวชนไทยที่มีศักยภาพจำนวน 10 คน ไปศึกษาต่อระดับปริญญาตรีที่สถานศึกษาในฮ่องกง โครงการดังกล่าวเป็นความร่วมมือกันระหว่างกระทรวงศึกษาธิการ



โครงการ “คิง ไว ซิตี้ โอเอซิส” เขตเปาซาน เมืองเซี่ยงไฮ้ เป็นหนึ่งในโครงการชุมชนขนาดใหญ่ของคิง ไว กรุ๊ป ในประเทศจีน

ฮ่องกงและไทย ตั้งแต่ก่อตั้ง คิง ไว กรุ๊ป ดร. ชาน เชื่อมั่นว่า “ความรับผิดชอบต่อสังคมจะสร้างมูลค่าและภารกิจจะเกื้อหนุนความอุตสาหกรรม” ด้วยอุดมการณ์นี้ ทางกลุ่มรักษาความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีระดับและลูกค้าสามารถซื้อได้ ด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงได้โดยง่ายและมีความโดดเด่นสง่างาม

คิง ไว กรุ๊ป เป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับในตลาดเนื่องจากได้รับรางวัลมากมายจากการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ศักยภาพของกลุ่มแข็งแกร่งขึ้นเรื่อยๆ ด้วยเครือข่ายกลยุทธ์ ทั้งในภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในเมืองเชียงใหม่ และพันธมิตรระยะยาวทางธุรกิจอื่นๆ ซึ่งมีอยู่ในทุกกระบวนการของทุกโครงการตั้งแต่การพัฒนาสังหาริมทรัพย์จนถึงการบริการชุมชน

หัวใจหลักของกระบวนการพัฒนา คิง ไว กรุ๊ป เริ่มต้นด้วยวิธีการเฉพาะตัวที่เป็นการผสมผสานกันระหว่างศักยภาพ ความเชี่ยวชาญ กับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากโอกาสได้อย่างสูงสุด คิง ไว กรุ๊ป ได้ขยายกิจการไปยังการลงทุนในธุรกิจด้านการเงินและการให้บริการข้ามพรมแดนในเขตเฉียนไห่ (เซินเจิ้น) ในขณะที่ธุรกิจการจัดการสินทรัพย์ก็กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนาที่กรุงปักกิ่ง

ทางกลุ่มเชื่อว่าความสำเร็จในระยะยาวเกิดขึ้นจากการตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่านและต่อชุมชนที่ทางกลุ่มได้เป็นส่วนหนึ่ง คิง ไว กรุ๊ป ได้สนับสนุนการบริการชุมชนในรูปแบบต่างๆ เสมอมา และได้เป็นผู้สนับสนุนรายใหญ่เพียงรายเดียวใน “การประชุมการจัดการความเสี่ยงและเครดิตนานาชาติของจีน” เป็นเวลาถึง 6 ปีติดต่อกัน การประชุมดังกล่าวจัดโดยองค์กรส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีน และสมาคม American Assurance Credit and National Commerce Association ของสหรัฐอเมริกา มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการพัฒนาระบบเครดิตแห่งชาติของจีน และสร้างความก้าวหน้าในการจัดการความเสี่ยง นอกจากนี้ กลุ่มของเรายังเป็นผู้สนับสนุนรายเดียวของการประชุมประจำปีการลงทุนข้ามชาติของจีนทั้งสองครั้ง ซึ่งจัดโดยหอการค้าฮ่องกง - จีน คณะกรรมการแห่งชาติของสาธารณรัฐประชาชนจีนและกลุ่มอุตสาหกรรมอีกหลากหลาย

### ภาพรวมธุรกิจของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ได้พัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรและบ้านพักอาศัย 2 โครงการในกรุงเทพมหานคร

ภายใต้ชื่อแบรนด์ วิลล่า อะคาเดย์ มีลักษณะสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์นทรอปิคอล และงานภูมิสถาปัตยกรรมที่เพียบพร้อมไปด้วยคุณภาพ จัดเตรียมไว้ให้แก่ผู้ซื้อ โดยโครงการมีชื่อว่า “วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์” และ “วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล” ตั้งอยู่ใกล้เคียงสิ่งอำนวยความสะดวกชั้นนำมากมาย อาทิ ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล และท่าอากาศยาน นอกจากนั้นยังสามารถเดินทางจากโครงการไปยังศูนย์กลางธุรกิจได้อย่างง่ายดาย ลูกค้าของโครงการเป็นผู้ซื้อในระดับกลางถึงระดับกลางค่อนข้างสูง

ในปี 2561 คิง ไว กรุ๊ป จะพัฒนาสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัยอีก 3 โครงการในกรุงเทพฯ และยังมีโครงการอื่นๆ ที่ยังอยู่ในระยะการเตรียมความพร้อมอีกหลายโครงการ ตามแผนการดำเนินงานของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นเจ้าของอาคารจุเวลเลอร์รี่ เซ็นเตอร์ ในสัดส่วนร้อยละ 28.36 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด อาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร

บริษัทเข้าถือหุ้นโดยตรงสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ใน 12 บริษัทย่อย

- บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
- บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด
- บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด
- บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
- บริษัท พระราม4 จำกัด<sup>(1)</sup>
- บริษัท เอส31 จำกัด<sup>(2)</sup>
- บริษัท เอส61 จำกัด<sup>(3)</sup>
- บริษัท คิง ไว คอนสตรัคชั่น จำกัด<sup>(4)</sup>
- บริษัท คิง ไว มีเดีย จำกัด<sup>(5)</sup>
- บริษัท คิง ไว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด<sup>(6)</sup>

### หมายเหตุ

<sup>(1)</sup> จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2560

<sup>(2)</sup> จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2560

<sup>(3)</sup> จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2560

<sup>(4)</sup> จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2560

<sup>(5)</sup> จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560

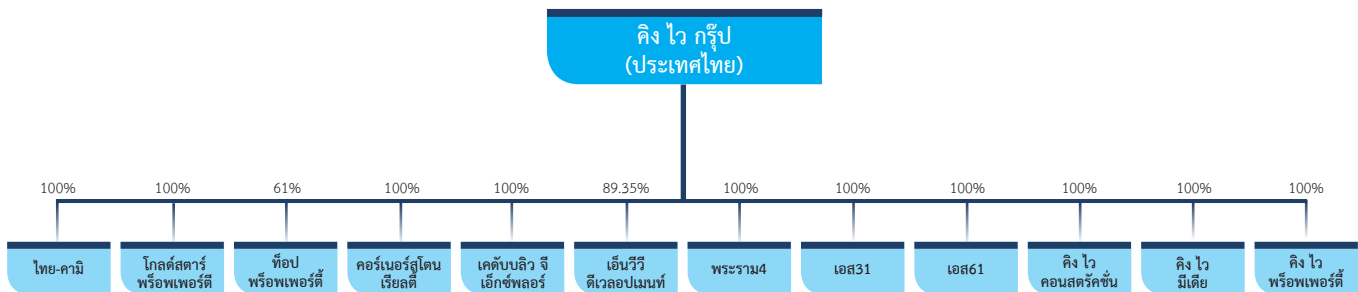
<sup>(6)</sup> จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม 2560



# นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

## โครงสร้างการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



## นโยบายการลงทุนของบริษัทและบริษัทที่เกี่ยวข้อง

บริษัทมุ่งเน้นการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการขาย นอกจากบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันแล้ว บริษัทยังคงมองหาโอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่เสมอ

## นโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัท

### การจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นจากกำไรสุทธิของบริษัทที่เกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจของแต่ละปีนั้นๆ ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลยังต้องคำนึงถึงแผนการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงสภาพแวดล้อมในการดำเนินงาน และจะต้องเป็นไปตามบทบัญญัติข้อกำหนดที่ควบคุมบังคับใช้ รวมถึงการจ่ายเงินปันผลจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ มติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น

### นโยบายจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยจะพิจารณาจ่ายเงินปันผลจากกำไรสุทธิ โดยขึ้นอยู่กับผลประโยชน์ การกำไรรวม การกันสำรองตามกฎหมายตามที่จำเป็นหรือตามที่เห็นสมควรในการดำเนินธุรกิจ

## เหตุการณ์สำคัญในปี 2560

### กุมภาพันธ์

- จำนวนทุนจดทะเบียนของบริษัทเพิ่มขึ้นจาก 2,200,000,000 บาท เป็น 9,240,000,000 บาท

### เมษายน - พฤษภาคม

- จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท เอส61 จำกัด (เมื่อ 3 เมษายน 2560) บริษัท พระราม4 จำกัด (เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2560) บริษัท เอส31 จำกัด (เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม 2560) เพื่อรองรับโครงการก่อสร้างคอนโดมิเนียมสำหรับพักอาศัย

### พฤษภาคม

- จัดซื้อที่ดินในนามบริษัท เอส31 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่ดินเนื้อที่ทั้งหมด 0-2-60 ไร่ เพื่อดำเนินโครงการคอนโดมิเนียมแนวราบ
- จัดซื้อที่ดินในนามบริษัท พระราม4 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่ดินเนื้อที่ทั้งหมด 0-3-11 ไร่ เพื่อดำเนินโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูง

### พฤษภาคม - มิถุนายน

- จดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท คิง ไลฟ์ มีเดีย จำกัด และบริษัท คิง ไลฟ์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ทั้งสองบริษัทจัดตั้งขึ้นเมื่อ 22 พฤษภาคม 2560) และบริษัท คิง ไลฟ์ คอนสตรัคชั่น จำกัด (เมื่อ 20 มิถุนายน 2560) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต

### มิถุนายน

- จัดซื้อที่ดินในนามบริษัท เอส61 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ที่ดินเนื้อที่ทั้งหมด 1-1-98.4 ไร่ เพื่อดำเนินโครงการคอนโดมิเนียมแนวราบ

- KWG เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่จำนวน 1,800,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 180,000,000 บาท ในบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด KWG จึงกลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 89.35 ของจำนวนทุนจดทะเบียน
- 27 มิถุนายน 2560 บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ KWG ประสบความสำเร็จในการทำธุรกรรมซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตั้งอยู่บริเวณอำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 1,510-1-42.6 ไร่ ในราคาซื้อขาย 755,178,250 บาท

#### กันยายน

- 14 กันยายน 2560 KWG ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นกับ นายณรงค์ศักดิ์ พุทธพรหมงคล ตกลงซื้อหุ้นจำนวน 245,000 หุ้น ในบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“NVV”) ในราคา 10 บาท ต่อหุ้น และจะมีผลทำให้ KWG ถือครองหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ใน NVV รายการธุรกรรมมีมูลค่า 24,500,000 บาท

#### ธันวาคม

- การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 749,700 หุ้น ในบริษัท เออีซี ซีดี จำกัด (“บริษัท AEC”) จาก (i) King Wai International Holdings Company Limited (“KWII”) และ (ii) นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ (รวมเรียกว่า “ผู้ขายหุ้น

บริษัท AEC”) (ร้อยละ 85.0 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท AEC) และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท จาก 9,240,000,000 บาท เป็น 9,475,754,700 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 23,575,470 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัดเพื่อตอบแทนให้แก่ผู้ขายหุ้นบริษัท AEC ในการนี้ผู้ขายหุ้นบริษัท AEC จะนำหุ้นสามัญในบริษัท AEC นำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแทนการชำระด้วยเงินสด

- ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อ 22 ธันวาคม 2560 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“คิวบีอีไทย”) โดยบริษัทจะให้บริษัทลูกที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด (“บริษัทลูก”) ซื้อหุ้นสามัญในคิวบีอีไทยจาก QBE Asia Pacific Holdings Limited (“คิวบีอีเอเชีย”) และบริษัท สีนก้าวหน้ามหาศาล จำกัด (“สินก้าวหน้า”) ในราคาซื้อขายเบื้องต้นเป็นเงิน 815,000,000 บาท ราคาซื้อขายสุดท้ายสำหรับการซื้อหุ้นคิวบีอีไทยจะเท่ากับเงินจำนวน 295,000,000 บาท บวกด้วยจำนวนเงินเท่ากับร้อยละ 98.24 คูณด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของคิวบีอีไทย ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์ รายการธุรกรรมอยู่ภายใต้เงื่อนไข รวมทั้งการได้รับอนุมัติจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ คาดว่าธุรกรรมจะสำเร็จภายในสิ้นเดือนมีนาคม 2561



www.KJT.com, หนึ่งในธุรกิจ อี-คอมเมิร์ซ ของ คิง ไว กรุ๊ป



# ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทในเครือดำเนิน ธุรกิจหลักคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าอาคารสำนักงาน

## อสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

### โครงการบ้านเดี่ยว

#### โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 365 หลัง มีรั้วปิดล้อมเฉพาะชุมชน ไม่ให้บุคคลภายนอกเข้าไป โครงการตั้งอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ อีกทั้งยังสามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้โดยง่ายผ่านทางวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกและทางด่วน โครงการยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย เช่น โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ โรงพยาบาลและศูนย์การค้า ทำให้เพิ่มความเจริญในพื้นที่มากขึ้น สำหรับโครงการรถไฟฟ้า รวงเดี่ยวสายสีเหลืองซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดใช้งานในปี 2563 จะทำให้การเดินทางจากโครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เข้าสู่ใจกลางเมืองด้านธุรกิจได้ง่ายยิ่งขึ้น

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 โครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เฟส 1 มียอดขาย ร้อยละ 100 จากบ้านเดี่ยวทั้งหมด 209 หลัง

## รายได้ของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายได้ (ล้านบาท)								
รายการผลิต / กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	การถือหุ้น โดยบริษัท (ร้อยละ)	2560	ร้อยละ	2559	ร้อยละ	2558	ร้อยละ
ค่าเช่าอาคารสำนักงานและค่าบริการ	คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย)	-	42.44	6.59	40.82	7.09	39.16	12.20
ขายที่ดินและบ้าน	ไทย-คามิ	100	342.38	53.18	266.30	46.24	242.82	75.62
	โกลด์สตาร์	100	21.22	3.30	21.30	3.70	25.31	7.88
อื่นๆ	-	-	237.81	36.93	247.49	42.97	13.82	4.30
รวม	-	-	643.85	100.00	575.91	100.00	321.11	100.00



คิง ไว กรุ๊ป ให้ค้ำประกันที่จะส่งมอบผลิตภัณฑ์ที่มีคุณภาพให้แก่ลูกค้า

ในขณะที่โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เฟส 2 มีจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งหมด 156 หลัง และมียอดขายทั้งหมด ร้อยละ 93.6

#### โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล เป็นโครงการบ้านเดี่ยว สามารถเดินทางผ่านทางด่วนสายรามอินทรา-อาจณรงค์ และวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกเพียง 30 นาที เพื่อเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้ อีกทั้งยังมีถนน 6 ช่องจราจร สายพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์สมโภชที่อยู่ในบริเวณใกล้เคียง สามารถเชื่อมพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตกของกรุงเทพฯ เข้าด้วยกัน นอกจากนั้นในบริเวณใกล้เคียงของโครงการยังมีร้านอาหารและเครื่องตีมชั้นนำมามากมาย ทั้งยังแวดล้อมด้วยโรงเรียนนานาชาติชั้นนำและโรงพยาบาลอีกด้วย

ในอนาคตจะมีส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าสายสีเขียวมายังบริเวณใกล้โครงการ ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสุขุมวิท และเชื่อมต่อไปยัง จ.สมุทรปราการได้ โดยคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดทำการได้ในปี 2561 นี้ นอกจากนี้ยังมีโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเทาที่อยู่ระหว่างกระบวนการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเทานี้ก็จะช่วยให้สามารถเดินทางไปยังศูนย์กลางทางธุรกิจและบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาได้ง่ายมากขึ้น

ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ผ่านมา โครงการมียอดขาย ร้อยละ 60.0 จากบ้านเดี่ยวทั้งหมด 45 หลังที่เปิดขาย

### โครงการพัฒนาคอนโดมิเนียม

#### โครงการคอนโดมิเนียมย่านสุขุมวิท 61

โครงการคอนโดมิเนียมความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low rise condominium) ตั้งอยู่ในย่านเจียบสงบในซอยสุขุมวิท 61 คาดว่าจะเปิดให้จองในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 โดยซอยสุขุมวิท 61 ได้รับรางวัลจากกรุงเทพมหานครให้เป็น “ถนนตัวอย่าง” เนื่องจากเป็นถนนที่เจียบสงบ สะอาด ความเป็นมิตร ทั้งนี้ โครงการสุขุมวิท 61 ตั้งอยู่ใกล้กับซอยสุขุมวิท 55 และซอยสุขุมวิท 65 ซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยและแหล่งร้านอาหารชั้นนำ รวมทั้งยังสามารถเดินทางเพื่อโดยสารรถไฟฟ้าได้โดยง่ายอีกด้วย

#### โครงการคอนโดมิเนียมย่านสุขุมวิท 31

โครงการคอนโดมิเนียมความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low rise condominium) ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 31 คาดว่าจะเปิดจองในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2561 โครงการตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัย



คิง ไว กรุ๊ป เลือกเปิดตัวโครงการเพื่อที่อยู่อาศัยในทำเลยุทธศาสตร์ที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน

ศรีนครินทร์วิโรฒ (ประสานมิตร) หนึ่งในมหาวิทยาลัยชั้นนำของไทยและสะดวกต่อการเดินทางไปยังศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งแหล่งห้างสรรพสินค้าชั้นนำด้วย

#### โครงการคอนโดมิเนียมย่านพระราม 4

โครงการคอนโดมิเนียมที่มีความสูงเกิน 8 ชั้น (High rise condominium) คาดว่าจะเปิดจองได้ในปี 2561 โครงการตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ตรงข้ามจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยชั้นนำของไทยและโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ อีกทั้งรถไฟฟ้าและรถไฟฟ้าใต้ดินก็อยู่ใกล้กับตัวโครงการ รวมทั้งสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงเรียนเอกชนและโรงเรียนนานาชาติหลายแห่ง

### ธุรกิจอื่นๆ

#### อาคารจุเวลเลอร์รี่ เซ็นเตอร์

อาคารจุเวลเลอร์รี่ เซ็นเตอร์ เป็นอาคารสำนักงาน 34 ชั้น ในบริเวณริมขอบของศูนย์กลางทางธุรกิจ ตั้งอยู่เลขที่ 138 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ที่ตั้งของอาคารอยู่ในระยะที่สามารถเดินทางถึงรถไฟฟ้าใต้ดินและรถไฟฟ้าได้

อาคารมีอัตราการเช่าอยู่ที่ร้อยละ 90.2 ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ผ่านมา

### การวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

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

- ข้อมูลเศรษฐกิจประเทศไทย, ภูมิภาคต่างๆ และโลก
- ข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ข้อมูลกลยุทธ์และผลการดำเนินงานของกลุ่ม
- ข้อมูลดัชนีต่างๆ สำหรับแนวโน้มตลาด
- ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) เผชิญตลาดเพื่อทำการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ทั้งผ่านทางรายงานและบทวิเคราะห์ของบริษัท วิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เชื่อถือได้หลายๆ แห่ง รวมถึงคำสถิติต่างๆ ที่เป็นตัวชี้วัด ทั้งค่าที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและการคาดการณ์จากภาครัฐและเอกชนที่เชื่อถือได้ บริษัทยังได้ทำการสำรวจและเก็บข้อมูลของกลุ่ม ทำให้สามารถรู้ทันสถานการณ์ในการแข่งขัน

# ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทได้สำรวจและจัดทำการศึกษาตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอเพื่อศึกษาข้อมูลแนวโน้มตลาด สืบเนื่องจากกระบวนการวิเคราะห์ตลาดนี้ จึงทำให้บริษัทสามารถเล็งเห็นถึงโอกาสทางการตลาดและประเด็นต่างๆ ได้ บริษัทมีแผนดำเนินงานซึ่งสามารถนำมาปฏิบัติได้ทันทีที่โอกาสมาถึง

## เศรษฐกิจประเทศไทย

ในปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัว ปัจจัยหลักมาจากการส่งออกและการบริโภคของภาคเอกชนที่เติบโตขึ้น

### ข้อมูลสถิติเศรษฐกิจของประเทศไทย

ร้อยละ การเติบโต (ปีต่อปี)	2561		
	2559	2560 (คาดการณ์)	
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ (GDP)	3.2	3.9	3.9
อัตราเงินเฟ้อ	0.2	0.7	1.1
การบริโภคภาคเอกชน	3.1	3.2	3.1
การส่งออกสินค้าและการบริการ	-0.6	9.3	4.0

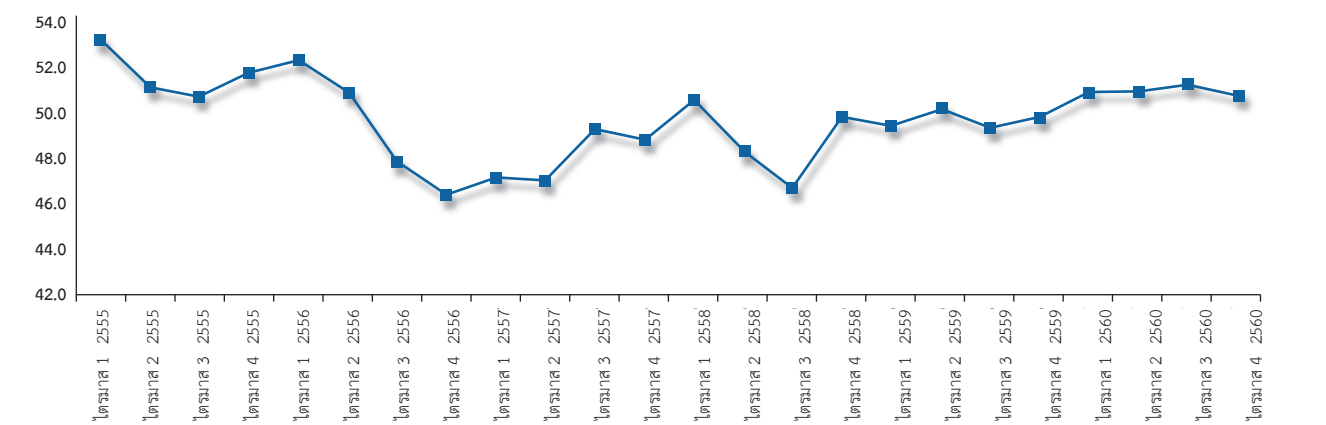
แหล่งที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย และคาดการณ์โดย Thai Fiscal Policy Office and the Economist Intelligence Unit

สภาพเศรษฐกิจของไทยในปี 2561 มีแนวโน้มที่ดี ปัจจัยที่ผลักดันเศรษฐกิจมีดังนี้

- การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกที่ผลักดันการส่งออก
- มีการลงทุนภาครัฐอย่างสูง
- การเติบโตของลงทุนภาคเอกชน
- อัตราการจ้างงานและรายได้ประชากรที่เพิ่มขึ้น

สภาพเศรษฐกิจไทยในปี 2561 มีแนวโน้มที่สดใส ทิศทางเศรษฐกิจคาดว่าจะมีการเติบโต การลงทุนคาดว่าจะมีการขยายตัวร้อยละ 5.5 เมื่อเทียบกับตัวเลขปี 2559 การลงทุนภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวขึ้นร้อยละ 3.1 เมื่อเทียบกับปี 2559 และการเลือกตั้งคาดว่าจะเกิดขึ้นในช่วงครึ่งปีหลังของ 2561

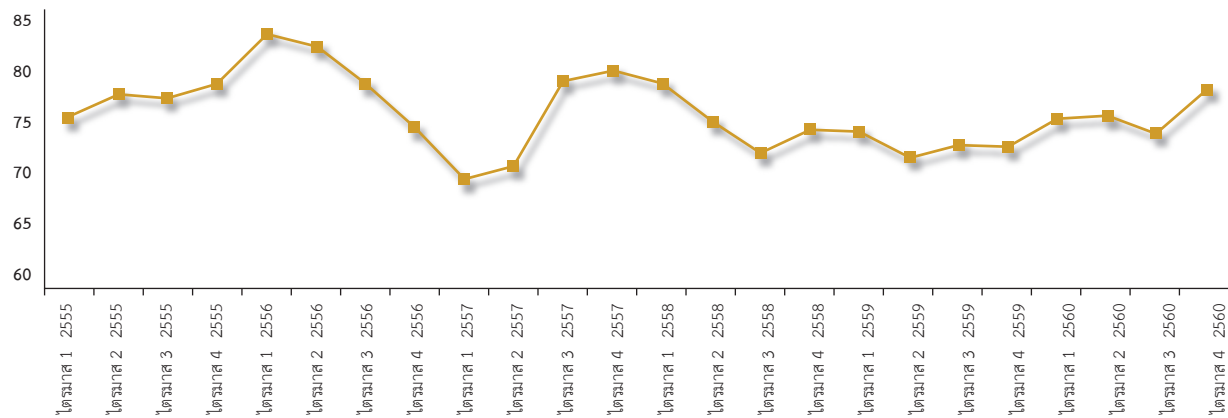
## ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ (BSI)



แหล่งที่มาข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย



### ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI)



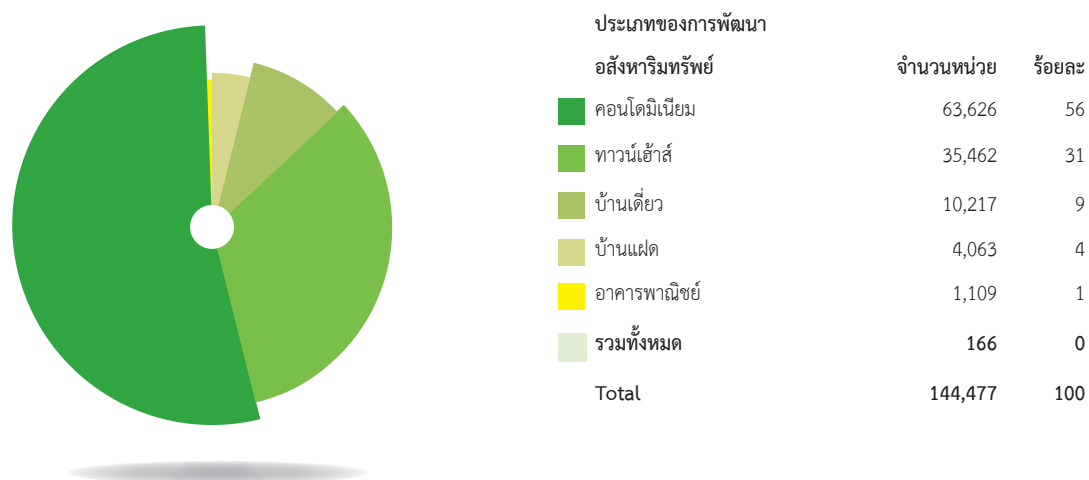
แหล่งที่มาข้อมูล: มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

### ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า ในปี 2560 ที่ผ่านมา ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีอุปทานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 298,806 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.8 จากจำนวน 282,482 หน่วย ในปี 2559 อุปสงค์สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีทั้งสิ้น 103,579 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.5 จากจำนวนทั้งหมด 98,153 หน่วย ในปี 2559

ในปี 2560 ที่ผ่านมา อุปทานอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีทั้งสิ้น 114,477 หน่วย มูลค่า 441,661 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.6 จากมูลค่า 382,110 ล้านบาท ในปี 2559

### อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2560



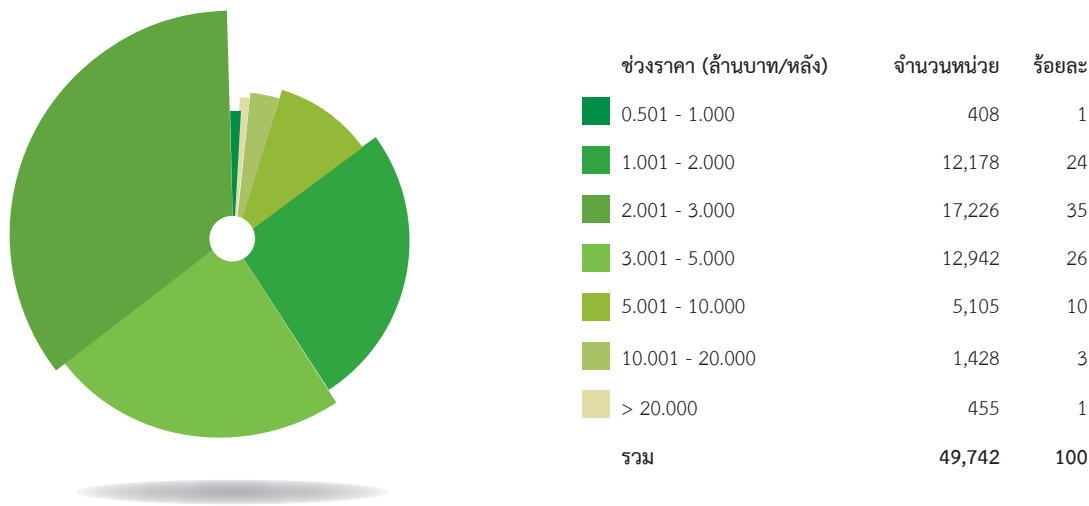
# ลักษณะการประกอบธุรกิจ

## อสังหาริมทรัพย์แนวราบ

ในปี 2560 ราคาอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเพิ่มสูงขึ้นซึ่งการเพิ่มขึ้นนี้ เกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินและการก่อสร้าง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทยรายงานว่า ในไตรมาส 4 ปี 2560 ราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้น ร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับปี 2559 ส่วนราคาทาวน์เฮาส์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับปี 2559

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า บ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่มีจำนวน 49,742 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.8 จากจำนวน 49,365 หน่วย ในปี 2559 ในขณะเดียวกันมูลค่ารวมบ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ทั้งหมดเป็น 185,024 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จาก 177,529 ล้านบาทในปี 2559

### บ้านแนวราบ ปี 2560



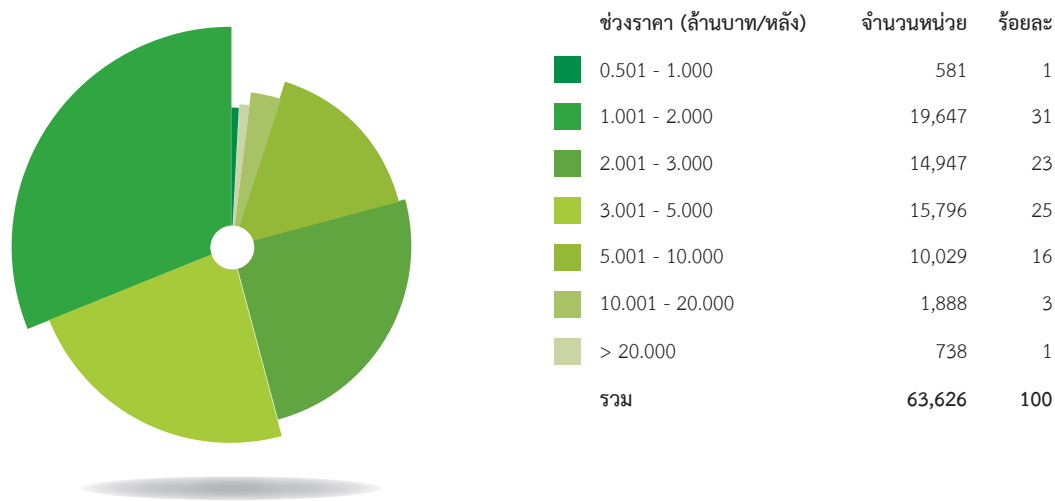
แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (AREA)

## คอนโดมิเนียม

ในปี 2560 ราคาคอนโดมิเนียมยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน โดยศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทยรายงานว่า ราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในไตรมาส 4 ปี 2560 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 6.3 เมื่อเทียบกับราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2559

จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจากปี 2559 บริษัทเอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส รายงานว่าจำนวนคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2560 อยู่ที่จำนวน 63,626 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 9.0 จากจำนวน 58,350 หน่วยในปี 2559 ในขณะเดียวกัน มูลค่ารวมของคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่รวมเท่ากับ 250,631 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.1 จากจำนวน 192,659 ล้านบาท ในปี 2559

จำนวนคอนโดมิเนียมเปิดใหม่ในปี 2560



แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (AREA)

การจัดซื้อ

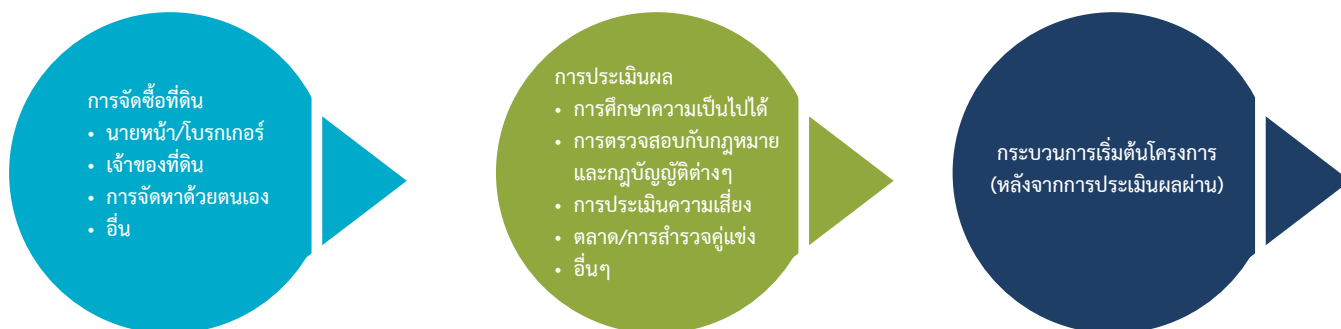
บริษัทมีกระบวนการจัดซื้อที่เข้มงวด และยังให้ความสำคัญเรื่องความโปร่งใสและการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการจัดซื้อ รวมทั้งพนักงานทุกคนต้องเคารพกระบวนการต่างๆ นี้ไม่มีข้อยกเว้น

การจัดหาที่ดิน

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



## ลักษณะการประกอบธุรกิจ



หมายเหตุ: บริษัทมีการบันทึกและตรวจสอบประวัติของโบรกเกอร์/นายหน้าและเจ้าของที่ดินทุกราย

### การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างของบริษัทส่วนใหญ่จะถูกจัดซื้อโดยผู้รับเหมาหลัก บริษัทยังได้จัดทำฐานข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้างซึ่งนำข้อมูลมาจากหน่วยงานรัฐบาลและแหล่งที่น่าเชื่อถืออื่นๆ บริษัทมีการบังคับใช้แนวทางและกระบวนการจัดซื้อที่รัดกุมและโปร่งใสเพื่อให้ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและราคาที่เหมาะสม บริษัทได้ดำเนินงานอย่างใกล้ชิดกับผู้จัดหาวัสดุที่เชื่อถือได้ ซึ่งส่งสินค้าที่มีคุณภาพและตรงต่อเวลาในงบประมาณที่เหมาะสม วัสดุส่วนใหญ่ถูกจัดซื้อจากภายในประเทศและบริษัทเองก็ซื้อสินค้าด้วยตัวเองบ้างในบางกรณี

### การคัดเลือกผู้รับเหมา

บริษัทมีกระบวนการประเมินผู้รับเหมาก่อนจะตกลงว่าจ้างและทำสัญญาอย่างโปร่งใสและเข้มงวด และบริษัทรักษาและพัฒนาเครือข่ายกับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ บริษัทตรวจสอบประวัติของผู้รับเหมาซึ่งรวมถึงโครงการของผู้รับเหมาในอดีต ชื่อเสียงของผู้รับเหมาในตลาด และประวัติทางการเงิน การประเมินงานนั้นบริษัทเน้นความโปร่งใสในการจ้างงาน อีกทั้งยังสนับสนุนการแข่งขันที่เป็นธรรมระหว่างผู้รับเหมาด้วยกันเอง บริษัทมีความมุ่งหวังที่จะว่าจ้างและทำงานกับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ที่จะผลิตงานที่มีคุณภาพสูงและส่งมอบงานตรงต่อเวลาภายในงบประมาณที่กำหนด



### บ้านที่ทำการขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีบ้านที่ได้ทำการขายแต่ยังไม่ได้ส่งมอบให้ลูกค้าทั้งหมด 17 หลัง รวมมูลค่า 127,600,000.00 บาท ซึ่งบริษัทจะทำการส่งมอบบ้านทั้งหมดให้กับลูกค้าภายในปี 2561

### บ้านที่ทำการขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบให้ลูกค้า (ณ 31 ธันวาคม 2560)

โครงการ	จำนวนบ้าน (หลัง)	ประเภท	มูลค่า	คาดการณ์การโอนกรรมสิทธิ์
วิลล่า อคาเดย์ ศรีนครินทร์	17	บ้านเดี่ยว	127,600,000.00บาท	ปี 2561



# ทรัพย์สินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

## อาคารจุฬาลงกรณ์ เซ็นเตอร์

### บริษัท

คิง ไร กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

### ที่ตั้ง

138 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

### ลักษณะทรัพย์สิน

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

### พื้นที่ทรัพย์สิน

บริษัทมีพื้นที่คิดเป็นอัตราร้อยละ 28.36  
ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคารหรือ  
จำนวนทั้งสิ้น 12,145.64 ตร.ม.

### มูลค่าสุทธิตามบัญชี

396,412,942.00 บาท

### ราคาประเมิน

404,400,000.00 บาท

### วันที่ประเมิน

24 สิงหาคม 2560

### บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท  
แอฟแฟร์ส จำกัด

### สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

### ภาระผูกพัน

ไม่มี

## วิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล

### บริษัท

ทีโอป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

### ที่ตั้ง

ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

### ลักษณะทรัพย์สิน

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา  
บ้านเดี่ยวสองชั้นเพื่อการพักอาศัย  
จำนวน 270 หน่วย

### พื้นที่ทรัพย์สิน

72-2-16.5 ไร่

### มูลค่าสุทธิตามบัญชี

756,789,311.00 บาท

### ราคาประเมิน

744,250,000.00 บาท

### วันที่ประเมิน

24 สิงหาคม 2560

### บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท  
แอฟแฟร์ส จำกัด

### สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

### ภาระผูกพัน

ไม่มี

## สุขาภิบาล 3 แมนชั่น

### บริษัท

โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

### ที่ตั้ง

22/1 ถนนสุขาภิบาล 3 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

### ลักษณะทรัพย์สิน

อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น ประกอบด้วย  
ห้องชุด 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

25 สิงหาคม 2560

### บริษัทผู้ประเมิน

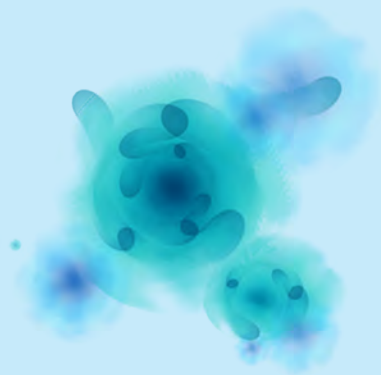
บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท  
แอฟแฟร์ส จำกัด

### สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

### ภาระผูกพัน

ไม่มี



## วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

### บริษัท

ไทย-คามิ จำกัด

### ที่ตั้ง

ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี  
จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย

### ลักษณะทรัพย์สิน

เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนา  
บ้านเดี่ยวสองชั้น เพื่อการพักอาศัย  
จำนวน 365 หน่วย

### พื้นที่ทรัพย์สิน

34-1-5.8 ไร่

### มูลค่าสุทธิตามบัญชี

124,497,876.00 บาท

### ราคาประเมิน

183,300,439.00 บาท

### วันที่ประเมิน

23 สิงหาคม 2560

### บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท  
แอฟแฟร์ส จำกัด

### สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

### ภาระผูกพัน

จดทะเบียนจำนองบางส่วน

## ที่ดินที่จังหวัดตาก

### บริษัท

ไทย-คามิ จำกัด

### ที่ตั้ง

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

### ลักษณะทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า ส่วนกิจการหินแกรนิต  
ได้หยุดดำเนินการ ตั้งแต่ปี 2543  
สำหรับเครื่องจักรได้ขายไปตั้งแต่ต้นปี 2545  
และตัวโรงงานได้ทำการรื้อถอนในปี 2558

### พื้นที่ทรัพย์สิน

60-2-70 ไร่

### มูลค่าสุทธิตามบัญชี

25,483,500.00 บาท

### ราคาประเมิน

25,483,500.00 บาท

### วันที่ประเมิน

24 สิงหาคม 2560

### บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท  
แอฟแฟร์ส จำกัด

### สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

### ภาระผูกพัน

ไม่มี

## ที่ดินที่จังหวัดอยุธยา

### บริษัท

เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด

### ที่ตั้ง

ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลลำไทร  
อำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา  
ประเทศไทย

### ลักษณะทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า และทุ่งนา

### พื้นที่ทรัพย์สิน

2,605-0-49.6 ไร่

### มูลค่าสุทธิตามบัญชี

1,743,106,336.00 บาท

### ราคาประเมิน

1,743,106,336.00 บาท

### วันที่ประเมิน

25 สิงหาคม 2560

### บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท  
แอฟแฟร์ส จำกัด

### สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

### ภาระผูกพัน

จดทะเบียนจำนองทั้งหมด



## ทรัพย์สินของบริษัท

### เดอะทรีโอ เชียงใหม่ (ชื่อเดิม “เชียงใหม่ วีไอพี 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

25 สิงหาคม 2560

#### บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

#### สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

#### ภาระผูกพัน

ไม่มี

### ที่ดิน ที่สุขุมวิท 31

#### บริษัท

เอส31 จำกัด

#### ที่ตั้ง

เลขที่ 221/2 ซอยสุขุมวิท 31 แขวงคลองตัน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

#### ลักษณะทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า (พร้อมสำหรับก่อสร้าง)

#### พื้นที่ทรัพย์สิน

0-2-60 ไร่

#### มูลค่าสุทธิตามบัญชี

149,229,091.00 บาท

#### ราคาประเมิน

145,600,000.00 บาท

#### วันที่ประเมิน

20 กรกฎาคม 2560

#### บริษัทผู้ประเมิน

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด

#### สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

#### ภาระผูกพัน

ไม่มี

### ที่ดิน ที่สุขุมวิท 61

#### บริษัท

เอส61 จำกัด

#### ที่ตั้ง

ซอยสุขุมวิท 61 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

#### ลักษณะทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า (พร้อมสำหรับก่อสร้าง)

#### พื้นที่ทรัพย์สิน

1-1-98.4 ไร่

#### มูลค่าสุทธิตามบัญชี

414,026,320.00 บาท

#### ราคาประเมิน

406,910,000.00 บาท

#### วันที่ประเมิน

7 สิงหาคม 2560

#### บริษัทผู้ประเมิน

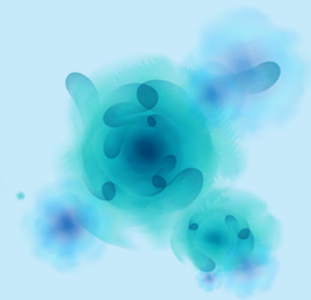
บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลเทนส์ จำกัด

#### สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

#### ภาระผูกพัน

จดทะเบียนจำนองทั้งหมด



## ที่ดิน ที่พระราม 4

### บริษัท

พระราม4 จำกัด

### ที่ตั้ง

ถนนพระราม 4 แขวงสี่พระยา  
เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย

### ลักษณะทรัพย์สิน

ที่ดินว่างเปล่า (พร้อมสำหรับก่อสร้าง)

### พื้นที่ทรัพย์สิน

0-3-11.0 ไร่

### มูลค่าสุทธิตามบัญชี

337,988,030.00 บาท

### ราคาประเมิน

342,100,000.00 บาท

### วันที่ประเมิน

7 สิงหาคม 2560

### บริษัทผู้ประเมิน

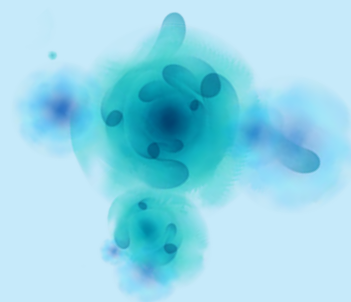
บริษัท ชิมส์ พร็อพเพอร์ตี้ คอนซัลเทนต์  
จำกัด

### สิทธิ/การครอบครอง

กรรมสิทธิ์

### ภาระผูกพัน

ไม่มี



# ปัจจัยความเสี่ยง

บริษัทได้ตระหนักถึงการจัดการความเสี่ยงซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการด้านกลยุทธ์และการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้บริษัทได้มีการปฏิบัติตามกรอบการจัดการความเสี่ยงเพื่อที่จะมั่นใจได้ว่าสามารถตอบสนองต่อความท้าทายอย่างทันทั่วทั้งที่ รวมถึงเพิ่มความสามารถและความคล่องตัวในการเพิ่มโอกาสใหม่ๆ และสามารถปรับตัวเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงทางสิ่งแวดล้อมของธุรกิจได้

บริษัทได้จำแนกความเสี่ยงหลักของบริษัทและมีแนวทางบรรเทาผลกระทบ ดังต่อไปนี้

## ความเสี่ยงจากการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าของเรา ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพและมีแรงงานที่มีความชำนาญจึงเป็นปัจจัยสำคัญ การขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะจะทำให้ส่งผลกระทบต่อคุณภาพและระยะเวลาการส่งมอบงานและทำให้เกิดต้นทุนที่สูงขึ้นและระยะเวลาในการส่งมอบงานที่นานขึ้นด้วย

บริษัทมีการพัฒนาระบบการประเมินในการจัดจ้างผู้รับเหมาอย่างเข้มงวด อีกทั้งยังจัดทำและการพัฒนาข้อมูลของผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่เชื่อถือได้ บริษัทยังค้นหาและสัมภาษณ์ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่เชื่อถือได้ รวมถึงการรักษาและพัฒนาเครือข่ายความสัมพันธ์กับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

ในระหว่างขั้นตอนการก่อสร้าง บริษัทมีการประเมินผลเพื่อประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง ตลอดจนให้ข้อเสนอแนะแก่ผู้รับเหมาทันทีเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพให้ดียิ่งขึ้น

## การจัดหาที่ดิน

การจัดหาที่ดินถือเป็นกุญแจสำคัญในกลยุทธ์การแข่งขันของบริษัท ที่ดินที่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกและมีราคาที่เหมาะสม อีกทั้งมีการเดินทางเชื่อมต่อไปยังแหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นที่ดินที่เหมาะสมแก่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยิ่ง

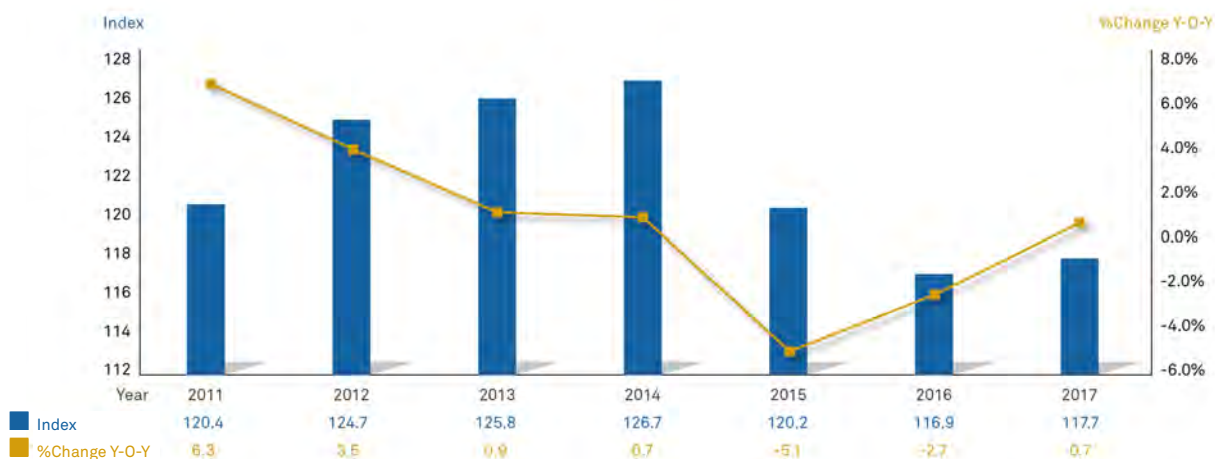
ราคาที่ดินที่สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทต้องเผชิญกับความท้าทายในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม ในการจัดหาที่ดินในทำเลที่ดี บริษัทได้ทำงานอย่างต่อเนื่องร่วมกับตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์ที่ได้รับการคัดเลือก อีกทั้งยังติดต่อกับเจ้าของที่ดินเองโดยตรงอีกด้วย บริษัทได้มองหาโอกาสที่จะจัดหาที่ดินที่มีมูลค่าเหมาะสมและมีทำเลที่เชื่อมต่อและเดินทางไปยังสถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดินทางด่วน และ/หรือถนนสายหลักได้โดยง่าย

## ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

ราคาวัสดุก่อสร้างยังคงมีความผันผวนอย่างต่อเนื่อง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รายงานว่าในปี 2560 ที่ผ่านมา ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับดัชนีเมื่อปี 2559 บริษัทได้พัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อติดตามราคาวัสดุก่อสร้างจากผู้จัดจำหน่ายที่เชื่อถือได้ นอกจากนั้นเพื่อกระจายความเสี่ยงบริษัทจึงได้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองบางส่วน ในขณะที่ผู้รับเหมาที่มีหน้าที่จัดหาวัสดุบางประเภทและบริษัทได้ชำระเป็นจำนวนเงินแก่ผู้รับเหมาในราคาที่แน่นอน บริษัทยังได้ทำงานร่วมกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดในการวางแผนงานและการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในราคาที่ต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ในช่วงเวลานั้นๆ



## ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง



แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์

## ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯ และปริมณฑลมีคู่แข่งหลายราย ทั้งจากบริษัทท้องถิ่นที่มีความเชี่ยวชาญและมีข้อได้เปรียบในทำเลเฉพาะเจาะจง จนถึงบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่มีแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและสามารถควบคุมต้นทุนได้ ทุกบริษัทต่างต้องการพัฒนาโครงการบนทำเลที่ติดต่อกับสินค้าที่สามารถแข่งขันได้สูง ดังนั้น บริษัทจึงเผชิญกับการแข่งขันเพื่อให้ได้มายังทำเลที่ดีที่สุดเพื่อพัฒนาสินค้าและเพื่อดึงดูดลูกค้า

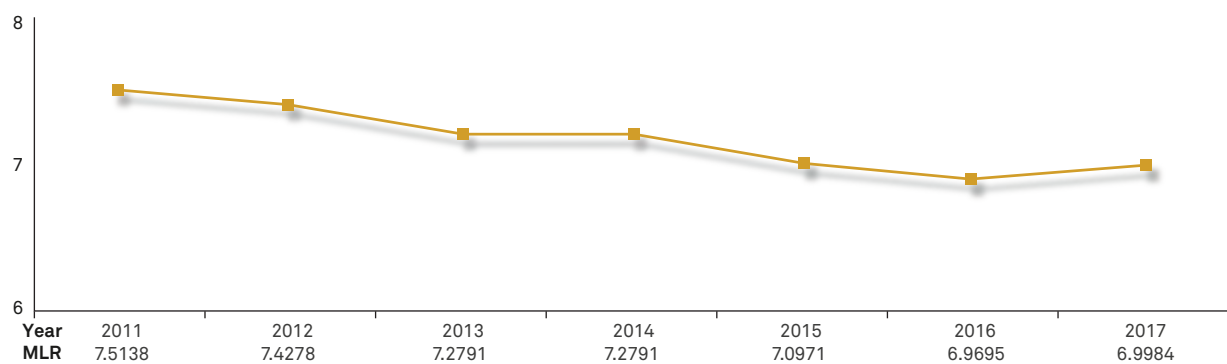
บริษัทจึงทำการสำรวจการแข่งขันอย่างใกล้ชิด ทั้งในด้านสินค้า ด้านกลยุทธ์และด้านผลงานของคู่แข่ง บริษัทมีการจัดทำวิจัยการตลาด และการแข่งขันในเชิงลึก บริษัทได้นำข้อมูลเหล่านี้มาประยุกต์ใช้เพื่อช่วงชิงการได้เปรียบทางการแข่งขัน

## ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีเงินกู้สำหรับโครงการระยะสั้นอยู่กับสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราของตลาดในปี 2560 ที่ผ่านมามาตราการแห่งประเทศไทยได้มีนโยบายคงอัตราดอกเบี้ยต่ำ ซึ่งธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ ในประเทศก็ได้มีการตอบสนองนโยบายนี้ อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่เศรษฐกิจขยายตัว ธนาคารและสถาบันการเงินอาจเพิ่มอัตราดอกเบี้ยซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นได้ ดังนั้น บริษัทจึงได้จัดหาและใช้เครื่องมือทางการเงินต่างๆ ตามความเหมาะสม เพื่อป้องกันความเสี่ยงอันจะเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

## ปัจจัยความเสี่ยง

### อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR)



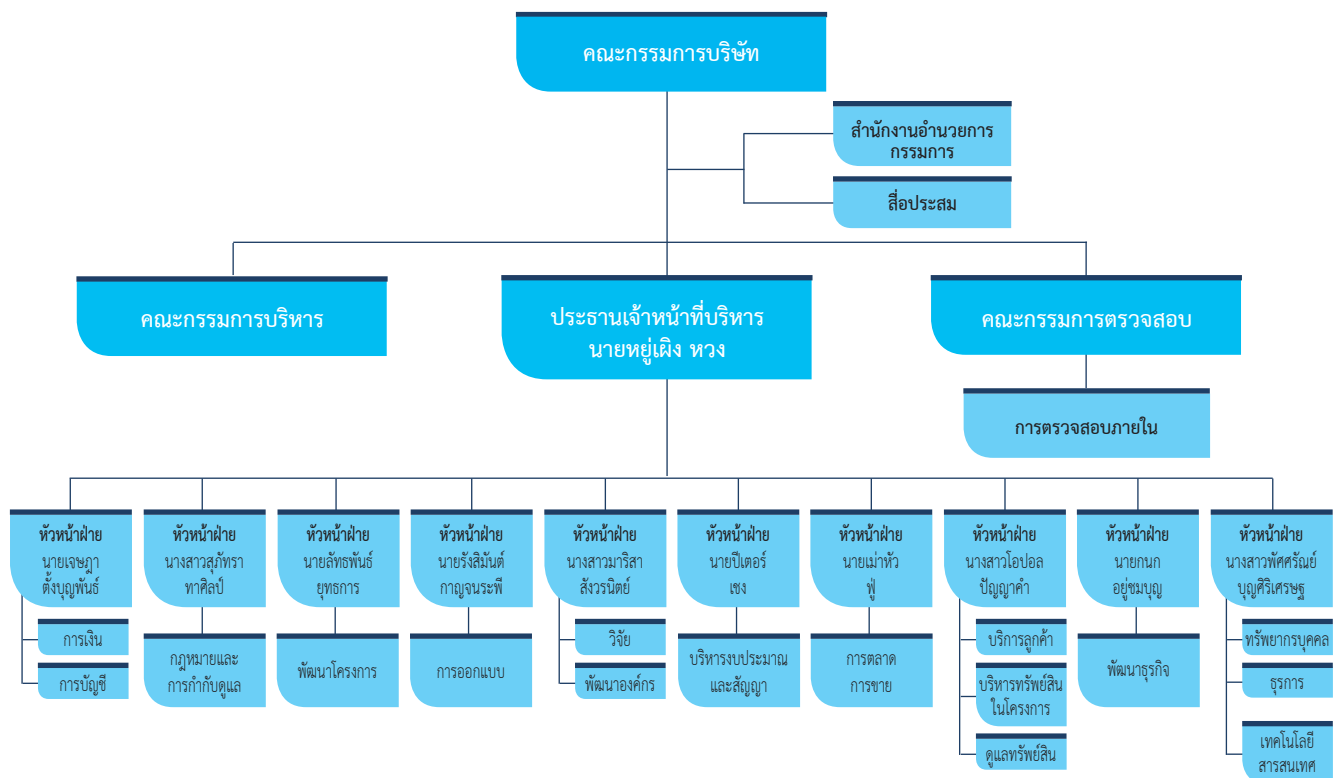
แหล่งข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย

### ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทยังคงมีเงินกู้ในรูปเงินตราต่างประเทศอีกจำนวนหนึ่ง ดังนั้น บริษัทจึงต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทได้พยายามหาค้นหาแหล่งเงินทุนทางเลือกที่อยู่ในรูปเงินบาทมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

# โครงสร้างองค์กร และผู้ถือหุ้นรายใหญ่

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560



## รายชื่อผู้ถือหุ้นสูงสุด 10 รายแรก

(ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561)

ผู้ถือหุ้น		จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ	คณะกรรมการบริหาร
1)	KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd.	444,960,000	46.96	ดร. คิง ไว ชาน
2)	บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด	314,275,219	33.17	ประธาน
3)	นางจันทิรา ลือสกุล	50,292,900	5.31	นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ชาน
4)	นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	12,178,615	1.29	สมาชิก
5)	King Wai International Holdings Company Limited	11,396,855	1.20	นายอยู่เฟิง หวง
6)	บริษัท ไทยเอ็นวีดีอาร์ จำกัด	6,600,640	0.70	สมาชิก
7)	นายสุวิทย์ ศรีสุวรรณ	5,007,300	0.53	คณะกรรมการตรวจสอบ
8)	นางลามีปาโกร์ ศรีสุวรรณ	4,384,000	0.46	นางจิรพร พิมพ์ภูราช
9)	นางณัฐนันท์ ต.เทียนประเสริฐ	2,250,000	0.24	ประธาน
10)	Mrs Yanna Ma	1,890,000	0.20	ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล
รวม		853,235,529	90.04	สมาชิก



# โครงสร้างการจัดการ

## คณะกรรมการบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง
ดร.คิง ไว ซาน	ประธานกรรมการบริษัท และประธานกรรมการบริหาร
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน	รองประธานกรรมการ และกรรมการบริหาร
นายฮาง ลี ซาน	กรรมการ
นายหยูเผิง หวง	กรรมการ และกรรมการบริหาร
นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	กรรมการ
นายเซาซาน เจิง	กรรมการ
นางจิรพร พิมพ์ภูราช	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

## รายละเอียดการเปลี่ยนแปลงกรรมการ:

ในปี 2560 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกรรมการ

จำนวนคณะกรรมการบริษัทเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัท ข้อ 16 กำหนดว่า “คณะกรรมการบริษัทต้องมีจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คน และจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องอาศัยอยู่ในประเทศไทย”

## กรรมการผู้มีอำนาจลงนามผูกพันบริษัท:

ดร.คิง ไว ซาน นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน นายหยูเผิง หวง สองในสามคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ตารางการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

	คณะกรรมการ		
	คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการบริหาร	คณะกรรมการตรวจสอบ
จำนวนครั้งการประชุม	9	ไม่มี	6
รายชื่อกรรมการ			
ดร.คิง ไว ซาน	1	ไม่มี	-
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน	5	ไม่มี	-
นายฮาง ลี ซาน	1	-	-
นายหยูเผิง หวง	9	ไม่มี	-
นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	9	-	-
นายเซาซาน เจิง	-	-	-
นางจิรพร พิมพ์ภูราช	9	-	6
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล	9	-	6
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	9	-	6

คณะกรรมการบริษัทย่อย

บริษัทดำเนินธุรกิจโดยเข้าไปถือหุ้นโดยตรงในบริษัทย่อยจำนวน 4 (สี่) บริษัท ซึ่งบริษัทเหล่านี้ประกอบธุรกิจที่สร้างรายได้หลักให้แก่บริษัท  
บริษัทย่อยดังกล่าวมีรายละเอียดเกี่ยวกับการเข้าร่วมประชุมของคณะกรรมการ สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	การประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย			
	บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริษัท คอร์เนอร์สโตน เรียลตี้ จำกัด
ดร.คิง ไว ชาน	2/28	1/4	6/7	2/3
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ชาน	28/28	4/4	7/7	3/3
นายหยูเผิง หวง	28/28	4/4	7/7	3/3

หมายเหตุ: ตัวเลขในตาราง หมายถึง จำนวนครั้งที่มาประชุม/จำนวนครั้งที่มีการประชุมในระยะเวลาที่กรรมการดำรงตำแหน่ง

ผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัท ตามคำนิยามในประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ประกอบด้วยประธานเจ้าหน้าที่  
บริหาร และผู้ดำรงตำแหน่งระดับบริหารสี่รายแรก

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีผู้บริหารจำนวนสิบเอ็ด (11) คน ดังนี้

รายชื่อผู้บริหาร	ตำแหน่ง	ฝ่าย/หน้าที่รับผิดชอบ
นายหยูเผิง หวง	ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	
นายเม่าหัว ฟู่	Senior Vice President	การตลาดและการขาย
นายเจษฎา ตั้งบุญพันธ์	Senior Assistant Vice President	การเงินและการบัญชี
นายปีเตอร์ เซง	Senior Assistant Vice President	บริหารงบประมาณและสัญญา
นายรังสิมันต์ กาญจนระพี	Consultant	การออกแบบ
นายลัทธพันธ์ ยุทธการ	Assistant Vice President	พัฒนาโครงการ
นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์	Assistant Vice President	กฎหมายและการกำกับดูแล
นางสาวมารีสา สังวรณิตย์	Assistant Vice President	พัฒนาองค์กรและวิจัย
นางสาวพัศศรัณย์ บุญศิริเศรษฐ	Senior Vice President	ทรัพยากรบุคคล ธุรกิจและเทคโนโลยีสารสนเทศ
นางสาวโอปอล ปัญญาคำ	Assistant Vice President	บริการลูกค้า บริหารทรัพย์สินในโครงการ และดูแลทรัพย์สิน
นายกนก อยู่ชมบุญ	Manager	พัฒนาธุรกิจ

เลขานุการบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้ง นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์ ตำแหน่ง Assistant Vice President แผนกกฎหมายและการกำกับดูแล ทำหน้าที่เป็นเลขานุการ  
บริษัท ตั้งแต่วันที่ 6 สิงหาคม 2556 เพื่อให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 โดยมีหน้าที่  
ความรับผิดชอบดังนี้

- 1) ดูแลกิจกรรมต่างๆ ของคณะกรรมการบริษัทเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงาน  
คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และปฏิบัติให้เป็นไปตามบทบัญญัติแห่งกฎหมายและข้อบังคับบริษัท

# โครงสร้างการจัดการ

- จัดประชุมผู้ถือหุ้นและประชุมคณะกรรมการให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับของบริษัท และปฏิบัติอย่างถูกต้อง นอกจากนี้ยังมีหน้าที่รับผิดชอบในการออกหนังสือนัดประชุม จัดเตรียมหัวข้อการประชุม จัดเตรียมเอกสาร และจัดบันทึกการประชุม และจัดทำรายงานการประชุมและมติของที่ประชุม
- เก็บรักษาเอกสารจดทะเบียน เอกสารทะเบียนกรรมการ รายงานประจำปีของบริษัท หนังสือนัดประชุมและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- ทำให้มั่นใจว่ากรรมการและผู้บริหาร ได้ยื่นรายงานเกี่ยวกับผลประโยชน์ของตน และบุคคลที่เกี่ยวข้องตามที่กฎหมายกำหนด
- ประสานงานภายในองค์กรและตรวจสอบดูแลกิจการต่างๆ ว่าปฏิบัติถูกต้องและเป็นไปตามมติของที่ประชุมคณะกรรมการและที่ประชุมผู้ถือหุ้น
- ให้คำแนะนำแก่กรรมการ เกี่ยวกับกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ ซึ่งกำกับดูแลธุรกิจของบริษัท รวมทั้งตรวจสอบให้เป็นไปตามกฎหมายทั้งพื้นฐาน และรายงานหากมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญให้แก่กรรมการบริษัท
- ส่งเสริมความเข้าใจหลักการกำกับดูแลกิจการ จัดเตรียมข้อมูลที่เกี่ยวข้อง รวมถึงสอดส่องดูแลการปฏิบัติของกรรมการบริษัทให้เป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการ
- ประสานงานระหว่างคณะกรรมการและผู้บริหาร
- ติดต่อและสื่อสารกับผู้ถือหุ้นเพื่อให้ได้รับทราบสิทธิต่างๆ ของผู้ถือหุ้นและข่าวสารของบริษัท
- ทำให้เชื่อมั่นว่าการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทต่อหน่วยงานที่กำกับดูแลเป็นไปตามกฎระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง
- ดำเนินการอื่นใดตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนกำหนด

## คำตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

### คำตอบแทนกรรมการ

บริษัทได้กำหนดนโยบายคำตอบแทนกรรมการโดยพิจารณาถึงความเหมาะสมกับภาระหน้าที่ บทบาทความรับผิดชอบและต้องเป็นไปตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี เมื่อวันที่ 21 เมษายน 2560 ที่ประชุมมีมติอนุมัติคำตอบแทนกรรมการแบ่งออกเป็นดังนี้

คำตอบแทนตำแหน่งประธานกรรมการ	อัตรา	30,000 บาทต่อเดือน
คำตอบแทนในฐานะกรรมการ	อัตรา	20,000 บาทต่อเดือน

ในปี 2560 บริษัทจ่ายคำตอบแทนที่เป็นตัวเงินและรูปแบบอื่นให้คณะกรรมการบริษัททั้งสิ้นจำนวน 2,280,000 บาท

รายชื่อกรรมการ	คำตอบแทนที่เป็นตัวเงิน (บาท)				อื่นๆ ค่าสมาชิก (บาท)
	คณะกรรมการ บริษัท	คณะกรรมการ ตรวจสอบ	กรรมการ บริหาร	รวม	
ดร. คิง ไว ซาน	360,000.00	-	ไม่มี	360,000.00	0.00
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน	240,000.00	-	ไม่มี	240,000.00	0.00
นายฮาง ลี ซาน	240,000.00	-	-	240,000.00	0.00
นายหยูเหิง หวง	240,000.00	-	ไม่มี	240,000.00	0.00
นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	240,000.00	-	-	240,000.00	0.00
นายเซาซาน เจิง	240,000.00	-	-	240,000.00	0.00
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
<b>รวม</b>	<b>2,280,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,280,000.00</b>	<b>0.00</b>



### คำตอบแทนผู้บริหาร

บริษัทจ่ายค่าตอบแทน ประเภทเงินเดือนให้กับผู้บริหารของบริษัท และค่าตอบแทนประเภทอื่น เช่น ค่าที่พัก ค่ารถ และค่าโทรศัพท์ เป็นต้น

### คำตอบแทนพนักงาน

บริษัทได้จัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพพนักงานภาคสมัครใจ เมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2556 เงินสมทบเข้ากองทุนจากพนักงานและบริษัทกำหนดไว้ที่ ร้อยละ 5 ของค่าตอบแทน

ค่าตอบแทนที่มอบให้แก่พนักงาน ประกอบด้วยเงินเดือนและผลตอบแทนอย่างอื่น เช่น ค่าคอมมิชชั่น ประกันสังคม กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และสิทธิประโยชน์อื่น นอกจากนี้บริษัทยังมอบสวัสดิการต่างๆ เพื่อสร้างความพึงพอใจแก่พนักงาน ความซื่อสัตย์และการรักษาไว้ซึ่งพนักงาน อันได้แก่ประกันสุขภาพ ประกันชีวิต วันลาหยุดพักผ่อนประจำปี กิจกรรมสันทนาการ และงานเลี้ยงตามเทศกาลต่างๆ ในปี 2560 บริษัทจ่ายค่าตอบแทนให้พนักงานรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 71,528,073.59 บาท

ประเภทของค่าตอบแทน	จำนวน (บาท)
เงินเดือน	64,735,900.00
โบนัส	0.00
สวัสดิการ (ค่าล่วงเวลา, กองทุนสำรองเลี้ยงชีพ, ค่าคอมมิชชั่น ฯลฯ)	6,792,173.59

### บุคลากร

จำนวนพนักงานทั้งหมด 87 คน

บริษัทมีจำนวนพนักงาน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 แบ่งตามสายงานดังนี้

แผนก	จำนวน (คน)	แผนก	จำนวน (คน)
พัฒนาองค์กร	2	บริการลูกค้า	3
วิจัย	2	บริหารทรัพยากรในโครงการ	8
พัฒนาธุรกิจ	3	การตลาดและการขาย	8
กฎหมายและการกำกับดูแล	6	การเงิน	4
พัฒนาโครงการ	9	การบัญชี	7
การออกแบบ	3	เทคโนโลยีสารสนเทศ	2
บริหารงบประมาณและสัญญา	4	ธุรการ	9
สำนักงานอำนวยการกรรมการ	7	ทรัพยากรบุคคล	5
สื่อประสม	2	ดูแลทรัพย์สิน	3

หมายเหตุ: นับรวมพนักงานในบริษัทและบริษัทย่อย

# โครงสร้างการจัดการ

## นโยบายการฝึกอบรมและพัฒนาพนักงาน

บริษัทให้ความสำคัญต่อการพัฒนาคุณภาพของบุคลากร ทั้งในด้านทักษะความสามารถในการทำงาน รวมไปถึงการสร้างความสัมพันธ์อันดีระหว่างพนักงานทุกระดับชั้น

บริษัทมีนโยบายในการพัฒนาพนักงานดังนี้

- 1) สนับสนุนพนักงานในการเข้ารับการฝึกอบรมทั้งภายในและภายนอกบริษัท
- 2) สนับสนุนพนักงานแต่ละบุคคลให้ได้รับการพัฒนาทักษะความรู้ความสามารถเพื่อความก้าวหน้าในสายอาชีพของตน ตามแผนพัฒนาของบริษัท
- 3) สื่อสารเรื่องค่านิยมสำหรับยึดถือปฏิบัติเพื่อสร้างวัฒนธรรมในองค์กร พร้อมทั้งส่งเสริมพนักงานให้มีส่วนร่วมในกิจกรรมเป็นทีม นอกเหนือจากการทำงานเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันแข็งแกร่งภายในองค์กร

ตารางสรุปหลักสูตรการฝึกอบรมที่พนักงานเข้าร่วมในปี 2560

หลักสูตร	จำนวน (ครั้ง)	จำนวนพนักงาน เข้าร่วม (คน)	รวม (ชั่วโมง)	ค่าเฉลี่ยต่อคน (ชั่วโมง)
การฝึกอบรมภายใน	1	11	278	4.0
การฝึกอบรมภายนอก	42	58		

## โปรแกรมการฝึกอบรม

ในปี 2560 บริษัทสนับสนุนค่าใช้จ่ายให้แก่พนักงานในการเข้าร่วมสัมมนาและหลักสูตรการอบรมทั้งในและนอกบริษัท ซึ่งบริษัทจ่ายค่าอบรมพนักงานเป็นจำนวนเงิน 77,374.00 บาท

ตัวอย่างหลักสูตรที่พนักงานเข้าร่วมในระหว่างปีมีดังนี้

- 144 เทคนิคการออกไปกำกับภาษีอย่างมืออาชีพ เพื่อจัดซื้อได้แย่งทางภาษี
- ความคาดหวังสำหรับแผนงานการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย ในปี 2561
- รายงานเกี่ยวกับทรัพย์สินในปี 2561 เรื่อง ความแตกต่างระหว่างกิจการที่มีส่วนได้เสียสาธารณะ และภาระและต้นทุนในการจัดทำรายงานทางการเงินของกิจการที่ไม่มีส่วนได้เสียสาธารณะ
- ภาษีดิจิทัลสำหรับระบบการชำระเงินแบบอิเล็กทรอนิกส์
- กฎหมายแรงงานในปัจจุบัน
- ภาษีมูลค่าเพิ่ม
- กฎหมายเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ ฉบับที่ 65
- ประกาศนียบัตรนักกลุ่ทุนสัมพันธ์ระหว่างประเทศ ปี 2560
- กลยุทธ์การรับมือในเรื่องตัวเงิน
- ภาษาอังกฤษสำหรับนักกฎหมาย
- แบบประเมินการจัดการประชุมผู้ถือหุ้นสามัญประจำปี 2561
- แนวโน้มตลาดที่อยู่อาศัย และเศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2560
- โครงการ SCP Straight Through
- การปรับปรุงระบบเผยแพร่ข้อมูลของบริษัทจดทะเบียน
- โครงการ Smart Disclosure Program
- กลยุทธ์ของผู้ถือหุ้น
- การระดมความคิดในหัวข้อเรื่องผลตอบแทนในอสังหาริมทรัพย์ ครั้งที่ 9
- บริษัทจดทะเบียน และโอกาสในประเทศอาเซียนในเขตอนุภูมิภาคกลุ่มแม่น้ำโขง
- การสัมมนาสำหรับกลุ่มเป้าหมายวิชาชีพบัญชี ในเรื่องมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย ครั้งที่ 16
- เทคโนโลยีและกระบวนการสร้างงานก่อสร้างสมัยใหม่ (BIM)
- การประชุมประจำปีพันธมิตรทางกฎหมายอาเซียน
- การพูดคุย ในหัวข้อเรื่องมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ ฉบับที่ 15 (IFRS 15)

- แนวทางการเข้าถึงความปลอดภัยบนโลกไซเบอร์อย่างชาญฉลาดสำหรับประเทศไทย 4.0
- เขตพื้นที่เศรษฐกิจภาคตะวันออก
- พ.ร.บ. การแข่งขันทางการค้าฉบับใหม่
- การสัมมนาในหัวข้อ เวลาที่เหมาะสมสำหรับเทรดเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- การดำเนินการร่วมกับภาคเอกชนเพื่อต่อต้านการคอร์รัปชัน
- กฎข้อบังคับเกี่ยวกับคุณสมบัติของผู้บริหารสูงสุดทางด้านการเงินของบริษัทและสมุห์บัญชีภายใต้ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
- การประเมินมูลค่าหลักทรัพย์ขั้นพื้นฐาน
- ข้อมูลล่าสุดของรายการและปัญหาทางการเงินสำหรับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ
- การฝึกอบรมในเรื่องกลยุทธ์ของผู้ถือหุ้น และรายงาน FSCOM
- ร่างมาตรฐานการบัญชีระหว่างประเทศ เรื่องภาษีเงินได้ ฉบับที่ 12 (IAS 12) และมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ เรื่องการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฉบับที่ 16 (IFRS 16)
- มาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ เรื่องรายได้จากสัญญาที่กระทำกับลูกค้า ฉบับที่ 15
- หลักการเดียวกับที่หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี
- สัมมนาในหัวข้อ Smart Solution for Smart Real Estate
- ปรับปรุงข้อมูลเกี่ยวกับภาษีและแนวทางด้านบัญชี สำหรับกรมสรรพากรในปี 2560
- ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา
- การรับฟังความคิดเห็นสาธารณะ (TFRS9, TFRS7, TAS32 issues)
- นโยบายของประเทศจีนภายใต้พรรคคอมมิวนิสต์ China Resolution
- สัมมนาในหัวข้อ BMR Housing Markets Outlook: การวิเคราะห์ตำแหน่งที่ตั้งในปี 2561
- แนะนำนโยบายการทำประกันสุขภาพแบบกลุ่ม



# การกำกับดูแลกิจการ

## นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

บริษัทมีพันธกิจเพื่อบรรลุถึงมาตรฐานระดับสูงของหลักการกำกับดูแลกิจการและได้กำหนดแนวทางในการปฏิบัติตามกฎหมายระเบียบต่างๆ เพื่อปกป้องและคุ้มครองประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นและสร้างความเชื่อมั่นในคุณค่าในระยะยาวแก่ผู้ถือหุ้น คณะกรรมการบริษัทดำเนินการกำกับดูแลอย่างดีที่สุด บนพื้นฐานหลักเกณฑ์จรรยาบรรณทางธุรกิจ บริษัทดำเนินการเป็นไปตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี และปฏิบัติอย่างดีที่สุดตามหลักการและแนวทางปฏิบัติที่ดีตามแนวของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังต่อไปนี้

### 1. สิทธิของผู้ถือหุ้น

#### การคุ้มครองสิทธิ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของการคุ้มครองสิทธิของผู้ถือหุ้น และสนับสนุนให้เกิดการใช้สิทธิเหล่านี้ สิทธิขั้นพื้นฐานตามกฎหมายของ

ผู้ถือหุ้น อันประกอบด้วยสิทธิในการซื้อ ขาย โอน หลักทรัพย์ที่ตนถืออยู่ สิทธิในการรับส่วนแบ่งเงินปันผล สิทธิในการได้รับข้อมูลที่เกี่ยวข้องและเพียงพอ ตรงเวลา และสม่ำเสมอ สิทธิในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการเสนอวาระการประชุมผู้ถือหุ้น สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนแต่งตั้ง หรือถอดถอนกรรมการ และผู้สอบบัญชี และกำหนดค่าตอบแทนของบุคคลเหล่านั้น สิทธิในการร่วมตัดสินใจในเรื่องสำคัญที่มีผลต่อบริษัท เช่น การได้มาซึ่งสินทรัพย์ การควบรวม การชำระบัญชีบริษัทย่อย การจ่ายเงินปันผล การแก้ไขหนังสือบริคณห์สนธิรวมทั้งข้อบังคับของบริษัท การเพิ่มทุน หรือลดทุนจดทะเบียน

นอกจากสิทธิขั้นพื้นฐาน บริษัทได้ส่งเสริมและอำนวยความสะดวกในการใช้สิทธิของผู้ถือหุ้น บริษัทได้แต่งตั้งบริษัทศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เป็นนายทะเบียนหลักทรัพย์ เพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ถือหุ้นในการลงทะเบียนหุ้นและหลักทรัพย์ของบริษัท



บริษัทมีพันธกิจที่จะบรรลุถึงมาตรฐานระดับสูงของหลักการกำกับดูแลกิจการตามกฎหมายและระเบียบต่างๆ

บริษัทตระหนักถึงความสำคัญของความถูกต้อง ครบถ้วน การเปิดเผยข้อมูลที่โปร่งใสแก่ผู้ถือหุ้น เกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินและข้อมูลอื่นๆ ผ่านทางตลาดหลักทรัพย์และเว็บไซต์ของบริษัททั้งภาษาไทย และภาษาอังกฤษ เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลภายในเวลาที่เหมาะสม

### การประชุมผู้ถือหุ้น

บริษัทจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีละครั้ง ภายในสี่เดือนนับแต่วันสิ้นสุดของรอบบัญชี นอกจากนี้ บริษัทจะเรียกให้มีการประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น กรณีมีเรื่องสำคัญเกิดขึ้นในระหว่างปี และต้องการให้ผู้ถือหุ้นอนุมัติ การกำหนด วัน เวลา และสถานที่ประชุมได้คำนึงถึงความสะดวกของผู้ถือหุ้นที่จะเข้าร่วมประชุม บริษัทจะไม่จัดประชุมในวันหยุดนักขัตฤกษ์ หรือวันหยุดทำการของธนาคารพาณิชย์ และวันหยุดทำการทางธุรกิจ ในปี 2560 บริษัทจัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นที่ โรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ อีกทั้งยังได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น 3 ครั้ง ที่โรงแรมเลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ และโรงแรม อีสติน แกรนด์ สาทร กรุงเทพฯ โดยสถานที่จัดประชุมผู้ถือหุ้นสามารถเดินทางมาเข้าร่วมประชุมได้โดยสะดวก โดยระบบขนส่งสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้าบีทีเอส และรถโดยสารด่วนพิเศษ

บริษัทได้นำระบบบาร์โค้ดมาใช้ในการลงทะเบียน พร้อมทั้งจัดพิมพ์บัตรลงคะแนนในแต่ละวาระให้ผู้ถือหุ้น เพื่อให้การลงทะเบียนเข้าร่วมประชุมเป็นไปอย่างสะดวกและรวดเร็ว

ในปี 2560 มีการเผยแพร่ข้อมูลต่างๆ ที่เกี่ยวข้องผ่านเว็บไซต์ของบริษัทล่วงหน้า 30 วันก่อนถึงวันประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นได้มีเวลาเพียงพอในการตรวจสอบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ บริษัทไม่ได้เพิ่มวาระการประชุมโดยไม่มีการแจ้งล่วงหน้าเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นยังได้รับการแจ้งกฎระเบียบของการประชุมผู้ถือหุ้น และขั้นตอนการลงคะแนนเสียง รวมถึงเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเท่าเทียมกันในการถามคำถาม การให้ข้อเสนอแนะ และแสดงความคิดเห็นในระหว่างการประชุม

คณะกรรมการและฝ่ายบริหารได้เข้าร่วมประชุมเพื่อชี้แจงผลประกอบการและนโยบาย รวมถึงตอบคำถามที่เกี่ยวข้องในที่ประชุม ข้อเสนอแนะและคำถามเหล่านั้นได้ถูกบันทึกไว้ในรายงานการประชุม และเผยแพร่ในเว็บไซต์ของบริษัทภายใน 30 วันภายหลังจากวันประชุม

บริษัทมีนโยบายเปิดเผยมติการประชุมในแต่ละวาระและผลการลงคะแนนเสียงต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอย่างช้าที่สุดภายใน 9.00 น. ของวันทำการถัดจากวันประชุมผู้ถือหุ้น

## 2. การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทมีนโยบายปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมและเป็นธรรม บริษัทมีนโยบายเปิดเผยข้อมูลที่สมบูรณ์และถูกต้องแม่นยำ รวมถึงสิทธิของผู้ถือหุ้นในการเข้าร่วมประชุมและดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นตามกระบวนการขั้นตอนที่กำหนดโดยกฎหมายและกฎเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### บริษัทมีความมุ่งมั่นในการดำเนินการดังต่อไปนี้

- 1) ให้ความสำคัญและเคารพปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันแก่ผู้ถือหุ้นไม่ว่าจะเป็นผู้ถือหุ้นรายย่อย ผู้ลงทุนสถาบัน หรือผู้ลงทุนต่างประเทศ และให้บุคคลดังกล่าวใช้สิทธิของตนได้
- 2) หากผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมหรือลงคะแนนเสียงในการประชุม บริษัทยินยอมให้ผู้ถือหุ้นมอบฉันทะให้บุคคลอื่นลงคะแนนเสียงแทนได้ แบบในการมอบฉันทะและรายชื่อของกรรมการอิสระที่เป็นตัวแทนรับมอบฉันทะแนบมาพร้อมกับหนังสือเชิญประชุม ผู้ถือหุ้น และ/หรือ ผู้รับมอบฉันทะจะได้รับการสนับสนุนให้ใช้สิทธิลงคะแนนในวาระต่างๆ
- 3) เพื่อหลีกเลี่ยงการใช้ข้อมูลภายในและผลประโยชน์ทับซ้อน บริษัทได้กำหนดมาตรการเพื่อป้องกันกรรมการ ผู้บริหาร พนักงาน และบุคคลที่เกี่ยวข้องในการใช้ข้อมูลไปในทางมิชอบ และ/หรือ การเปิดเผยข้อมูลที่สำคัญเกี่ยวกับบริษัท จนถึงปัจจุบันนี้ไม่มีรายงานเกี่ยวกับการใช้ข้อมูลภายในในทางมิชอบแต่อย่างใด
- 4) บริษัทมีคู่มือสำหรับกรรมการและผู้บริหารในการเปิดเผยผลประโยชน์ของตนเองในบริษัท และที่เกี่ยวข้องกับกรรมการ (ถ้ามี) บริษัทได้ทำการเปิดเผยข้อมูลการถือหุ้นของกรรมการและผู้บริหารในบริษัท และบริษัทย่อย ตามที่หน่วยงานกำกับของรัฐกำหนด เช่น คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นเข้าถึงข้อมูลสารสนเทศของบริษัท รวมทั้งจัดให้มีช่องทางในการสื่อสารกับพนักงานของบริษัทที่ชัดเจน และหลากหลายผ่านเว็บไซต์ของบริษัทหรือช่องทางอื่นๆ เช่น โทรศัพท์

## การกำกับดูแลกิจการ

โทรสาร ไปรษณีย์ หรือ ไปรษณีย์อิเล็กทรอนิกส์ (email) ผู้สนใจสามารถติดต่อบริษัทโดยตรงได้ที่

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 47 ถนนสาทรใต้

แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย

หมายเลขโทรศัพท์ : (662) 129-5999

หมายเลขโทรสาร : (662) 129-5998

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

### 3. บทบาทของผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทตระหนักถึงสิทธิตามกฎหมายและบทบาทของผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย ซึ่งรวมถึงผู้ถือหุ้น ลูกจ้าง ลูกค้า ห่วงส่วนทางธุรกิจ เจ้าหนี้ คู่แข่งทางการค้า ชุมชน และสังคม ผู้มีส่วนได้เสียทั้งหลายจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม ตามที่กฎหมายบัญญัติให้สิทธิเอาไว้ ทั้งนี้กฎหมายที่เกี่ยวข้องเหล่านี้ ได้ทำการพิมพ์เผยแพร่ในคู่มือให้แก่พนักงานทุกคน เพื่อให้มั่นใจว่ามีการถือปฏิบัติอย่างเคร่งครัด คู่มือดังกล่าวเผยแพร่ทั่วไปแก่บุคคลดังต่อไปนี้

**ผู้ถือหุ้น:** บริษัทถูกกำหนดให้ดำเนินธุรกิจด้วยความรอบคอบ โปร่งใส เพื่อให้เกิดความมั่นใจว่าบริษัทจะเติบโตอย่างยั่งยืน และเพิ่มมูลค่าในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหุ้น

**ลูกจ้าง:** บริษัทตระหนักว่าลูกจ้างเป็นส่วนสำคัญในการขับเคลื่อนองค์กร บริษัทได้พยายามอย่างยิ่งในการพัฒนาขีดความสามารถของลูกจ้างอย่างต่อเนื่องโดยเปิดโอกาสให้เติบโตในหน้าที่การงาน และมีระบบการให้ผลประโยชน์ตอบแทนที่เป็นธรรม บริษัทมีพันธะที่ต้องฝึกอบรมและพัฒนาความสามารถในการทำงานเช่นเดียวกับจัดให้มีสภาพแวดล้อมที่ปลอดภัยและเหมาะสมกับการทำงานสำหรับลูกจ้างทุกคน

ในปี 2560 บริษัทจัดให้มีการอบรมพนักงานทั้งที่จัดขึ้นภายในและภายนอกองค์กรรวมทั้ง 278 ชั่วโมง

**ลูกค้า:** บริษัทมีพันธะที่จะต้องจัดหาสินค้าและบริการที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าทุกคน พร้อมทั้งช่วยเหลือและแก้ไขปัญหาให้แก่ลูกค้าเหล่านั้น ขณะเดียวกันก็ป้องกันความลับของลูกค้า เว้นแต่กฎหมายจะกำหนดให้ต้องเปิดเผย หรือได้รับความยินยอมจากลูกค้าเป็น

ลายลักษณ์อักษร บริษัทมีความตั้งใจที่จะรักษาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าไปพร้อมๆ กับการพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้าไปอย่างยั่งยืน

**เจ้าหนี้:** บริษัทได้วางนโยบายเพื่อให้เจ้าหนี้มั่นใจได้ว่าจะได้รับการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันและเป็นธรรม ในกรณีที่บริษัทไม่สามารถปฏิบัติตามข้อตกลงในสัญญาไม่ว่าข้อใดข้อหนึ่ง บริษัทจะแจ้งเจ้าหนี้ในทันทีเพื่อจะได้ร่วมกันพิจารณาและหาทางแก้ปัญหาด้วยความยุติธรรม

**ห่วงส่วนทางธุรกิจ:** ลูกจ้างทุกคนต้องให้ข้อมูลที่ถูกต้องและสมบูรณ์ที่เกี่ยวกับผลประโยชน์ของตนและของญาติ เพื่อไม่ให้เป็นภาระขัดขวางการตัดสินใจของผู้ซื้อหรือผู้ขาย ลูกจ้างควรงดการรับของขวัญ และ/หรือ รับประโยชน์จากผู้ซื้อ หรือผู้ขายหรือตอบรับเชิญไปร่วมสังสรรค์ซึ่งบุคคลเหล่านี้เป็นผู้จัด เพื่อหลีกเลี่ยงข้อครหาหรือให้การช่วยเหลือ หรือบริการเป็นพิเศษในโอกาสอื่นๆ

**คู่แข่ง:** บริษัทเคารพการแข่งขันและไม่มีส่วนร่วมในการตกลง และ/หรือ การสนทนากับลูกจ้างของคู่แข่งในประเด็น และ/หรือ ข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของแต่ละฝ่าย

**ชุมชนและสังคม:** บริษัทมีพันธะที่จะต้องก่อให้เกิดผลกระทบต่อสังคมและชุมชนในสี่ด้าน คือ การศึกษา กีฬา สังคมและสิ่งแวดล้อม และศิลปวัฒนธรรม

### แนวนโยบายอื่นๆ:

- 1) จัดซื้อซอฟต์แวร์ที่มีลิขสิทธิ์ บริษัทจัดซื้อซอฟต์แวร์คอมพิวเตอร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องตามกฎหมายและห้ามใช้ซอฟต์แวร์ที่



คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ยึดหลักความปลอดภัยในวัฒนธรรมองค์กร



ไม่ได้รับอนุญาตโดยถูกต้อง หากมีความจำเป็นต้องการติดตั้งซอฟต์แวร์แอปพลิเคชันเพิ่มเติม แผนกเทคโนโลยีสารสนเทศจะตรวจสอบให้แน่ใจว่าเป็นซอฟต์แวร์ที่มีลิขสิทธิ์ถูกต้องก่อนทำการติดตั้ง

- 2) **นโยบายด้านสุขภาพ** พนักงานทุกคนจะได้รับบัตรประกันสุขภาพจากบริษัทประกันที่บริษัทกำหนดและสามารถเข้ารับการรักษได้ตามโรงพยาบาลที่กำหนดโดยมีวงเงินค่ารักษาพยาบาลตามระดับของพนักงาน นอกจากนี้ บริษัทยังจัดให้มีโปรแกรมการตรวจสุขภาพพนักงานเป็นประจำทุกปี
- 3) **นโยบายด้านความปลอดภัย** บริษัทมีมาตรการฝึกอบรมหนีไฟและฝึกซ้อมอพยพหนีไฟให้กับพนักงานทั้งที่อยู่ในอาคารสำนักงานและในโครงการก่อสร้าง

#### 4. การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

บริษัททำให้เชื่อมั่นได้ว่าข้อมูลเกี่ยวข้องทางการเงินหรือข้อมูลข่าวสารอื่นใดอันเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่เกี่ยวข้องทุกฝ่าย ได้ทำการเปิดเผยอย่างถูกต้องครบถ้วน โปร่งใส และในเวลาที่เหมาะสมตามที่คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด ข้อมูลทางการเงินของบริษัทจัดทำภายใต้หลักเกณฑ์มาตรฐานทางบัญชี และเป็นที่ยอมรับในระดับมาตรฐานสากลทั่วไปเพื่อสะท้อนผลประกอบการที่แท้จริงของบริษัท

บริษัทได้เปิดเผยข้อมูลผ่านช่องทางการติดต่อต่างๆ เช่น ระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์ และเว็บไซต์ของบริษัท เป็นต้น ภายใต้ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่เป็นฉบับภาษาไทยและภาษาอังกฤษ เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าผู้ถือหุ้นสามารถเข้าถึงข้อมูลดังกล่าวได้อย่างแน่นอน

#### นักลงทุนสัมพันธ์

บริษัทได้แต่งตั้ง นางสาวมารีสา สังวรณิตย์ เป็นนักลงทุนสัมพันธ์ เพื่อทำหน้าที่ให้ข้อมูลข่าวสารแก่ผู้ถือหุ้น ผู้สนใจสามารถติดต่อขอรับข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 47 ถนนสาทรใต้  
แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย  
หมายเลขโทรศัพท์ : (662) 129-5999  
หมายเลขโทรสาร : (662) 129-5998

หรือที่ [info@kwgthai.com](mailto:info@kwgthai.com) หรือค้นหาข้อมูลเพิ่มเติมที่เว็บไซต์ของบริษัท [www.kwgthai.com](http://www.kwgthai.com)

#### 5. ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

##### โครงสร้างของคณะกรรมการ

คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการผู้ซึ่งมีคุณสมบัติหลากหลาย มีทักษะ ประสบการณ์ และความเชี่ยวชาญที่เป็นประโยชน์กับบริษัท และเป็นไปตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย กรรมการได้รับการแต่งตั้งตามหลักเกณฑ์และขั้นตอนตามกฎหมายและข้อบังคับของบริษัท ในปี 2560 คณะกรรมการบริษัทประกอบด้วยกรรมการบริหารสาม (3) คน และไม่ใช้กรรมการบริหารหก (6) คน

##### ความเป็นอิสระจากฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการบริษัทกระทำการโดยอิสระจากฝ่ายบริหาร มีการแบ่งแยกหน้าที่และความรับผิดชอบอย่างชัดเจนระหว่างคณะกรรมการบริษัท และฝ่ายบริหาร คณะกรรมการบริษัทเป็นผู้กำหนดนโยบายกำหนดทิศทางและวางกลยุทธ์ทางธุรกิจ รวมถึงการกำกับดูแลสอดส่องเพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่าการดำเนินงานมีความโปร่งใสเปิดเผยในระดับสูงสุด และเป็นไปตามนโยบายโดยลำดับ

เพื่อให้เกิดความเชื่อมั่นว่ามีการถ่วงดุลอำนาจอย่างเหมาะสม จึงได้มีการเพิ่มความรับผิดชอบและความสามารถของคณะกรรมการบริษัทเพื่อทำการตัดสินใจโดยอิสระ บริษัทมีความชัดเจนในความรับผิดชอบของบุคลากรระดับสูงของบริษัท ทั้งนี้ ประธานกรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหารมีบทบาทแยกจากกันโดยชัดเจน

##### ความเหมาะสมของคณะกรรมการบริษัท

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

##### ความมีประสิทธิภาพของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการต้องคงไว้ซึ่งระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอเพื่อให้แน่ใจว่าบริษัทดำเนินงานด้วยความรับผิดชอบ มีจรรยาบรรณ

# การกำกับดูแลกิจการ

และอยู่ภายใต้ข้อบังคับของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการร่วมกับคณะกรรมการตรวจสอบต้องรักษาทรัพยากรของบริษัทและทำให้แน่ใจว่ากระบวนการและนโยบายจะได้รับการน้อมนำไปปฏิบัติโดยฝ่ายบริหาร

คณะกรรมการบริษัทมีความรับผิดชอบเกี่ยวกับระบบตรวจสอบภายในของบริษัท เพื่อให้มั่นใจว่ามีการใช้นโยบายที่เหมาะสมเพื่อดำเนินการในหน้าที่อย่างมีประสิทธิภาพในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทได้มอบให้คณะกรรมการตรวจสอบภายในจาก บริษัท มาซาร์ส จำกัด เพื่อตรวจสอบบริษัท ปีละครั้งเป็นอย่างน้อย และรายงานผลการตรวจสอบโดยตรงต่อคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบทำการตรวจสอบทุกเรื่องเพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องรวมถึงนโยบายภายในของบริษัทเกี่ยวกับจรรยาบรรณการดำเนินธุรกิจ คณะกรรมการตรวจสอบจะตรวจสอบเอกสารทางการเงินแบบไตรมาสและรายงานต่อผู้สอบบัญชีภายนอกเช่นเดียวกับคณะกรรมการตรวจสอบภายในก่อนขออนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบมีความพึงพอใจต่อระบบควบคุมภายในที่ได้มาตรฐานของบริษัทและบริษัทย่อยในปี 2560

เป็นนโยบายของบริษัทในการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทเพื่อปฏิบัติให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ฉบับที่ 4) พ.ศ. 2551 และหลักทรัพย์ที่ตีของบริษัท เลขานุการบริษัทยังได้รับการสนับสนุนให้เข้ารับการฝึกอบรมเพื่อพัฒนาทักษะ

คณะกรรมการบริษัทกำหนดการประชุมเป็นประจำทุกไตรมาส และอาจมีการเรียกประชุมเพิ่มเติมตามความเหมาะสมกรณีมีเหตุ

จำเป็น คณะกรรมการจะได้รับรายงาน ตามวิธีการขั้นตอน เพื่อให้ฝ่ายบริหารจะสามารถคาดการณ์ถึงความเสี่ยง และเตรียมพร้อมในเชิงรุกป้องกันความเสี่ยงล่วงหน้าเหตุการณ์ เพื่อตัดสินใจได้ทันเวลา

การรายงานและกระบวนการดังกล่าวรวมถึง:

## นโยบาย Whistle-Blower Protection

นโยบายนี้มีวัตถุประสงค์หลักในการส่งเสริมและสนับสนุนให้มีการรายงานโดยสุจริตในกรณีที่มีพฤติการณ์อันควรสงสัย เพื่อสร้างความเชื่อมั่นว่าพนักงานผู้ทำการรายงาน หรือบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องในการรายงานดังกล่าวจะได้รับการปฏิบัติอย่างเป็นธรรม และได้รับการคุ้มครอง ซึ่งนโยบายดังกล่าวเป็นอีกช่องทางหนึ่งที่ช่วยให้บริษัทสามารถรับรู้ข้อมูลพฤติกรรมที่ต้องสงสัยอย่างรวดเร็ว ทันเวลา เพื่อที่จะได้มุ่งเน้นแก้ไขปัญหาได้อย่างเหมาะสมและทันเวลา

“พฤติการณ์อันควรสงสัยที่ต้องแจ้ง” หมายถึง การกระทำหรือการละเลยการกระทำใดๆ โดยพนักงาน หรือลูกจ้างตามสัญญาที่ได้รับ การแต่งตั้งจากบริษัท ไม่ว่าการกระทำหรือละเลยการกระทำดังกล่าวจะอยู่ภายใต้ขอบเขตตามสัญญาจ้างแรงงานหรือไม่ก็ตาม มีดังต่อไปนี้

- 1) การกระทำโดยไม่สุจริต รวมถึงแต่ไม่จำกัดเฉพาะ การลักทรัพย์ หรือการใช้ทรัพยากรของกลุ่มบริษัทในทางที่ผิด
- 2) ฉ้อโกง
- 3) ทูจจริต
- 4) การกระทำที่ผิดกฎหมาย
- 5) การประพฤติปฏิบัติอื่นใดที่ไม่เหมาะสมอย่างร้ายแรง
- 6) วิธีการปฏิบัติใดๆ อันนำมาซึ่งความไม่ปลอดภัยในงาน
- 7) การกระทำอันอาจก่อให้เกิดความเสียหายต่อบริษัทไม่ว่าความเสียหายนั้นจะเป็นความเสียหายทางการเงินหรือไม่ก็ตาม ทั้งนี้รวมถึงความเสียหายในชื่อเสียงของบริษัทด้วย

พนักงาน และ/หรือ ผู้ถือหุ้น อาจรายงานเรื่องดังกล่าวโดยตรงไปยังบุคคลดังต่อไปนี้

เจ้าหน้าที่ผู้รับรายงาน		
นายหุ่ยเผิง หวง	: หมายเลขโทรศัพท์	: (662) 129-5999
Mr Yupeng Huang	: E-mail	: Eric@kwgthai.com
กรรมการ, ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	: ที่อยู่	: เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้น 47 ถนนสาทรใต้
บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)		แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย



คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) มุ่งมั่นที่จะดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส  
เพื่อการเติบโตที่ยั่งยืนและคุณค่าในระยะยาวแก่ผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน

#### วิธีการรายงาน

- การรายงานที่ได้รับความคุ้มครองอาจทำโดยวาจาหรือเป็นลายลักษณ์อักษรก็ได้ อย่างไรก็ตาม ควรรายงานเป็นลายลักษณ์อักษรเพื่อความชัดเจนในการทำความเข้าใจเรื่องที่รายงาน สำหรับการรายงานโดยวาจานั้น หัวหน้างาน เจ้าหน้าที่ผู้รับรายงานหรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบควรบันทึกเป็นเอกสาร (ขึ้นอยู่กับว่าใครเป็นผู้รับรายงานคนแรก) การสื่อสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับการกล่าวหาในรายงานที่ได้รับความคุ้มครองก็ควรทำเป็นลายลักษณ์อักษรเช่นกัน
- เจ้าหน้าที่ผู้รับรายงานจะจัดเก็บเอกสารทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับรายงานที่ได้รับความคุ้มครองไว้อย่างปลอดภัย เหมาะสม และเป็นความลับ
- รายงานที่ได้รับความคุ้มครอง (ทั้งโดยวาจาและเป็นลายลักษณ์อักษร) ควรเป็นข้อเท็จจริงไม่ใช่การคาดการณ์ แต่ไม่จำเป็นต้องเป็นพยานหลักฐานอันเป็นที่ยุติของการกระทำที่กล่าวหาในรายงาน ทั้งนี้ รายงานควรประกอบด้วยลักษณะทั่วไปของการกระทำที่กล่าวหาในรายงาน ชื่อบุคคลที่ถูกกล่าวหาว่าเกี่ยวข้อง วันที่และรายละเอียดของการกระทำผิดที่กล่าวหา และข้อมูลที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ข้อมูลที่เปิดเผยควรชัดเจนที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้เพื่อให้สามารถประเมินลักษณะ ขอบเขตและความรุนแรงด่วนของกระบวนการสอบสวนเบื้องต้นที่จะต้องดำเนินการต่อไป

- ผู้เปิดเผยข้อมูลต้องบอกชื่อ หมายเลขโทรศัพท์และที่อยู่ของตนเอง เพื่อให้เจ้าหน้าที่ผู้รับรายงานหรือประธานกรรมการตรวจสอบสามารถติดต่อกลับเพื่อขอข้อมูลเพิ่มเติมได้ หากจำเป็น

#### การรักษาความลับ

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

#### การบริหารจัดการความเสี่ยง

การบริหารความเสี่ยงขององค์กรเป็นกระบวนการในการพิจารณาความเป็นไปได้ของความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นและมีผลกระทบต่อบริษัท อันเนื่องมาจากเหตุการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไป ทั้งในแง่ของเศรษฐกิจ การเงิน สังคม และกฎหมาย เพื่อที่จะกำหนดแนวทางและมาตรการในการแก้ไขตามความเหมาะสม รวมถึงวิเคราะห์สถานการณ์ และโอกาสที่อาจก่อให้เกิดความเสี่ยง และป้องกันไม่ให้เกิดความเสี่ยงขึ้น

# การกำกับดูแลกิจการ

ดังนั้น บริษัทจึงได้จัดให้คำแนะนำในการรายงานการบริหารความเสี่ยงในทุกๆ ไตรมาส

## รายงานการตรวจสอบภายใน

การตรวจสอบภายในมีการดำเนินการตรวจสอบเป็นประจำทุกปีเพื่อตรวจสอบความพอเพียงและมีประสิทธิภาพของระบบการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย โดยรายงานการตรวจสอบภายในประกอบด้วยส่วนสำคัญ 3 ประการ คือ ประการแรก มีกระบวนการควบคุมภายในที่เหมาะสม และมีประสิทธิภาพเพื่อควบคุมการบริหารงาน ประการที่สอง การดำเนินงานจะต้องเป็นไปตามนโยบาย และระเบียบที่บริษัทได้กำหนดขึ้น ประการสุดท้าย มีการรายงานการดำเนินการเพื่อที่จะรับทราบถึงข้อดีของการปฏิบัติเป็นการตรวจสอบข้อบกพร่องเพื่อที่จะพัฒนาและแก้ไขต่อไป

## วิสัยทัศน์/พันธกิจและจรรยาบรรณธุรกิจ

### วิสัยทัศน์:

เป็นบริษัทที่มีความเข้มแข็ง ยั่งยืนและหลากหลายที่ถูกผลักดันด้วยจุดมุ่งหมายที่สร้างมูลค่าแก่ผู้ถือหุ้นและเต็มเปี่ยมไปด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

### พันธกิจ:

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าและผลตอบแทนอย่างสูงสุดอย่างยั่งยืนในระยะยาว และขณะเดียวกันเราตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมของเรา

### คำขวัญ:

ความรับผิดชอบต่อสร้างคุณค่า หน้าที่บนตาลความมุ่งมั่น

### ค่านิยม:

- ความรับผิดชอบต่อ: เรารับผิดชอบต่อการกระทำและตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้อื่น เราให้ความสำคัญต่อมรดกและวัฒนธรรมท้องถิ่น และจะมุ่งมั่นที่จะยึดถือมาตรฐานสูงสุดของบริษัท ภิบาล จริยธรรม และนโยบายด้านสิ่งแวดล้อม
- คุณภาพ: เรามุ่งมั่นที่จะได้รับความไว้วางใจอย่างมืออาชีพ จนถึงมีมาตรฐานสูงสุดด้านการส่งมอบสินค้าและบริการที่มีความเป็นเลิศ
- ความยั่งยืน: เราเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อและสร้างความแตกต่างด้วยการสร้างและสนับสนุนชุมชนและสิ่งแวดล้อม

อย่างยั่งยืน เรามุ่งมั่นที่จะส่งมอบการเติบโตอย่างยั่งยืนและผลตอบแทนที่มีผลกำไร

- บุคลากร: เราให้ความสำคัญและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียให้มีความแข็งแกร่ง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแค่ลูกค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน ผู้จัดหาวัสดุ ผู้รับเหมา คู่ค้าและพนักงาน
- ความสร้างสรรค์: เราเน้นให้สินค้า บริการ และวัฒนธรรมของเราโอ้อวดไปด้วยนวัตกรรมและส่งเสริมสนับสนุนให้มองหาโอกาสใหม่ๆ

กลยุทธ์ดังกล่าวมีการทบทวนทุกปี

## จรรยาบรรณธุรกิจ

บริษัทได้กำหนดจรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของบริษัท ซึ่งเป็นนโยบายในการกำหนดมาตรฐานด้านความปลอดภัย การห้ามเลือกปฏิบัติ และการห้ามล่วงละเมิดในสถานที่ทำงาน การป้องกันการทุจริตทั้งภายในและภายนอกองค์กร รวมทั้ง การห้ามติดสินบน 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



คณะกรรมการบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย

ชื่อ	ตำแหน่ง	วันที่ได้รับแต่งตั้ง
ดร. คิง ไว ซาน	ประธาน	18 พฤษภาคม 2559
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน	รองประธานกรรมการ	18 พฤษภาคม 2559
นายฮาง ลี ซาน	กรรมการ	20 มิถุนายน 2559
นายหยู่เผิง หวง	กรรมการ	18 พฤษภาคม 2559
นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ	กรรมการ	19 พฤษภาคม 2559
นายเซาซาน เจิง	กรรมการ	20 มิถุนายน 2559
นางจิรพร พิมพิภุราษ	กรรมการอิสระ	27 พฤษภาคม 2547
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล	กรรมการอิสระ	21 ธันวาคม 2547
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	กรรมการอิสระ	27 พฤษภาคม 2547

- พิจารณาและอนุมัติแผนกลยุทธ์ วัตถุประสงค์และแผนงานของบริษัท ตลอดจนการจัดการด้านการเงินและการปฏิบัติการอย่างเหมาะสม
- ให้คำปรึกษาแก่ผู้บริหารในเรื่องสำคัญๆ ที่อาจมีผลกระทบต่อบริษัท
- ทำการประเมินผลให้เพียงพอต่อระบบควบคุมภายใน การบริหารจัดการความเสี่ยง รายงานทางการเงิน และการปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย ระเบียบ ข้อกำหนด
- เสนอชื่อแต่งตั้งกรรมการและดำเนินการให้เป็นไปตามโครงสร้างและการดำเนินงานของคณะกรรมการบริษัทตามหลักธรรมาภิบาล
- ให้คำปรึกษาและดูแลให้มีการชำระค่าตอบแทนผู้บริหารอย่างเหมาะสม

คณะกรรมการบริหาร

คณะกรรมการบริหารประกอบด้วยกรรมการที่ไม่ได้เป็นผู้บริหารจำนวน 2 ท่าน และกรรมการที่เป็นผู้บริหารจำนวน 1 ท่าน ซึ่งเป็นผู้มีคุณวุฒิ ความรู้ และประสบการณ์ในการควบคุมเกี่ยวกับธุรกิจทรัพย์สิน กิจการ และการดำเนินงานในเรื่องต่างๆ ของบริษัท คณะกรรมการบริหารปฏิบัติหน้าที่โดยมุ่งมั่นที่จะดำเนินงานให้สอดคล้องตามทิศทาง และนโยบายของบริษัท

บทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริหาร

- ทำหน้าที่บริหารงานในเรื่องที่เกี่ยวกับการดำเนินธุรกิจตามปกติของบริษัท เพื่อให้เป็นไปตามแนวนโยบายและงบประมาณของบริษัท ตลอดจนตรวจสอบติดตามผลการดำเนินงานของบริษัท เพื่อให้บรรลุผลตามแผนงานที่ได้กำหนดไว้
- การอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้ง มีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในลักษณะอื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ซึ่งจะต้องเสนอต่อที่ประชุมคณะกรรมการตรวจสอบและที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาอนุมัติรายการที่เกิดขึ้นดังกล่าวทุกครั้ง
- ดำเนินกิจการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมาย รวมถึงการอนุมัติการดำเนินงานของบริษัทในเรื่องต่างๆ ตามขอบอำนาจที่คณะกรรมการบริษัทได้ให้ไว้
- อนุมัติเครดิตและตัดหนี้สูญตามขอบอำนาจที่มี
- จัดจ้างที่ปรึกษาหรือจัดซื้ออุปกรณ์ให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอน

คณะกรรมการบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย

ดร.คิง ไว ซาน	ประธานคณะกรรมการบริหาร
นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน	กรรมการบริหาร
นายหยู่เผิง หวง	กรรมการบริหาร

# การกำกับดูแลกิจการ

## ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

นายใหญ่ผิง หวง ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร มีอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบในการบริหารงานในเรื่องเกี่ยวกับการดำเนินงานตามปกติธุระของบริษัท

บทบาท หน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

- 1) ควบคุมดูแลการดำเนินงานกิจการและบริหารงานประจำวันของบริษัท
- 2) ดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงาน และงบประมาณที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริหาร และ/หรือ คณะกรรมการบริษัท
- 3) เป็นผู้รับมอบอำนาจของบริษัทในการบริหารกิจการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ นโยบาย ระเบียบ ข้อกำหนด คำสั่ง และมติที่ประชุมคณะกรรมการ 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 เพื่อรักษาระเบียบวินัยการทำงานภายในองค์กร
- 10) ปฏิบัติหน้าที่อื่นๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการบริษัท

ทั้งนี้ การมอบหมายอำนาจหน้าที่และความรับผิดชอบของประธานเจ้าหน้าที่บริหารนั้น จะไม่มีลักษณะเป็นการมอบอำนาจที่ทำให้ประธานเจ้าหน้าที่บริหารสามารถอนุมัติรายการที่อาจมีความขัดแย้งมีส่วนได้เสีย หรืออาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์อื่นใดกับบริษัทหรือบริษัทย่อย ซึ่งการอนุมัติรายการในลักษณะดังกล่าวจะต้องเสนอ

ต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่อพิจารณาและอนุมัติรายการดังกล่าวตามที่ข้อบังคับของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด ยกเว้นเป็นการอนุมัติรายการที่เป็นไปตามปกติที่มีการกำหนดขอบเขตอำนาจการอนุมัติไว้อย่างชัดเจน

## คณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้รับแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัท ภายใต้ข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย คณะกรรมการตรวจสอบประชุมอย่างน้อยสี่ครั้งต่อปี เพื่อตรวจสอบการดำเนินงานของบริษัท ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบมีการเรียกประชุมหก (6) ครั้ง

บทบาท หน้าที่ และความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

- 1) คณะกรรมการตรวจสอบถูกกำหนดให้ใช้แนวทางกฎเกณฑ์ในการปฏิบัติดังต่อไปนี้
- 2) สอบทานงบการเงินเพื่อให้เชื่อมั่นว่าบริษัทเปิดเผยข้อมูลอย่างพอเพียง ถูกต้อง และเหมาะสม เป็นไปตามมาตรฐานการบัญชีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง
- 3) สอบทานให้บริษัทมีระบบควบคุมภายในและระบบการตรวจสอบภายในที่มีความเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ
- 4) สอบทานการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดและมาตรฐานของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัท
- 5) พิจารณา คัดเลือก เสนอแนะต่อคณะกรรมการในการแต่งตั้งบุคคลซึ่งมีความเป็นอิสระเพื่อทำหน้าที่เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท รวมทั้งการพิจารณาเสนอคำตอบแทน และประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีโดยไม่มีฝ่ายจัดการ อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 6) พิจารณารายการที่เกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ให้เป็นไปตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่กำกับดูแล เพื่อให้รายการดังกล่าวมีความโปร่งใส
- 7) พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวข้องกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ หรือการดำเนินการใดๆ ของบริษัทที่มีผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญ เพื่อให้มั่นใจว่าข้อมูลมีความโปร่งใส ถูกต้อง และครบถ้วนสมบูรณ์

- 8) จัดทำรายงานกิจกรรมของคณะกรรมการตรวจสอบโดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวลงนามโดยประธานกรรมการตรวจสอบ
- 9) ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ประกอบด้วย

นางจิรพร พิมพ์ภูราช	ประธานกรรมการตรวจสอบ
ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมุขผล	กรรมการตรวจสอบ
นายสมประสงค์ มัคคสมัน	กรรมการตรวจสอบ

นางจิรพร พิมพ์ภูราช มีประสบการณ์สูงในสาขาที่เกี่ยวข้องมาเป็นเวลา 29 ปี มีคุณสมบัติครบถ้วนที่จะสอบบัญชีของบริษัท

## การเลือกกรรมการและผู้บริหาร

### กรรมการและผู้บริหาร

คณะกรรมการมีความรับผิดชอบการดำเนินงานของบริษัท และมีหน้าที่ในการสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติและเป็นผู้มีความรับผิดชอบ มีความรู้ ความสามารถในการดูแล 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 บริษัทย่อย ลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือของผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- 3) ไม่เป็นบุคคลที่มีความสัมพันธ์ทางสายโลหิต หรือโดยการจดทะเบียนตามกฎหมาย ในลักษณะที่เป็นบิดา มารดา คู่สมรส พี่น้อง และบุตร รวมทั้งคู่สมรสของบุตรของกรรมการรายอื่น ผู้บริหาร ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- 4) ไม่มีหรือเคยมีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท ในลักษณะที่อาจเป็นการขัดขวางการใช้วิจรรย์อย่างอิสระของตน รวมทั้งไม่เป็นหรือเคยเป็นผู้ถือหุ้นที่มีนัยหรือผู้มีอำนาจควบคุมของผู้ที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ความสัมพันธ์ทางธุรกิจ รวมถึงการทำรายการทางการค้า ที่กระทำเป็นปกติเพื่อประกอบกิจการ การเช่าหรือให้เช่า อสังหาริมทรัพย์ รายการเกี่ยวกับสินทรัพย์หรือบริการ หรือการให้หรือรับความช่วยเหลือทางการเงินด้วยการรับหรือให้กู้ยืม ค่าประกัน การให้สินทรัพย์เป็นหลักประกันหนี้สิน รวมถึงพฤติกรรมอื่นทำนองเดียวกัน ซึ่งเป็นผลให้บริษัทหรือคู่สัญญาที่มีภาระหนี้ที่ต้องชำระต่ออีกฝ่ายหนึ่ง ตั้งแต่ร้อยละ 3 ของสินทรัพย์ที่มีตัวตนสุทธิของบริษัท หรือตั้งแต่ยี่สิบล้าน

## การกำกับดูแลกิจการ

บาทขึ้นไป แล้วแต่จำนวนใดจะต่ำกว่า ทั้งนี้ การคำนวณภาระหนี้ดังกล่าวให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณมูลค่าของรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันโดยอนุโลม แต่ในการพิจารณาภาระหนี้ดังกล่าว ให้นำรวมภาระหนี้ที่เกิดขึ้นในระหว่างหนึ่งปีก่อนวันที่มีความสัมพันธ์ทางธุรกิจกับบุคคลเดียวกัน

- 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) ไม่เป็นกรรมการที่ได้รับมอบหมายจากคณะกรรมการให้ตัดสินใจในการดำเนินกิจการของบริษัท บริษัทใหญ่ บริษัทย่อย บริษัทร่วม บริษัทย่อยลำดับเดียวกัน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ หรือผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท
- 9) ไม่ประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัท หรือบริษัทย่อย หรือไม่เป็นหุ้นส่วนที่มีนัยในห้างหุ้นส่วน หรือเป็นกรรมการที่มีส่วนร่วมบริหารงาน ลูกจ้าง พนักงาน ที่ปรึกษาที่รับเงินเดือนประจำ หรือถือหุ้นเกินร้อยละหนึ่งของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทอื่น ซึ่งประกอบกิจการที่มีสภาพอย่างเดียวกันและเป็นการแข่งขันที่มีนัยกับกิจการของบริษัทหรือบริษัทย่อย
- 10) ไม่มีลักษณะอื่นใดที่ทำให้ไม่สามารถให้ความเห็นอย่างเป็นอิสระเกี่ยวกับการดำเนินงานของบริษัท

บริษัทมิได้กำหนดนโยบายจำกัดระยะเวลาสูงสุดของการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระเอาไว้ เนื่องจากบริษัทได้พิจารณาถึงความรู้ความสามารถและประสบการณ์การปฏิบัติหน้าที่ของกรรมการอิสระแต่ละท่านที่เป็นประโยชน์ต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย และสร้างความเจริญเติบโตให้กับบริษัทเป็นสำคัญ รวมถึงพิจารณาจากผลการปฏิบัติงานและผลการประเมินการปฏิบัติงานเรื่อยมาตลอดระยะเวลาการดำรงตำแหน่งของกรรมการอิสระแต่ละท่านในระหว่างที่ปฏิบัติงานให้กับบริษัท ซึ่งกรรมการอิสระแต่ละท่านได้พิสูจน์แล้วว่าได้รักษาคุณสมบัติความเป็นอิสระและไม่มีผลประโยชน์ขัดแย้ง และ/หรือ ส่วนได้เสียอย่างมีนัยสำคัญกับบริษัทแต่อย่างใด

### การเข้าอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาของกรรมการ

บริษัทมีนโยบายสนับสนุนให้กรรมการทุกคน ผู้บริหาร และเลขานุการบริษัทเข้าอบรมหลักสูตรหรือเข้าร่วมกิจกรรมสัมมนาที่เป็นการเพิ่มพูนความรู้ทั้งภายในและภายนอกบริษัท เช่น การเข้ารับการอบรมหลักสูตรต่างๆ ของสมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย รวมทั้งหลักสูตรอื่นๆ ที่จัดโดยหน่วยงานต่างๆ เพื่อนำความรู้ที่ได้จากการฝึกอบรมมาใช้พัฒนาองค์กรให้เติบโตอย่างมั่นคงต่อไป

### นโยบายการประชุมคณะกรรมการ

บริษัทขอความร่วมมือจากกรรมการทุกท่านในการเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการทุกครั้งเท่าที่จะเป็นไปได้ ในปี 2560 บริษัทจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการรวมทั้งสิ้น 9 ครั้ง บริษัทกำหนดองค์ประชุมขั้นต่ำในการลงมติว่าจะต้องมีกรรมการไม่น้อยกว่า 1 ใน 2 ของจำนวนกรรมการทั้งหมด

### การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทได้กำหนดนโยบายการห้ามมิให้นำข้อมูลภายในไปใช้ ซึ่งระบุไว้ในคู่มือจรรยาบรรณทางธุรกิจ

บริษัทได้ใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบไม่ให้เกิดผลประโยชน์ทับซ้อน ด้วยการกำหนดนโยบายที่ชัดเจน มีขั้นตอนที่เป็นรูปธรรมในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการใช้ข้อมูลภายในของบริษัทซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความได้เปรียบในการซื้อขายหลักทรัพย์



นโยบายดังกล่าวห้ามบุคคลภายในผู้มีส่วนได้เสียทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัท หากมีข้อมูลอยู่ในความครอบครอง ซึ่งอาจจะหรือดูเหมือนว่าจะมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเงินของบริษัท

มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- 1) บริษัทใช้ความระมัดระวังในการตรวจสอบการใช้ข้อมูลภายในที่อาจส่งผลกระทบต่อการซื้อขายหุ้นของบริษัท กรรมการ ฝ่ายบริหาร และลูกจ้างทุกคน รวมทั้งคู่สมรส และบุตรอายุไม่เกิน 20 ปี ต้องอยู่ภายใต้ข้อห้ามอย่างเด็ดขาดมิให้ทำการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่จะมีการเปิดเผยข้อมูลภายใน หรือการเปิดเผยข้อมูลลงการเงินต่อสาธารณชน
- 2) กรรมการและผู้บริหารของบริษัทมีหน้าที่ในการนำเสนอรายงานการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัททุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงการถือครองหลักทรัพย์ของบริษัทต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

- 3) ลูกจ้างของบริษัทถูกกำหนดให้รับทราบถึงนโยบายดังกล่าว เมื่อถูกว่าจ้างและยังถูกกำหนดให้ต้องตรวจสอบนโยบายทุกปีเพื่อให้มั่นใจว่าได้ปฏิบัติตามนโยบายโดยถูกต้อง หากลูกจ้างคนใดไม่ปฏิบัติตามนโยบายการใช้ข้อมูลภายใน จะต้องถูกดำเนินการทางวินัย รวมถึงการไล่ออก นอกจากนี้ยังมีความผิดในทางแพ่งและอาญา

### คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

#### คำตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัท และบริษัทย่อย ได้ตกลงว่าจ้าง บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด ดำเนินการตรวจสอบบัญชีและ ได้จ่ายค่าตอบแทนจากการสอบบัญชีที่เกิดขึ้นในปี 2560 จำนวน 4,260,000.00 บาท

ค่าตรวจสอบบัญชีบริษัท	2,100,000.00 บาท
ค่าตรวจสอบบัญชีบริษัทย่อย	2,160,000.00 บาท

#### ค่าบริการอื่น

- ไม่มี -

# การควบคุมภายใน และการบริหารจัดการความเสี่ยง

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

บริษัทฯ ได้ว่าจ้างหน่วยงานตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัท มาซาร์ส จำกัด เพื่อให้บริการด้านคำปรึกษาและความเชี่ยวชาญในการตรวจสอบระบบควบคุมภายในของบริษัทและบริษัทย่อย อย่างน้อย 1 ครั้งต่อปี

รายงานผลการตรวจสอบภายในและผลการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชี รวมถึงข้อเสนอแนะต่างๆ ที่ได้จากการตรวจสอบ ได้ถูกพิจารณาโดยคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัท ตามลำดับ

ทั้งนี้ คณะกรรมการบริษัทและคณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามและเห็นชอบที่บริษัทฯ มีการควบคุมภายในอย่างเพียงพอ โดยเฉพาะอย่างยิ่ง ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับความเสี่ยงทางการเงิน การดำเนินงาน และการปฏิบัติงานของบริษัทฯ

# รายการเกี่ยวโยงระหว่างกัน

## การอนุมัติขั้นตอนของการทำรายการเกี่ยวโยงระหว่างกัน

กรณีที่มีการทำรายการเกี่ยวโยงระหว่างกันของบริษัท บริษัทย่อย กับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน บริษัทได้ดำเนินการให้เป็นไปตามกฎหมาย ข้อบังคับ ประกาศ คำสั่ง และข้อกำหนด ของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (ตลท.) ซึ่งได้ดำเนินการให้เป็นไปตามหลักบรรษัทภิบาลที่ดี จะต้องมีการปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลการทำรายการเกี่ยวโยง และการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินของบริษัทหรือบริษัทย่อย รายการระหว่างกันดังกล่าวจะต้องได้รับความเห็นชอบ และอนุมัติให้เข้าทำรายการจากที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและผู้ถือหุ้น ทั้งนี้ กรรมการ หรือผู้บริหาร ซึ่งมีส่วนได้เสียจะไม่มีส่วนร่วมในการพิจารณา หรืออนุมัติการทำรายการระหว่างกันดังกล่าวแต่อย่างใด

## นโยบายในการทำรายการเกี่ยวโยงระหว่างกันในอนาคต

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

บริษัทจะสร้างความมั่นใจว่าการเข้าทำรายการเกี่ยวโยงระหว่างกันนั้นได้คำนึงถึงประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นเป็นสำคัญ

## รายการเกี่ยวโยงระหว่างกันที่เกิดขึ้นในปีบัญชี สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

### เมษายน 2560

บริษัทได้เสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 355,731,019 หุ้น ซึ่งเป็นหุ้นสามัญที่เหลือจากการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัท ในราคาหุ้นละ 2.63 บาท ให้แก่บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด (“ทอมโม”) โดยในขณะนั้น ทอมโมมีความสัมพันธ์กับบริษัท ดังนี้

- ทอมโมมีกรรมการจำนวนสองคน ได้แก่ นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ และนายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน ซึ่งกรรมการของทอมโมทั้งสองคนดังกล่าวเป็นกรรมการของบริษัทด้วย
- ทอมโมมี ดร.คิง ไว ซาน เป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมรายใหญ่ โดยถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นประมาณร้อยละ 48.70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของทอมโม (ผ่านการถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100.00 ใน Tomorrow Investments (Mauritius) Company Limited ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงในทอมโม ร้อยละ 43.00 และผ่านการถือหุ้นร้อยละ 100.00 ใน Tomorrow Investments Partners (Mauritius) Company Limited ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมในทอมโม ร้อยละ 5.70)

ในขณะเดียวกัน ดร.คิง ไว ซาน ก็เป็นกรรมการของบริษัท และเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมรายใหญ่ของบริษัท (ผ่านการถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100.00 ใน KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. (“KWT1499”) ซึ่ง KWT1499 ถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นประมาณร้อยละ 45.45 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 5 มกราคม 2560 ซึ่งเป็นวันปิดสมุดทะเบียนครั้งสุดท้ายก่อนการเข้าทำธุรกรรมดังกล่าว)

ดังนั้น การเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนให้แก่ทอมโม จึงถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างบริษัทกับนายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท และเกี่ยวข้องกับ ดร.คิง ไว ซาน ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทและผู้ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทเกินกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท

# รายการเกี่ยวโยงระหว่างกัน

## ธันวาคม 2560

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ได้มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เออีซี ซิตี จำกัด จาก King Wai International Holdings Company Limited (“KWII”) และนายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ จำนวนรวม 749,700 หุ้น (คิดเป็นร้อยละ 85.00 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท เออีซี ซิตี จำกัด) ในราคารวม 74,969,995 บาท โดยบริษัทออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 23,575,470 หุ้นเพื่อตอบแทนให้แก่ KWII และนายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ โดย KWII และนายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ มีความสัมพันธ์กับบริษัท ดังนี้

- KWII มีผู้ถือหุ้นจำนวนหนึ่งราย คือ ดร. คิง ไว ขาน ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัท และเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมใน KWT1499 และทอมโม โดยถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100.00 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของ KWT1499 และถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นประมาณร้อยละ 48.70 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของทอมโม (ผ่านการถือหุ้นทางอ้อมร้อยละ 100.00 ใน Tomorrow Investments (Mauritius) Company Limited ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทางตรงในทอมโม ร้อยละ 43.00 และผ่านการถือหุ้นร้อยละ 100.00 ใน Tomorrow Investments Partners (Mauritius) Company Limited ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมในทอมโม ร้อยละ 5.70)
- KWT1499 และทอมโม ถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นประมาณร้อยละ 48.16 และ 34.01 (ตามลำดับ) ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2560 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นครั้งสุดท้ายของบริษัท ดังนั้น การซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เออีซี ซิตี จำกัด จาก KWII จึงถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างบริษัทกับ ดร.คิง ไว ขาน ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทและเป็นผู้ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทเกินกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท
- นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ เป็นกรรมการของบริษัท และเป็นกรรมการและผู้ถือหุ้นรายใหญ่ทางอ้อมในทอมโม โดยถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นประมาณร้อยละ 51.30 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของทอมโม

ทอมโมถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นประมาณร้อยละ 34.01 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัท ณ วันที่ 20 พฤศจิกายน 2560 ซึ่งเป็นวันกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นครั้งสุดท้ายของบริษัท ดังนั้น การซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เออีซี ซิตี จำกัด จากนายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ จึงถือเป็นรายการเกี่ยวโยงกันระหว่างบริษัทกับนายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ ซึ่งเป็นกรรมการของบริษัทและผู้ถือหุ้นทางอ้อมในบริษัทเกินกว่าร้อยละ 10 ของหุ้นทั้งหมดในบริษัท



# ความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท



คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) มุ่งมั่นที่จะตอบแทนสังคม

## กรอบความยั่งยืน

ในฐานะของการเป็นพลเมืองบริษัทที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม บริษัทมุ่งมั่นที่จะสร้างความเชื่อถือและสร้างความสัมพันธ์ที่ยั่งยืนกับผู้ถือผลประโยชน์ร่วมเพื่อสร้างมูลค่าแก่สังคมและส่งผลตอบแทนในระยะยาวสู่ผู้ถือหุ้น บริษัทมุ่งมั่นที่จะบรรลุเป้าหมายดังต่อไปนี้เพื่อผลประโยชน์ของผู้ถือผลประโยชน์ร่วมทุกฝ่าย

### ลูกค้า :

เพื่อพัฒนาสินค้าที่มีคุณภาพ เพื่อสร้างความยั่งยืนต่อมูลค่า

### นักลงทุน :

สร้างรายได้ที่ยั่งยืนและเพิ่มผลตอบแทนของผู้ถือหุ้น

### พนักงาน :

จัดหาสิ่งแวดล้อมในการทำงานที่ความปลอดภัยแก่พนักงาน รวมทั้งส่งเสริมการฝึกอบรมและพัฒนาของพนักงาน

### คู่ค้าทางธุรกิจ :

สร้างความสัมพันธ์ในระยะยาวที่ได้รับผลประโยชน์ร่วมกัน

### ชุมชน :

เป็นพลเมืองบริษัทที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมและตอบแทนกลับสู่ชุมชน

## จริยธรรมในธุรกิจ

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของประเทศไทย นอกจากนี้ยังปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับของตลาดหลักทรัพย์บนหลักบรรษัทภิบาลที่ดี บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความซื่อสัตย์ ยุติธรรม และเสมอภาค โดยการปฏิบัติอย่างเหมาะสมและมีจริยธรรมต่อผู้ถือประโยชน์ร่วมทุกคน ซึ่งรวมถึงลูกค้า ผู้จัดหาวัตถุดิบ/สินค้า ชุมชน และพนักงานบริษัท

พนักงานบริษัททุกคนต้องปฏิบัติตามกฎหมายและข้อบังคับและปฏิบัติเพื่อผลประโยชน์สูงสุดของบริษัท บริษัทมุ่งหวังที่จะมีผลประโยชน์อย่างยั่งยืนและปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกคนอย่างเท่าเทียม

## นโยบายด้านทรัพย์สินทางปัญญา

บริษัทได้ปฏิบัติตามกฎหมายทรัพย์สินทางปัญญาของประเทศไทย บริษัทได้ส่งเสริมและสนับสนุนให้พนักงานบริษัททุกคนเคารพทรัพย์สินทางปัญญา พนักงานถูกห้ามไม่ให้ใช้ทรัพย์สินของบริษัท รวมถึงเครื่องคอมพิวเตอร์ มากระทำการใดๆ ที่ผิดกฎหมาย บริษัท

# ความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท

ห้ามไม่ให้ใช้ซอฟต์แวร์ที่ไม่ได้รับการอนุมัติและไม่มีใบอนุญาตเพื่อใช้ในการค้าที่เหมาะสม หากไม่ปฏิบัติตามจะส่งผลให้ถูกดำเนินการทางวินัย ฝ่ายไอทีของบริษัททำการตรวจสอบโดยไม่ได้นัดหมายเป็นระยะเพื่อค้นหาการใช้ซอฟต์แวร์ที่ผิดกฎหมายหรือไม่ได้รับอนุญาตบนเครื่องคอมพิวเตอร์ อีกทั้งยังเป็นหนึ่งในกระบวนการบริหารความเสี่ยงอีกด้วย

ได้มีการจัดทำบันทึกของรายชื่อซอฟต์แวร์ที่ใช้รวมถึงหลักฐานการอนุญาตของการใช้ซอฟต์แวร์ที่นั้นๆ ต้องมีหลักฐานการชำระเงิน ซึ่งข้อมูลเหล่านี้จะต้องนำมาใช้ในช่วงการตรวจสอบ

## ต่อต้านการทุจริต

บริษัทมีนโยบายและกระบวนการต่อต้านการทุจริตเพื่อปกป้องธุรกิจทรัพยากร และชื่อเสียงของบริษัท แผนกทรัพยากรบุคคลเข้าเดือนนโยบายให้พนักงานทุกคนได้รับทราบทุกๆ ปี และพนักงานต้องลงนามยอมรับนโยบายดังกล่าว โดยในปี 2560 ได้มีการอบรมประจำปีเรื่องนโยบายของบริษัทให้กับหัวหน้าแผนกและพนักงานในบริษัทย่อยทั้งหมดสามรอบคือในวันที่ 1 ตุลาคม และวันที่ 1-2 พฤศจิกายน

นโยบายต่อต้านการทุจริตของบริษัทมีดังต่อไปนี้

- 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 ที่มีเจตนาจะชักจูงหรือให้รางวัลเพื่อการปฏิบัติงานที่ไม่เหมาะสมหรือการเลือกปฏิบัติงาน
- กระบวนการรายงานความผิด: บริษัทได้จัดทำช่องทางเพื่อรายงานความผิด บริษัทสนับสนุนให้พนักงานรายงานพฤติกรรมหรือการกระทำที่ไม่เหมาะสม ซึ่งการรายงานนี้ได้รับการป้องกัน

และการปกป้องโดยหัวหน้างานและ/หรือประธานคณะกรรมการตรวจสอบ

- การสืบสวน: บริษัทตรวจตราการสืบสวนทุกกรณีอย่างใกล้ชิด ประธานคณะกรรมการตรวจสอบจะดำเนินการตรวจสอบข้อมูลสัมภาษณ์ และตัดสินไว้ในสถานการณ์ที่เกิดขึ้นนั้นต้องการสอบสวนหรือไม่ และถ้าเป็นเช่นนั้น กระบวนการสอบสวนจะเริ่มขึ้น

## สิทธิมนุษยชน

บริษัทสนับสนุนสิทธิมนุษยชนของพนักงานบริษัทและรวมถึงบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจของบริษัทเป็นอย่างยิ่ง อาทิ คนงานก่อสร้างของผู้รับเหมา

บริษัทมีนโยบายห้ามการแบ่งแยกหรือการเลือกปฏิบัติในทุกกรณีอย่างเด็ดขาด และจะไม่อดทนต่ออคติใดๆ ซึ่งรวมถึงการแบ่งแยกและการเลือกปฏิบัติทางเชื้อชาติ เพศ ศาสนาและความเชื่อ สัญชาติ อายุและความบกพร่องทางร่างกายใดๆ บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะมีสิ่งแวดล้อมในการทำงานที่สนับสนุนให้พนักงานทุกคนเคารพซึ่งกันและกัน และสนับสนุนความสัมพันธ์ในการทำงานอย่างเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน

## นโยบายความปลอดภัย

สำหรับบริษัท “ความปลอดภัย” คือหนึ่งในค่านิยมหลัก บริษัทได้ดำเนินธุรกิจและมีวิธีการป้องกันเพื่อก่อให้เกิดความปลอดภัยให้แก่พนักงานทุกคนและบุคคลอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินธุรกิจ ซึ่งรวมถึงลูกค้าและสังคมส่วนรวม เพื่อที่จะมีสถานที่ทำงานซึ่งปราศจากสิ่งอันตรายใดๆ

พนักงานทุกคนจะต้องกรอกรายงานทันทีที่เกิดการบาดเจ็บ เนื่องจากการปฏิบัติตามกฎหมายและระเบียบข้อบังคับด้านความปลอดภัยของบริษัท ถือเป็นเงื่อนไขในการจ้างงาน การแจ้งเตือนการละเมิดความปลอดภัยจะกระทำต่อเมื่อถูกแจ้ง ผู้รับเหมาหรือบุคคลใดในสถานที่ปฏิบัติงานมีการละเมิดกฎหรือข้อบังคับด้านความปลอดภัย การละเมิดกฎความปลอดภัยอาจส่งผลให้มีการระงับหรือยุติการจ้างงานได้ทันที ทั้งนี้ เป็นนโยบายของบริษัทที่จะมีการแจ้งการบาดเจ็บในสถานที่ปฏิบัติงาน ป้ายแสดงจำนวนผู้บาดเจ็บในการปฏิบัติงานจะถูกติดตั้งไว้หน้าสถานที่ก่อสร้าง และในปี 2560 ที่ผ่านมา สถานที่ก่อสร้างของบริษัทประสบความสำเร็จเป็นสถานที่ปฏิบัติงานที่ไม่มีผู้ใดได้รับบาดเจ็บ

## การปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกันต่อแรงงาน

บริษัทได้ดำเนินธุรกิจและปฏิบัติตามกฎหมายแรงงานของประเทศไทย บริษัทมุ่งมั่นจะปกป้องเกียรติของมนุษย์ สิทธิมนุษยชน และเสรีภาพของบุคคลผ่านกระบวนการทำงานของบริษัท บริษัทมีความตั้งใจที่จะปฏิบัติอย่างเท่าเทียมแก่พนักงานทุกคน

บริษัทมีแผนงานพัฒนาบุคลากร รวมถึงการฝึกอบรมด้วยความมุ่งหวังตั้งใจที่จะพัฒนาพนักงาน และมีกระบวนการประเมินความสามารถในการทำงานและกระบวนการเลื่อนตำแหน่งที่โปร่งใส อีกทั้งยังมีการตรวจสอบสุขภาพประจำปีและสัมมนาความรู้ด้านการดูแลสุขภาพและยังมีการจัดการสัมมนาให้ความรู้ด้านสุขภาพแก่พนักงาน อีกทั้งยังมีสวัสดิการการรักษาพยาบาลแก่พนักงานทุกคนอีกด้วย ในปี 2560 การตรวจสอบสุขภาพประจำปีจัดขึ้นในเดือนตุลาคม

## นโยบายการใช้ทรัพยากร

บริษัทดำเนินธุรกิจด้วยความตระหนักถึงการใส่ใจสิ่งแวดล้อม และดำเนินธุรกิจด้วยกระบวนการอันเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม รวมทั้งตั้งใจที่จะปกป้องรักษาสิ่งแวดล้อม ในการปฏิบัติงานพนักงานจะได้รับการส่งเสริมให้ปฏิบัติดังนี้

- ตั้งค่าน้ำจอสกรีนคอมพิวเตอร์ไว้ที่ “saving mode” เมื่อไม่มีผู้ใดใช้คอมพิวเตอร์ ฝ่ายเทคโนโลยีสารสนเทศได้ตั้งค่าดังกล่าวไว้ตรวจสอบการทำงานของ “saving mode”
- “การประหยัดกระดาษ” พนักงานจะได้รับคำแนะนำว่า ให้พิมพ์งานเท่าที่จำเป็น และพิมพ์โดยใช้กระดาษทั้งสองหน้า
- พนักงานจะได้รับคำแนะนำให้ “ประหยัดน้ำ” ในระหว่างการทำงานและขณะอยู่ในสำนักงาน
- พนักงานจะได้รับคำแนะนำให้ “ประหยัดไฟ” โดยการปิดไฟในห้องที่ไม่มีผู้ใดใช้

## การรักษาสิ่งแวดล้อม

ในการทำธุรกิจ บริษัทจะใส่ใจเรื่องสิ่งแวดล้อมเสมอ มุ่งเน้นการใช้กระบวนการใดๆ ที่เป็นมิตรและปกป้องสิ่งแวดล้อม อีกทั้งฝ่ายบริหารการก่อสร้างยังดำเนินการภายใต้นโยบายเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม และนโยบายนี้ก็ได้รับการสื่อสารไปยังผู้รับเหมาโดยที่บริษัทมีการตรวจสอบการปฏิบัติของผู้รับเหมาด้วย

## ความรับผิดชอบต่อลูกค้า

บริษัทมุ่งมั่นรับผิดชอบต่อที่จะให้ข้อมูลสินค้าและบริการ รวมถึงข้อมูลบริษัทที่ถูกต้องแม่นยำแก่ลูกค้าทุกคน บริษัทมุ่งมั่นที่จะส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพและมีมูลค่าแก่ลูกค้า บริษัทมีบริการหลังการขายและมีช่องทางสำหรับรับฟังความคิดเห็นจากลูกค้า

บริษัทมีกิจกรรมบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า และมีนโยบายที่สร้างและรักษาความสัมพันธ์กับลูกค้าในระยะยาว ทุกๆ ปีบริษัทได้มีการจัดทำกิจกรรมดังกล่าวและเชิญลูกค้ามาร่วมกิจกรรม บริษัทได้ใช้กิจกรรมเหล่านี้เพื่อพบปะพูดคุยกับลูกค้าและพัฒนาความสัมพันธ์ กิจกรรมดังเช่น ทำถุงหอมและสอนพับผ้าเช็ดปากบนโต๊ะอาหาร กิจกรรมเหล่านี้จะช่วยทำให้กระชับความสัมพันธ์ และรับทราบความคิดเห็นและข้อเสนอแนะ รวมถึงแนวโน้มตลาด ซึ่งจะช่วยให้มีข้อมูลไปใช้ประกอบการวางแผนการตลาด

บริษัทระมัดระวังถึงปัจจัยเสี่ยงภายนอกใดๆ ที่สามารถเป็นอันตรายต่อลูกค้าหรือทรัพย์สินของลูกค้า ดังนั้นเราจึงหามาตรการป้องกันเพื่อลดผลกระทบของปัจจัยที่ควบคุมไม่ได้เหล่านั้น บริษัทยังทำการฝึกฝนแผนความต่อเนื่องทางธุรกิจเพื่อป้องกันน้ำท่วมในวันที่ 30 ตุลาคม 2560 ในโครงการบ้านเดี่ยวโครงการวิลล่า อเคเดย์ วัชรพล การปฏิบัติดังกล่าวเป็นหนึ่งในงานบริการลูกค้า โดยพื้นที่วัชรพลตั้งอยู่ทางเหนือของกรุงเทพมหานคร เคยประสบภัยน้ำท่วมใหญ่ของประเทศไทยในปี 2554 หน่วยงานการจัดการทรัพย์สินที่โครงการจึงได้ทำการซ่อมแผนป้องกันน้ำท่วมและกระบวนการแจ้งเตือนภัยแก่ลูกค้า



คิง วัชรพล มีกิจกรรมบริหารความสัมพันธ์ลูกค้า ที่ช่วยให้ผู้พนักงนมากขึ้น



## ความรับผิดชอบต่อสังคมของบริษัท

### สนับสนุนสังคม

ระหว่างเดือนกรกฎาคม-สิงหาคม 2560 ในจังหวัดสกลนครซึ่งตั้งอยู่ทางภาคตะวันออกเฉียงเหนือของประเทศไทย ประสบอุทกภัยครั้งใหญ่ที่สุดในรอบ 20 ปี จากเหตุการณ์ครั้งนั้นทำให้โรงพยาบาล โรงเรียนและท่าอากาศยานในพื้นที่ต้องปิดทำการชั่วคราว ประชาชนหลายพันคนต้องอพยพออกจากบ้านเรือนและในหลายพื้นที่ประสบเหตุไม่มีไฟฟ้าและน้ำประปาใช้ ทาง คิง ไว กรุ๊ป จึงได้มอบเงินบริจาคเพื่อช่วยเหลือประชาชนในพื้นที่ดังกล่าว

### การศึกษาและการพัฒนาเด็ก

การให้การศึกษากับเด็กเป็นหนึ่งในโครงการความรับผิดชอบต่อสังคมที่บริษัทเราผลักดันเสมอมา บริษัทมีความกระตือรือร้นที่จะพัฒนาเด็กและการศึกษาในพื้นที่ที่ต้องการความช่วยเหลือ โดยในวันที่ 2 มิถุนายน 2560 บริษัทจัดโครงการ “Children Care Initiative” ซึ่งนำโดยนายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน รองประธานกรรมการ ร่วมด้วยเหล่าพนักงานจิตอาสาเดินทางไปบริจาคหนังสือและอุปกรณ์ทางการศึกษาเพื่อพัฒนาสภาพแวดล้อมของโรงเรียนบ้านสองพี่น้องและบ้านห้วยปลาตุ๊ก จังหวัดเพชรบุรี

ด้วยความเชื่อของบริษัทที่ว่า “มุ่งมั่นตอบแทนและเติมเต็มหน้าที่เพื่อพัฒนาสังคมไทย” บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จึงจัดกิจกรรมเช่นนี้ขึ้นเพื่อสร้างแรงบันดาลใจให้กับเด็กที่ขาดแคลน

นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ซาน รองประธานกรรมการกล่าวในระหว่างการทำกิจกรรมครั้งนี้ว่า “วันที่ 1 มิถุนายน เป็นวันเด็กของประเทศจีน ทางเราจึงต้องการจะเลือกวันถัดไปหรือวันที่ 2 มิถุนายน ในการฉลองโอกาสดังกล่าวกับเด็กไทย แบ่งปันความสุขในแบบจีนด้วยกัน และด้วยเหตุผลนี้ผมจึงเลือกหมีแพนด้า สัญลักษณ์ของจีนมาเป็นตัวการ์ตูนเพื่อวาดลงบนกำแพงโรงอาหารของโรงเรียนบ้านสองพี่น้อง และเป็นเรื่องน่ายินดีเป็นอย่างยิ่งที่ได้พบกับเด็กๆ มากมายที่พากันมาต้อนรับพวกเราด้วยรอยยิ้มและความยินดี เมื่อเราได้ช่วยเหลือและเห็นพวกเขามีความสุขก็ทำให้พวกเราเองก็มีความสุขไปด้วย คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ให้ความสำคัญกับเรื่องการศึกษาของเด็กและจะพยายามลงทุนในโรงเรียนและอุปกรณ์ทางการศึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ประสบการณ์ของพวกเราในครั้งนี้เป็นเรื่องที่ทำให้เราเบิกบาน รวมทั้งทำให้อยากจะเข้าร่วมกิจกรรมในลักษณะคล้ายคลึงกันนี้ในอนาคต”

ในวันที่ 26 สิงหาคม 2560 คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ได้เดินทางกลับไปโรงเรียนบ้านห้วยปลาตุ๊กเพื่อบริจาคโทรทัศน์จอกว้าง 5 เครื่อง หลังจากที่ได้รับจากการเดินทางไปเยี่ยมโรงเรียนดังกล่าวครั้งที่แล้วว่า ทางโรงเรียนมีจำนวนคุณครูไม่เพียงพอ ทำให้นักเรียนต้องเรียนผ่านโทรทัศน์การศึกษาทางไกลผ่านดาวเทียม คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จึงบริจาคโทรทัศน์ขนาดใหญ่เป็นอุปกรณ์การศึกษาให้กับเด็กเพื่อพัฒนาการเรียนรู้ของพวกเขา



กิจกรรม “วันคืนสู่สังคม” ของ คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ทำให้ผู้บริหารและพนักงานได้ร่วมกันทำเพื่อสังคม



การสนับสนุนการศึกษาและการพัฒนาเด็กเป็นหนึ่งในความมุ่งมั่นหลักของคิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย)



## โครงการทุนการศึกษาสำหรับนักเรียนไทยเส้นทางสายไหม ศตวรรษที่ 21 เพื่อการศึกษาที่ฮ่องกง

ประธานกรรมการ ดร. คิง ไว ชาน มีความตั้งใจที่จะสนับสนุนการศึกษาตามมาตรฐานสากลและเพิ่มโอกาสของนักเรียนไทยในการศึกษาที่ฮ่องกง ทุนการศึกษาสำหรับนักเรียนไทยเพื่อศึกษาที่ฮ่องกง จึงได้ถูกก่อตั้งขึ้นด้วยเงินบริจาคจำนวนประมาณ 84,000,000 บาท หรือ HK\$ 20,000,000 จาก ดร.คิง ไว ชาน ผู้ก่อตั้งโครงการทุนการศึกษานี้ ทั้งยังดำรงตำแหน่งประธานกรรมการบริษัท คิง ไว กรุ๊ป และประธานกรรมการ คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด มหาชน

ภายใต้โครงการนี้ มีทุนการศึกษาจำนวน 10 ทุน มอบให้นักเรียนไทยที่กำลังศึกษาระดับปริญญาตรีอยู่ที่ฮ่องกง เป็นจำนวน 3 ปีการศึกษา ซึ่งเริ่มต้นในปีการศึกษา 2560/2561 ผู้รับทุนจะได้รับทุนโดย

ประมาณไม่เกิน 504,000 บาท (HK\$ 120,000) ต่อปี และหากมีความต้องการขอสนับสนุนค่าใช้จ่ายส่วนตัวจะได้รับโดยประมาณไม่เกิน 210,000 บาท (HK\$ 50,000) ต่อปี

โดยนักเรียนผู้รับทุนเหล่านี้ศึกษาอยู่ในหลายสาขาวิชา อาทิ บริหารธุรกิจ, วิศวกรรมศาสตร์, การสื่อสาร, วิทยาศาสตร์ และการศึกษาโลก เป็นต้น ในมหาวิทยาลัยชั้นนำของฮ่องกง 5 แห่ง ได้แก่

- Hong Kong Baptist University
- The Chinese University of Hong Kong
- City University of Hong Kong
- The University of Hong Kong
- Hong Kong University of Science & Technology



ด้วยความมุ่งมั่นที่จะสนับสนุนการศึกษาของนักเรียนไทย โครงการทุนการศึกษาสำหรับนักเรียนไทยเส้นทางสายไหม ศตวรรษที่ 21 เพื่อการศึกษาที่ฮ่องกง ได้ก่อตั้งและดำเนินการสำเร็จด้วยดี

# การวิเคราะห์และคำอธิบาย ของฝ่ายจัดการ

จากภาวะเศรษฐกิจโลกที่ขยายตัวดีขึ้นในประเทศสหรัฐอเมริกาและกลุ่มประเทศในยุโรปในปี 2560 ทำให้เศรษฐกิจของญี่ปุ่นขยายตัวในภาคการส่งออกและการผลิต รวมทั้งเศรษฐกิจจีนที่ขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้ภาคการส่งออกของไทยขยายตัวขึ้นในปี 2560 รวมทั้งภาคการท่องเที่ยวที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง จากการเปิดเส้นทางใหม่เพิ่มขึ้นเพื่อเชื่อมจังหวัดในประเทศกับเมืองหลักในต่างประเทศ ประกอบกับการขยายตัวของนักท่องเที่ยวจีนที่เพิ่มสูงขึ้นทั้งปริมาณและคุณภาพของนักท่องเที่ยว เช่นเดียวกับการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นภายหลังจากสามารถระบายสต็อกในช่วงก่อนหน้านี้ ส่งผลให้การบริโภคของภาคครัวเรือนในระดับปานกลางถึงสูงมีการใช้จ่ายมากขึ้น แม้ว่าการบริโภคในระดับล่างยังไม่ดีจากปัญหานี้ภาคครัวเรือนที่สูงขึ้น และรายได้เกษตรกรที่ยังไม่มากนัก จากเศรษฐกิจที่ขยายตัวดีขึ้นในปี 2560 และการคาดการณ์ที่เศรษฐกิจโลกและเศรษฐกิจไทยจะยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ทำให้บริษัทฯ ขยายการลงทุนโดยซื้อที่ดินที่มีแนวโน้มในการเจริญเติบโตตามเส้นทางรถไฟความเร็วสูงที่อำเภอรังนก จังหวัดพระนครศรีอยุธยา และลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เออีซี ซีดี จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินในจังหวัดฉะเชิงเทรา ซึ่งเป็นที่ดินในกลุ่มนโยบายระเบียงเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (EEC) ของรัฐบาล บริษัทฯ ยังขยายการลงทุนในกิจการประกันภัย โดยเข้าซื้อหุ้นของบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งบริษัทฯ เล็งเห็นศักยภาพในการขยายตัวของกิจการประกันภัยในประเทศไทย

จากการขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในปี 2560 และการบริโภคที่เพิ่มสูงขึ้นในกลุ่มรายได้ระดับปานกลางถึงสูงทำให้บริษัทฯ บันทึกรายได้รวมทั้งสิ้น 406.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 23.63 เมื่อเทียบกับรายได้ในปี 2559 จำนวน 328.4 ล้านบาท โดยในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านและที่ดินจำนวน 363.6 ล้านบาทและรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานจำนวน 42.4 ล้านบาทหรือเทียบกับรายได้รวมของบริษัทฯ คิดเป็นร้อยละ 90.00 และร้อยละ 10.00 ตามลำดับ ทั้งนี้ในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจำนวน 113.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 14.96 เมื่อเทียบกับปี 2559 จำนวน 98.9 ล้านบาท ผลประกอบการของบริษัทในปี 2560 บริษัทฯ มีผลกำไรจาก

การดำเนินงานของบริษัทใหญ่จำนวน 69.7 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงเพิ่มขึ้น 8.9 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 14.64 เมื่อเทียบกับผลกำไรจากการดำเนินงานของบริษัทใหญ่จำนวน 60.8 ล้านบาทในปี 2559 โดยสาเหตุหลักของผลกำไรที่เพิ่มขึ้นสืบเนื่องจากบริษัทฯ มีผลกำไรจากการปรับมูลค่าราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และกำไรจากการขายบ้านและที่ดิน และรายได้จากการให้เช่าพื้นที่ในอาคารสำนักงานในปี 2560

จากการซื้อกิจการเชิงกลยุทธ์ ทำให้บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมสิ้นสุดปี 2560 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,738.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,309.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 95.04 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 2,429.4 ล้านบาท บริษัทฯ มีสินทรัพย์หมุนเวียน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,299.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 1,078.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 88.31 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 1,221.0 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นนี้มีสาเหตุหลักจากต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มสูงขึ้น จากการซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการสร้างคอนโดมิเนียม 3 โครงการของบริษัทฯ และบริษัทฯ มีมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,163.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,028.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 90.61 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 1,135.2 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินเพิ่มเติมที่อำเภอรังนก จังหวัดพระนครศรีอยุธยา

## ผลการดำเนินงาน

### รายได้

รายได้ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบด้วย รายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการและจากการขายบ้านพร้อมที่ดิน ซึ่งในปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าอาคารสำนักงานและบริการรวมทั้งสิ้น 42.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1.6 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 40.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.92 รายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินของบริษัทฯ สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินรวมทั้งสิ้น 363.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 76.0 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 287.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 26.43 ซึ่งทำให้ในปี

2560 บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28.00 ลดลง 2.12 จากปี 2559 ที่มีอัตราร้อยละ 30.12 หรือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 7.04 และในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 230.0 ล้านบาท ลดลง จำนวน 6.2 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการ ปรับมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 236.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.62 และในปี 2560 บริษัทฯ มีกำไร จากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 5.1 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5.3 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 10.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 50.96 จากการกู้ยืมเป็นเงิน ตราต่างประเทศ และบริษัทฯ มีรายได้อื่นในปี 2560 จำนวน 2.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 1.8 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 0.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 200.00 จากรายได้ดอกเบี้ย

#### ค่าใช้จ่าย

ในปี 2560 บริษัทฯ มีต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดินจำนวน 278.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 62.3 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 215.8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 28.87 และค่าใช้จ่ายในการบริหารที่มีจำนวน 147.8 ล้านบาท ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 47.9 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 99.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 47.95 โดยสาเหตุหลักเนื่องจากค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าเช่าสำนักงาน และ ค่าที่ปรึกษาที่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของบริษัทฯ และค่าใช้จ่าย ทางการเงินที่มีจำนวน 63.8 ล้านบาท ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 10.7 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 53.1 ล้านบาท หรือ คิดเป็นอัตราร้อยละ 20.15 และค่าใช้จ่ายในการขายที่มีจำนวน 26.5 ล้านบาท ในปี 2560 เพิ่มขึ้นจำนวน 5.9 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 20.6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 28.64 เนื่องจากภาษีธุรกิจเฉพาะจากการโอน และค่าคอมมิชชั่นในการ ขายเพิ่มขึ้นตามปริมาณการขายบ้านพร้อมที่ดินที่เพิ่มขึ้น

#### ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ในปี 2560 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจากการ เปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 46.0 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงจำนวน 1.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.13 จากปี 2559 ซึ่งมีจำนวน 47.0 ล้านบาท

### ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมสิ้นสุดปี 2560 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,738.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 2,309.0 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 95.04 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 2,429.4 ล้านบาท บริษัทฯ มีสินทรัพย์ หมุนเวียน เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,299.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 1,078.3 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 88.31 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 1,221.0 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นนี้มีสาเหตุหลักจากเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดที่เพิ่มขึ้น โดยสิ้นสุดปี 2560 มีจำนวน 475.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 420.9 ล้านบาท คิดเป็นอัตรา ร้อยละ 772.29 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 54.5 ล้านบาท ต้นทุน พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีจำนวน 1,808.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 650.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 56.14 จากปี 2559 ที่มี จำนวน 1,158.0 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินเพื่อใช้ในการก่อสร้าง คอนโดมิเนียม 3 โครงการของบริษัทฯ และบริษัทฯ มีมูลค่าของ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,163.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้น จำนวน 1,028.6 ล้านบาทหรือคิดเป็นร้อยละ 90.61 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 1,135.2 ล้านบาท จากการซื้อที่ดินเพิ่มเติมที่อำเภอ วังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ในปี 2560 บริษัทฯ มีอัตรา ผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวมร้อยละ 1.88 ลดลงร้อยละ 68.98 จากปี 2559 ที่มีอัตราร้อยละ 6.06 และ มีอัตรามูลเงินของ สินทรัพย์รวมร้อยละ 0.11 ลดลงร้อยละ 31.25 จากปี 2559 ที่มีอัตราร้อยละ 0.16

#### หนี้สิน

บริษัทฯ มีหนี้สินรวมสิ้นสุดปี 2560 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,585.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 363.1 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 2,221.9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 16.34 เนื่องจากเงินกู้ยืม จากธนาคารเพิ่มขึ้น ในปี 2560 ที่มีจำนวน 1,948.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 328.2 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 1,620.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 20.25 จากการซื้อที่ดินเพื่อใช้ ในการพัฒนาโครงการในอนาคต โดยเงินกู้ยืมระยะสั้นและส่วน ที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีรวมเป็นจำนวน 916.6 ล้านบาท ลดลงจำนวน 265.9 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 1,182.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 22.49 ในขณะที่ เงินกู้ยืมระยะยาว มีจำนวน 1,032.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 594.1 ล้านบาท จากปี

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

2559 ที่มีจำนวน 438.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 135.64 และในปี 2560 บริษัทฯ ได้จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกรรมการ ในปี 2559 จำนวน 31.2 ล้านบาท อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนผู้ถือหุ้น เท่ากับ 1.20 เท่า ลดลงร้อยละ 88.80 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 10.71 เท่า และอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็วเท่ากับ 0.36 เท่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 620.00 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 0.05 เท่า ในขณะที่ อัตราส่วนสภาพคล่องเท่ากับ 1.71 เท่า เพิ่มขึ้นร้อยละ 72.73 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 0.99 เท่า

### ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นสิ้นสุดปี 2560 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,153.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,946 ล้านบาท จากปี 2559 ที่มีจำนวน 207.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 937.83 จากการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 704 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยเสนอขายหุ้นละ 2.63 บาท และบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น เฉพาะของบริษัทฯ ในปี 2560 เป็นจำนวนทั้งสิ้น 2,162.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,948.2 ล้านบาทหรือเทียบเท่าร้อยละ 910.80 จากปี 2559 ที่มีจำนวน 213.9 ล้านบาท อัตราผลตอบแทนของผู้ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 5.72 ลดลง 93.91 จากปี 2559 ที่มีอัตราร้อยละ 93.99

ในวันที่ 22 ธันวาคม 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัท คิง โว แคปิตอล จำกัด ที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่ โดยบริษัทฯ เป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.98 เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 2 ราย ดังนี้

- 1) ซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 34,670,029 หุ้น (คิดเป็นประมาณร้อยละ 47.49 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด) จาก QBE Asia Pacific Holdings Limited

- 2) ซื้อหุ้นสามัญ จำนวน 37,043,594 หุ้น (คิดเป็นประมาณร้อยละ 50.75 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด) จากบริษัท สีนกาวหน้า มหาศาล จำกัด

ซึ่งจะทำให้บริษัทถูกเป็นผู้ถือหุ้นสามัญในบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จำนวนรวมทั้งสิ้น 71,713,623 หุ้น (คิดเป็นประมาณร้อยละ 98.24 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด) ในราคาซื้อขายเบื้องต้นเป็นเงินจำนวน 815,000,000 บาท โดยทั้งนี้ ราคาซื้อขายสุดท้ายของการซื้อขายจะเท่ากับจำนวน 295,000,000 บาท บวกด้วย จำนวนเงินเท่ากับ ร้อยละ 98.24 คูณด้วยมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ณ วันที่มีการซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์

เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2561 ที่ประชุมวิสามัญครั้งที่ 1/2561 มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เพิ่มทุนเพื่อใช้ในการจัดตั้งบริษัทใหม่โดยบริษัทฯ จะเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด เพื่อให้บริษัทใหม่ใช้ในการชำระค่าหุ้นจำนวนร้อยละ 98.24 ในบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จาก 9,475,754,700 บาท เป็น 13,170,534,700 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ จำนวน 369,478,000 หุ้น (ประมาณร้อยละ 28.05 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้ว) มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นของผู้ถือหุ้น ในอัตราการเสนอขาย 2.564633 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.49 บาท โดยกำหนดรายชื่อผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญใหม่ในวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2561



# รายงานของคณะกรรมการบริษัท และรายงานทางการเงิน

รายงานของคณะกรรมการตรวจสอบ	66
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	68
งบแสดงฐานะการเงิน	72
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	75
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น	77
งบกระแสเงินสด	79
หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม	81

.....

# รายงาน

## คณะกรรมการตรวจสอบ

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

คณะกรรมการตรวจสอบของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งได้รับการแต่งตั้งโดยคณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วย กรรมการอิสระ ซึ่งเป็นผู้ทรงคุณวุฒิและมีประสบการณ์ ด้านการบัญชี การตรวจสอบ กฎหมายและการจัดการ จำนวน 3 ท่านคือ

- |                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| 1. นางจิรพร พิมพ์ภูราช           | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. ศาสตราจารย์ชูเกียรติ ประมูลผล | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายสมประสงค์ มัคคสมัน         | กรรมการตรวจสอบ       |

โดยมีนายไพศาล ศุภรพันธ์ ผู้ช่วยรองประธาน (ฝ่ายบัญชี) ของบริษัท ทำหน้าที่เลขานุการคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบได้ปฏิบัติงานสอบทานรายงานทางการเงิน การควบคุมภายในกิจการและได้ประชุมร่วมกับกรรมการบริหารเพื่อทราบถึงการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ตามแนวทางบรรษัทภิบาล ซึ่งสอดคล้องกับข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในรอบปี พ.ศ. 2560 คณะกรรมการตรวจสอบได้เข้าร่วมประชุมรวม 15 ครั้ง เป็นการประชุมร่วมกับคณะกรรมการบริษัทฯ 9 ครั้ง และเป็น การประชุมคณะกรรมการตรวจสอบ 6 ครั้ง ในการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบจะมีผู้บริหารงานบัญชีของบริษัทฯ ร่วมประชุมด้วย และทุกไตรมาสได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชี โดยจัดเป็นส่วนแรกของการประชุมคณะกรรมการตรวจสอบเพื่อรับทราบประเด็นและสาระสำคัญที่ผู้ตรวจสอบบัญชีพบในระหว่างตรวจสอบการทำหน้าที่กรรมการตรวจสอบและสาระการประชุมโดยสรุปมีดังนี้

### รายงานการเงิน

คณะกรรมการตรวจสอบร่วมกับหัวหน้าผู้รับผิดชอบงานการเงินของบริษัทได้สอบทานงบการเงินรายไตรมาส และงบการเงินสำหรับปี 2560 เพื่อให้การแสดงรายการในงบการเงินรวม งบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทฯ เป็นไปตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีการเปิดเผยสาระสำคัญเพียงพอและเชื่อถือได้ คณะกรรมการตรวจสอบได้ประชุมร่วมกับผู้สอบบัญชีของบริษัทฯ ทุกไตรมาส โดยไม่มีผู้บริหารหรือฝ่ายจัดการเข้าร่วมประชุมด้วย เพื่อปรึกษาและซักถามประเด็นต่างๆ จากการตรวจสอบของผู้สอบบัญชี คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาสอบทานและให้ความเห็นชอบในการแสดงเรื่องสำคัญในการตรวจสอบที่เสนอในรายงานของผู้สอบบัญชี

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า บริษัทฯ ได้เสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของกิจการ สอดคล้องกับมาตรฐานการรายงานทางการเงิน มีการเปิดเผยข้อมูลที่จำเป็นเพียงพอ ผู้สอบบัญชีไม่พบข้อสังเกตที่เป็นสาระสำคัญที่บ่งชี้ถึงจุดอ่อนของการควบคุมภายใน และไม่พบการปกปิดข้อมูล

### รายการที่เกี่ยวข้องกัน

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณา และให้ความเห็นเกี่ยวกับรายการที่เกี่ยวข้องกันหรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้มีส่วนได้เสียของบริษัทฯ รวมทั้งการเปิดเผยข้อมูลให้เพียงพอตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแผนประกอบเหตุผลของบริษัทในการซื้อหุ้นของบริษัท เออีซี ซีดี จำกัด คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า การดำเนินการเป็นไปด้วยความระมัดระวังและพิจารณาข้อมูลรอบด้าน

## การควบคุมภายในและการตรวจสอบภายในกิจการ

คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณารายงานของผู้สอบภายในกิจการของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับปี 2560 ไม่พบประเด็นใดที่ผิดปกติ

## การปฏิบัติตามข้อกำหนดตามกฎหมาย

คณะกรรมการตรวจสอบได้สอบถามการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย ว่าเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ ในปี 2560 คิง ไว กรุ๊ป ได้ทำการซื้อที่ดินหลายแปลงรวมทั้งการซื้อกิจการ และมุ่งมั่นประกอบธุรกิจตามแผนงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่า ผู้บริหารของ คิง ไว กรุ๊ป ได้ดำเนินแผนกลยุทธ์ในการประกอบธุรกิจในประเทศไทย โดยเป็นไปตามข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## การพิจารณาเสนอแต่งตั้งผู้สอบบัญชีสำหรับปี 2561

ในการสรรหาผู้สอบบัญชีของกิจการ คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาผู้สอบบัญชีจากสำนักงานที่มีความเหมาะสม น่าเชื่อถือ โดยมีความเป็นอิสระ ความรู้ความสามารถ ประสบการณ์ และความสมเหตุสมผลของค่าธรรมเนียมการตรวจสอบ คณะกรรมการอิสระมีความเห็นเสนอ คณะกรรมการบริษัทให้พิจารณาเลือกสำนักงานที่มีความเหมาะสม 3 ราย ให้บริษัทฯ เลือกสายที่บริษัทฯ เห็นว่าสะดวก คณะกรรมการตรวจสอบเห็นชอบที่จะเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้น เพื่ออนุมัติการแต่งตั้ง สำนักงานบริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส สบายส์ สอบบัญชี จำกัด เป็นผู้สอบบัญชีสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 โดยมีรายนามผู้สอบบัญชีที่ได้รับการแต่งตั้ง ดังนี้

ดร.ศุภมิตร เตชะมนตรีกุล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3356
นายมนูญ มนุสข	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4292
นายชูพงษ์ สุรชุตติกาล	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 4325
นายวีร์ สุจริต	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 7103

โดยสรุป คณะกรรมการตรวจสอบมีความพอใจในการบริหารกิจการของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ว่าเป็นไปด้วยความระมัดระวังรอบคอบตามหลักบรรษัทภิบาล คณะกรรมการตรวจสอบมีความเห็นว่าการดำเนินงานของ บริษัทฯ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์ของกิจการ บริษัทฯ ได้กำหนดกระบวนการที่ช่วยให้เกิดความมั่นใจว่าการดำเนินงานของบริษัทฯ เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มีการจัดทำและเปิดเผยข้อมูลในรายงานทางการเงินของบริษัทฯ อย่างเพียงพอและเชื่อถือได้



นางจิรพร พิมพ์สุราษฎร์  
ประธานกรรมการตรวจสอบ  
19 มีนาคม 2561

# รายงานของ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

## ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

## เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่นๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้



เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p><b>การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน</b></p> <p>กลุ่มกิจการมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งประกอบด้วย ที่ดินและอาคารสำนักงาน ซึ่งวัดมูลค่าภายหลังการรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี (ฉบับที่ 40 เรื่อง อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน)</p> <p>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 กลุ่มกิจการบันทึกมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 2,164 ล้านบาทในงบการเงินรวม และจำนวน 395 ล้านบาทในงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรับรู้กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 230 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และรับรู้ขาดทุนสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1 ล้านบาท ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ ซึ่งแสดงรายละเอียดอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 15</p> <p>การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระซึ่งผู้บริหารได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมินแล้ว ผู้ประเมินได้ประเมินมูลค่าโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด วิธีดังกล่าวใช้การวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลราคาตลาดของทรัพย์สินประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน และพิจารณาปัจจัยต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่ประเมินมูลค่า ได้แก่ สิทธิตามกฎหมาย ลักษณะเฉพาะของทรัพย์สิน การใช้ประโยชน์ แนวโน้มสภาพเศรษฐกิจ และการคาดการณ์แนวโน้มของอุตสาหกรรม</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญในเรื่องนี้ เนื่องจากจำนวนผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าวมีสาระสำคัญ และวิธีประเมินมูลค่าเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจในการประเมินราคาตลาดของทรัพย์สินและขึ้นอยู่กับความเหมาะสมและความเชื่อถือได้ของข้อมูลราคาตลาด</p>	<p>ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและสอบถามผู้ประเมินเกี่ยวกับวิธีการรวบรวมข้อมูลเกี่ยวกับราคาตลาดที่ใช้ในการวิเคราะห์เปรียบเทียบเพื่อหาราคาที่เหมาะสม และข้าพเจ้าได้ประเมินเกี่ยวกับความเหมาะสมในการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินและราคาประเมินว่า มีความสอดคล้องกับการคาดการณ์แนวโน้มของอุตสาหกรรม</p> <p>ข้าพเจ้าได้ประเมินความเหมาะสมของวิธีการประเมินมูลค่าซึ่งใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด โดยการเปรียบเทียบราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกลุ่มกิจการกับราคาซื้อขายทรัพย์สินประเภทเดียวกันหรือคล้ายคลึงกันและอยู่ในบริเวณเดียวกันหรือใกล้เคียงกัน</p> <p>ข้าพเจ้าได้เปรียบเทียบการประเมินมูลค่าในปีปัจจุบันกับการประเมินมูลค่าในปีก่อน และประเมินว่าการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมสอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงของตลาด</p> <p>นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินคุณสมบัติ ความรู้ความสามารถและความเชี่ยวชาญของผู้ประเมิน และได้อ่านเงื่อนไขตามจดหมายตอบรับงานกับกลุ่มกิจการ เพื่อพิจารณาเรื่องที่อาจจะมีผลกระทบต่อความเที่ยงธรรมในการตัดสินใจหรือการจำกัดขอบเขตในการทำงานของผู้ประเมินราคา</p> <p>ผลจากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่า วิธีประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีความเหมาะสม</p>

### ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

### ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

### ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท

- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้องหรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบและข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชีเว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด



วิเชียร กิ่งมนตรี

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3977

กรุงเทพมหานคร

20 กุมภาพันธ์ 2561

# งบแสดงฐานะการเงิน

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8 475,390,883	54,494,270	387,664,182	27,388,645
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	9 14,189,088	7,884,239	10,321,736	2,907,018
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ	10 1,808,120,627	1,158,012,818	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	1,565,521	626,430	1,410,438	567,944
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>2,299,266,119</b>	<b>1,221,017,757</b>	<b>399,396,356</b>	<b>30,863,607</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน	32,299,896	26,714,974	17,827,513	15,383,360
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	11 35,200,173	32,198,701	-	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ	12 -	-	280,677,293	94,678,793
เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อการลงทุน	13 150,000,000	-	150,000,000	-
เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ	14 510,750	433,700	510,750	433,700
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย	29 ข) -	-	2,141,157,244	1,450,092,433
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	15 2,163,787,271	1,135,194,885	395,197,435	358,514,885
อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	16 51,638,793	6,705,247	44,560,628	5,099,153
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ	17 1,460,960	496,155	1,430,473	495,722
เงินมัดจำ	4,280,782	6,627,586	3,491,468	3,523,552
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,439,178,625</b>	<b>1,208,371,248</b>	<b>3,034,852,804</b>	<b>1,928,221,598</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,738,444,744</b>	<b>2,429,389,005</b>	<b>3,434,249,160</b>	<b>1,959,085,205</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 81 ถึง 132 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
		บาท	บาท	บาท	บาท
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18 ก)	770,196,739	1,182,492,376	770,196,739	1,182,492,376
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของเงินกู้ยืมระยะยาว					
จากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 ง)	373,374,599	-	-	-
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของเงินกู้ยืมระยะยาว					
จากสถาบันการเงิน - สุทธิ	18 ข)	146,400,000	-	-	-
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	19	49,663,215	53,085,599	32,078,125	17,851,766
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		4,502,500	2,175,000	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,312,034	1,238,125	954,489	542,805
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>1,345,449,087</b>	<b>1,238,991,100</b>	<b>803,229,353</b>	<b>1,200,886,947</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ	18 ข)	1,032,144,181	438,000,000	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่าย					
แก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	29 ง)	-	366,062,735	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่บริษัทย่อย	29 ค)	-	-	64,183,483	49,405,208
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	29 จ)	-	31,186,234	-	-
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20	9,570,092	8,752,853	7,815,542	6,811,887
เงินมัดจำรับจากลูกค้า		12,107,791	10,802,350	10,434,711	9,509,270
หนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	21	158,421,304	105,846,393	72,064,862	65,752,193
เงินเรียกเก็บจากลูกค้าเพื่อรอโอนให้นิติบุคคลหมู่บ้าน		25,276,111	22,274,839	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		2,000,000	-	2,000,000	-
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>1,239,519,479</b>	<b>982,925,404</b>	<b>156,498,598</b>	<b>131,478,558</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>2,584,968,566</b>	<b>2,221,916,504</b>	<b>959,727,951</b>	<b>1,332,365,505</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 81 ถึง 132 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบแสดงฐานะการเงิน

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)				
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	22			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 924,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท	9,240,000,000		9,240,000,000	
หุ้นสามัญ 220,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท		2,200,000,000		2,200,000,000
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 924,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ชำระแล้วหุ้นละ 10 บาท	9,240,000,000	-	9,240,000,000	-
หุ้นสามัญ 220,000,000 หุ้น				
มูลค่าที่ชำระแล้วหุ้นละ 10 บาท	-	2,200,000,000	-	2,200,000,000
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ	22	(5,945,541,485)	(749,997,158)	(5,945,541,485)
กำไร (ขาดทุน) สะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	23	12,525,332	12,525,332	2,075,332
ยังไม่ได้จัดสรร		(1,171,066,349)	(1,244,092,986)	(848,234,664)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		26,222,026	(4,566,300)	26,222,026
รวมส่วนของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		2,162,139,524	213,868,888	2,474,521,209
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(8,663,346)	(6,396,387)	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		2,153,476,178	207,472,501	2,474,521,209
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		4,738,444,744	2,429,389,005	3,434,249,160

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 81 ถึง 132 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	363,600,000	287,600,000	-	-
รายได้จากการให้เช่าและบริการ	42,439,299	40,817,947	41,672,921	40,289,320
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	(278,127,273)	(215,775,020)	-	-
ต้นทุนจากการให้เช่าและบริการ	(14,225,585)	(13,717,438)	(13,631,818)	(13,186,675)
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>113,686,441</b>	<b>98,925,489</b>	<b>28,041,103</b>	<b>27,102,645</b>
รายได้อื่น	237,814,908	247,493,089	88,904,182	101,043,244
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(26,489,712)	(20,636,928)	(1,017,409)	(1,042,517)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(147,770,853)	(99,912,358)	(111,111,448)	(83,352,375)
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>	<b>177,240,784</b>	<b>225,869,292</b>	<b>4,816,428</b>	<b>43,750,997</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(63,823,177)	(53,065,877)	(34,928,245)	(40,228,741)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>113,417,607</b>	<b>172,803,415</b>	<b>(30,111,817)</b>	<b>3,522,256</b>
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(45,997,092)	(47,005,138)	265,150	(7,001,632)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>67,420,515</b>	<b>125,798,277</b>	<b>(29,846,667)</b>	<b>(3,479,376)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 81 ถึง 132 เป็นส่วนหนึ่งของการเงินนี้

# งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	67,420,515	125,798,277	(29,846,667)	(3,479,376)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:				
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
การวัดมูลค่าใหม่ของภาระผูกพันผลประโยชน์หลังออกจากงาน	20	3,337,663	(3,261,290)	2,404,177
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
ส่วนที่โอนมาจากอาคารและอุปกรณ์		32,889,095	-	32,889,095
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่				
ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		(6,577,819)	-	(6,577,819)
รวมรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		29,648,939	(3,261,290)	28,715,453
รายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
โอนขาดทุนของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย				
เข้าไปไว้ในกำไรขาดทุน	14	4,400,000	-	4,400,000
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	14	77,050	57,250	77,050
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่				
ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		-	-	-
รวมรายการที่จะจัดประเภทรายการใหม่ไปยัง				
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง		4,477,050	57,250	4,477,050
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		34,125,989	(3,204,040)	33,192,503
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		101,546,504	122,594,237	3,345,836
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		69,688,974	60,767,531	(29,846,667)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(2,268,459)	65,030,746	-
		67,420,515	125,798,277	(29,846,667)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่		103,814,963	57,614,645	3,345,836
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		(2,268,459)	64,979,592	-
		101,546,504	122,594,237	3,345,836
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	28	0.09	0.28	(0.04)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 81 ถึง 132 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัท คิง โว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

งบการเงินรวม													
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่													
ทุนที่ออกและ ชำระแล้ว	ส่วนดักว่า			กำไร (ขาดทุน) สะสม			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น				ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจ ควบคุม		
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	ส่วนเกินทุน	เงินลงทุน ในหลักทรัพย์	รวมองค์ประกอบอื่น ของส่วนของผู้ถือหุ้น	บาท	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้นใหญ่	บาท	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้น
							จัดสรรแล้ว -	สำรอง	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุน	เงินลงทุน	ในหลักทรัพย์	รวมส่วนของผู้ ถือหุ้นใหญ่
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,301,650,381)	-	(4,623,550)	(4,623,550)	156,254,243	-	-	(95,875,979)	60,378,264	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	60,767,531	-	-	-	60,767,531	-	-	65,030,746	125,798,277	-	-
-	-	-	(3,210,136)	-	57,250	(4,566,300)	(3,152,886)	-	57,250	(51,154)	(3,204,040)	-	-
2,200,000,000	(749,997,158)	12,525,332	(1,244,092,986)	-	(4,566,300)	(4,566,300)	213,868,888	-	-	(6,396,387)	207,472,501	-	-
7,040,000,000	(5,195,544,327)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	69,688,974	-	-	-	69,688,974	-	-	1,500	1,500	-	-
-	-	-	3,337,663	-	-	-	3,337,663	-	-	(2,268,459)	67,420,515	-	-
9,240,000,000	(5,945,541,485)	12,525,332	(1,171,066,349)	26,311,276	(89,250)	(89,250)	2,162,139,524	-	-	(8,663,346)	2,153,476,178	-	-

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559  
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับ  
ปี พ.ศ. 2559  
ผลกระทบจากการซื้อหุ้น  
กำไรสำหรับปี  
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี  
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559  
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับ  
ปี พ.ศ. 2560  
ออกหุ้นเพิ่มระหว่างปี (หมายเหตุ 22)  
การเพิ่มของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม  
ในบริษัทย่อยจากการลงทุน  
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี  
กำไรเบ็ดเสร็จสำหรับปี  
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

งบการเงินเฉพาะกิจการ									
ทุนที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญ		กำไร (ขาดทุน) สะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น			
				จัดสรรแล้ว -	สำรองตามกฎหมาย	กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	
						ส่วนเกินทุนจากการ	เงินลงทุนใน	อื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
บาท	บาท	บาท	บาท	ยังไม่ได้จัดสรร	ตราสารหนี้	ตราสารหนี้	ตราสารหนี้	ตราสารหนี้	ตราสารหนี้
2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(814,822,319)	-	(4,623,550)	(4,623,550)	-	632,632,305	
-	-	-	(3,479,376)	-	-	-	-	(3,479,376)	
-	-	-	(2,490,479)	-	57,250	57,250	-	(2,433,229)	
2,200,000,000	(749,997,158)	2,075,332	(820,792,174)	-	(4,566,300)	(4,566,300)	-	626,719,700	
7,040,000,000	(5,195,544,327)	-	-	-	-	-	-	1,844,455,673	
-	-	-	(29,846,667)	-	-	-	-	(29,846,667)	
-	-	-	2,404,177	26,311,276	4,477,050	4,477,050	30,788,326	33,192,503	
9,240,000,000	(5,945,541,485)	2,075,332	(848,234,664)	26,311,276	(89,250)	26,222,026	26,222,026	2,474,521,209	

ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559  
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี พ.ศ. 2559  
ขาดทุนสำหรับปี  
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี  
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559  
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี พ.ศ. 2560  
ออกหุ้นเพิ่มระหว่างปี (หมายเหตุ 22)  
ขาดทุนสำหรับปี  
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี  
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 81 ถึง 132 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกระแสเงินสด

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
		บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>					
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้		113,417,607	172,803,415	(30,111,817)	3,522,256
รายการปรับกระทบกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสุทธิในกิจกรรมดำเนินงาน:					
ค่าเสื่อมราคา	16	5,718,515	1,715,955	4,595,830	918,157
ค่าตัดจำหน่าย	17	153,043	154,915	150,997	122,461
รายการขาดทุนจากการด้อยค่าของหลักทรัพย์เพื่อขาย	14	4,400,000	-	4,400,000	-
ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายอุปกรณ์	16	-	4,650	-	4,646
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์	24	(158,863)	-	(158,865)	-
(กำไร) ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น		(5,120,190)	(10,387,476)	-	8,971
(กำไร) ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรม					
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	24	(229,985,459)	(236,235,688)	1,325,752	(35,008,158)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	20	4,154,902	925,444	3,407,832	824,284
กลับรายการภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน		-	(3,000,485)	-	(3,000,485)
ดอกเบี้ยรับ	24	(2,013,544)	(192,719)	(69,030,721)	(49,905,163)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	25	62,535,304	50,889,055	34,891,384	38,432,714
ขาดทุนจากการลดลงของมูลค่าต้นทุนการพัฒนา					
โครงการอสังหาริมทรัพย์	10	3,736,030	2,670,707	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	12,058,267
กลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย		-	-	-	(1,165,153)
ขาดทุนจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย		-	-	-	1,160,392
<b>การเปลี่ยนแปลงของเงินทุนหมุนเวียน</b>		(43,162,655)	(20,652,227)	(50,529,608)	(32,026,811)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		(6,304,724)	111,569	(7,414,718)	426,217
ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์		(653,836,797)	109,957,454	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(939,091)	(177,979)	(842,494)	(136,989)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,346,804	(4,877,817)	32,084	(3,246,663)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		(13,570,964)	(19,815,130)	4,668,326	2,517,747
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		2,327,500	(3,840,000)	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		73,909	(412,110)	411,684	(80,149)
ภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายรอขอคืน		518,202	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		4,306,713	3,470,553	925,441	565,657
<b>เงินสดได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>		(708,241,103)	63,764,313	(52,749,285)	(31,980,991)
จ่ายภาษีเงินได้		(6,103,124)	(5,634,508)	(2,444,153)	(2,743,989)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน</b>		(714,344,227)	58,129,805	(55,193,438)	(34,724,980)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 81 ถึง 132 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

# งบกระแสเงินสด

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพันเพิ่มขึ้น	(3,001,472)	(2,611,196)	-	-
เงินสดรับจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	-	2,838,808
เงินสดจ่ายเพื่อลงทุนในบริษัทย่อย	-	(25,194,962)	(185,998,500)	(26,249,850)
เงินสดจ่ายล่วงหน้าเพื่อการลงทุน	13 (150,000,000)	-	(150,000,000)	-
เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(1,238,762,512)	(234,613,185)
เงินสดรับจากการชำระหนี้เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	-	20,000
เงินสดจ่ายสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(761,508,952)	(1,507,083)	(910,327)	(1,507,083)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	(44,618,467)	(1,882,337)	(38,020,154)	(1,070,556)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	(388,684)	(347,424)	(356,584)	(347,424)
เงินสดรับจากการขายอุปกรณ์	162,434	-	158,879	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ยรับ	2,013,419	193,026	1,957,533	819,869
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	(957,341,722)	(31,349,976)	(1,611,931,665)	(260,109,421)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18 40,000,000	1,206,863,364	40,000,000	1,206,863,364
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	18 (452,295,637)	(1,150,364,794)	(452,295,637)	(1,150,364,794)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	-	632,900,000	306,947,363
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	-	-	(20,000)
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	(31,186,234)	(32,459,141)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	739,250,000	-	-	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นสามัญ	1,851,520,000	-	1,851,520,000	-
เงินสดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออกหุ้น	(7,064,327)	-	(7,064,327)	-
เงินสดรับจากการจดทะเบียนของบริษัทย่อย	1,500	-	-	-
เงินสดจ่ายดอกเบี้ยจ่าย	(47,642,740)	(34,536,795)	(37,659,396)	(43,751,587)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	2,092,582,562	(10,497,366)	2,027,400,640	319,674,346
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	420,896,613	16,282,463	360,275,537	24,839,945
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	54,494,270	38,211,807	27,388,645	2,548,700
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันสิ้นปี</b>	475,390,883	54,494,270	387,664,182	27,388,645
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
การเพิ่มขึ้นของส่วนเกินทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย	14 77,050	57,250	77,050	57,250
การหักลบของดอกเบี้ยค้างรับและดอกเบี้ยค้างจ่ายสุทธิ	-	-	66,222,376	47,097,912

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหน้า 81 ถึง 132 เป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม และงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

## 1 ข้อมูลทั่วไป

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

สำนักงานใหญ่ : ชั้น 30 อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ เลขที่ 138/108 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500

สำนักงานสาขา : ชั้น 47 อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์ เลขที่ 1 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า กลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจหลักเกี่ยวกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าอาคารสำนักงานในประเทศไทย

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561

## 2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

### 2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิม ในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นการวัดมูลค่าของเงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขายและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรมซึ่งได้อธิบายไว้ในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 5

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกัน ให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

## 2.2 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง

2.2.1 มาตรฐานการบัญชีและมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้นในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ และเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการมีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง งบการเงินเฉพาะกิจการ
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง เงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง สินทรัพย์ไม่มีตัวตน
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559)	เรื่อง การร่วมดำเนินงาน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 27 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการแก้ไขโดยให้ทางเลือกเพิ่มในการบันทึกเงินลงทุนในบริษัทย่อย การร่วมค้า หรือบริษัทร่วมในงบการเงินเฉพาะกิจการโดยใช้วิธีส่วนได้เสียตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) เพิ่มเติมจากเดิมที่ให้ใช้วิธีราคาทุน หรือวิธีมูลค่ายุติธรรม (เมื่อมีการประกาศใช้) ทั้งนี้การเลือกใช้นโยบายบัญชีสำหรับเงินลงทุนแต่ละประเภท (บริษัทย่อย การร่วมค้า หรือบริษัทร่วม) เป็นอิสระจากกัน โดยหากกิจการเลือกที่จะเปลี่ยนมาใช้วิธีส่วนได้เสีย จะต้องทำโดยปรับปรุงงบการเงินย้อนหลัง

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2559) มีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญคือ ให้ทางเลือกเพิ่มสำหรับกิจการที่ไม่ใช่กิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนที่มีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าที่เป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน โดยในการบันทึกบัญชีโดยใช้วิธีส่วนได้เสียในเงินลงทุนในบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าที่เป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนนั้น จะมีทางเลือกในการที่จะยังคงการวัดมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยของบริษัทร่วมหรือการร่วมค้านั้นๆ ด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมตามที่บริษัทร่วมหรือการร่วมค้านั้นๆ ใช้อยู่เพิ่มเติมจากเดิมที่ต้องถอดการวัดมูลค่ายุติธรรมออกและแทนด้วยการจัดทำงบการเงินรวมของบริษัทร่วมหรือการร่วมค้าที่เป็นกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2559) ได้มีการเปลี่ยนแปลงโดยให้มีการสันนิษฐานว่าการตัดจำหน่ายของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนโดยการอ้างอิงจากรายได้นั้นไม่เหมาะสม ข้อเสนอแนะนี้อาจนำไปหากเข้าข้อหนึ่งข้อใดต่อไปนี้ คือสินทรัพย์ไม่มีตัวตนได้ถูกแสดงเหมือนเป็นตัววัดของรายได้ (นั่นคือรายได้เป็นปัจจัยที่เป็นข้อจำกัดของมูลค่าที่จะได้รับจากสินทรัพย์) หรือสามารถแสดงได้ว่ารายได้และการใช้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจที่ได้จากสินทรัพย์มีความสัมพันธ์กันเป็นอย่างมาก

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 11 (ปรับปรุง 2559) ได้กำหนดให้มีความชัดเจนมากขึ้นสำหรับ 1) การซื้อส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกันที่กิจกรรมของการดำเนินงานร่วมกันนั้นประกอบกันขึ้นเป็นธุรกิจ ให้ผู้ซื้อนำหลักการบัญชีของการรวมธุรกิจมาถือปฏิบัติ และ 2) ในกรณีที่ผู้ร่วมดำเนินงานมีการซื้อส่วนได้เสียในการดำเนินงานร่วมกันเพิ่มขึ้นนั้น ส่วนได้เสียเดิมที่มีอยู่ในการดำเนินงานร่วมกันจะไม่ถูกวัดมูลค่าใหม่ หากร่วมดำเนินงานยังคงมีการควบคุมร่วมอยู่

มาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มกิจการ

2.2.2 มาตรฐานการบัญชี และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่มีการปรับปรุงใหม่ ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มต้น ในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญและเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการกลุ่มกิจการยังไม่ได้นำมาตราฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวมาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง งบกระแสเงินสด
มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง ภาษีเงินได้
มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560)	เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับส่วนได้เสียในกิจการอื่น

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการปรับปรุงการเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงในหนี้สินของกิจการที่เกิดขึ้นจากกิจกรรมจัดหาเงินทั้งที่เป็นรายการที่เป็นเงินสดและรายการที่ไม่ใช่เงินสด

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนในเรื่องวิธีการบัญชีสำหรับภาษีเงินได้รอตัดบัญชีกรณีมีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมที่มีจำนวนต่ำกว่ามูลค่าฐานภาษีของสินทรัพย์ ในเรื่องดังต่อไปนี้

- กรณีสินทรัพย์ที่วัดด้วยมูลค่ายุติธรรมมีมูลค่าต่ำกว่าฐานภาษีของสินทรัพย์นั้น ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน จะถือว่ามิได้ผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีเกิดขึ้น
- ในการประมาณการกำไรทางภาษีในอนาคต กิจการสามารถสันนิษฐานว่าจะได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ในมูลค่าที่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีได้
- ในกรณีที่กฎหมายภาษีอากรมีข้อจำกัดเกี่ยวกับแหล่งที่มาของกำไรทางภาษี ที่สามารถใช้ประโยชน์สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้เฉพาะในประเภทที่กำหนด การพิจารณาการจะได้ใช้ประโยชน์ของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะต้องนำไปประเมินรวมกันกับสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เป็นประเภทเดียวกันเท่านั้น
- ในการประมาณกำไรทางภาษีในอนาคตจะไม่รวมจำนวนที่ใช้หักภาษีที่เกิดจากการกลับรายการของผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีนั่น

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2560) ได้มีการอธิบายให้ชัดเจนว่าการเปิดเผยตามข้อกำหนดของมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับนี้ ให้ถือปฏิบัติกับส่วนได้เสียที่ถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ตามขอบเขตของมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2560) ยกเว้นการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

ผู้บริหารของกลุ่มกิจการได้ประเมินและพิจารณาว่ามาตรฐานที่ปรับปรุงใหม่ดังกล่าวข้างต้นจะไม่มีผลกระทบที่มีนัยสำคัญต่อการเงินของกลุ่มกิจการ

## 2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

### (1) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงทุกกิจการที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจการควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และมีความสามารถที่จะทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนนั้นจากการมีอำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุน กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินรวมนับจากวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจโดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อ สิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการซื้อบริษัทย่อย ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ผู้ซื้อโอนให้และหนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อจ่ายชำระให้แก่เจ้าของเดิมของผู้ถูกซื้อและส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นที่ออกโดยกลุ่มกิจการ สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หรือหนี้สินที่ผู้ซื้อคาดว่าจะต้องจ่ายชำระตามข้อตกลง ต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น มูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่รับมาจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือมูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ถูกซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ ผู้ซื้อต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ผู้ซื้อถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนหน้าการรวมธุรกิจใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าใหม่นั้นในกำไรหรือขาดทุน

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายออกไปโดยกลุ่มกิจการ รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้ภายหลังวันที่ซื้อซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายซึ่งจัดประเภทเป็นส่วนของผู้ถือหุ้นของเจ้าของต้องไม่มีการวัดมูลค่าใหม่ และให้บันทึกการจ่ายชำระหนี้ภายหลังไว้ในส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนเกินของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อและมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ ที่มากกว่ามูลค่ายุติธรรมสุทธิ ณ วันที่ซื้อของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา ต้องรับรู้เป็นค่าความนิยม หากมูลค่าของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของผู้ถือหุ้นของผู้ซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ น้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่ได้มาเนื่องจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรขาดทุน

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกัน ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการ ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงก็จะตัดรายการในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการด้อยค่า นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

### (2) รายการและส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการปฏิบัติรายการกับส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมเช่นเดียวกันกับส่วนที่เป็นเจ้าของของกลุ่มกิจการ สำหรับการซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ผลต่างระหว่างสิ่งตอบแทนที่จ่ายให้และมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สุทธิของหุ้นที่ซื้อ มาในบริษัทย่อย และกำไรหรือขาดทุนจากการขายส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจะถูกบันทึกในส่วนของผู้ถือหุ้น

### (3) การจำหน่ายบริษัทย่อย

เมื่อกลุ่มกิจการสูญเสียการควบคุม ต้องหยุดรวมบริษัทย่อยในการจัดทำงบการเงินรวม ส่วนได้เสียในกิจการที่เหลืออยู่จะวัดมูลค่าใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน มูลค่ายุติธรรมนั้นจะถือเป็นมูลค่าตามบัญชีเริ่มแรกของมูลค่าของเงินลงทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการวัดมูลค่าในเวลาต่อมาของเงินลงทุนที่เหลืออยู่ในรูปของบริษัทร่วม กิจการร่วมค้า หรือสินทรัพย์ทางการเงิน สำหรับทุกจำนวนที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกิจการนั้นจะถูกปฏิบัติเสมือนว่ากลุ่มกิจการมีการจำหน่ายสินทรัพย์หรือหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้นออกไป

### (4) บริษัทร่วม

บริษัทร่วมเป็นกิจการที่กลุ่มกิจการมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญแต่ไม่ถึงกับควบคุมซึ่งโดยทั่วไปก็คือการที่กลุ่มกิจการถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงอยู่ระหว่างร้อยละ 20 ถึงร้อยละ 50 ของสิทธิออกเสียงทั้งหมด เงินลงทุนในบริษัทร่วมรับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสียในการแสดงในงบการเงินรวม ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนนี้จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงในภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ เงินลงทุนในบริษัทร่วมของกลุ่มกิจการรวมถึงค่าความนิยมที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อเงินลงทุน

ถ้าส่วนได้เสียของเจ้าของในบริษัทร่วมนั้นลดลงแต่ยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ กิจการต้องจัดประเภทรายการที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเข้ากำไรหรือขาดทุนเฉพาะสัดส่วนในส่วนได้เสียของเจ้าของที่ลดลง

ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในกำไรหรือขาดทุน และส่วนแบ่งในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลัง



การได้มาดังกล่าวข้างต้น จะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมมีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในบริษัทร่วมนั้น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป เว้นแต่กลุ่มกิจการมีการระงับหุ้นในหนี้ของบริษัทหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนบริษัทร่วม

กลุ่มกิจการมีการพิจารณาทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีว่ามีข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าเงินลงทุนในบริษัทร่วมเกิดการด้อยค่าหรือไม่ หากมีข้อบ่งชี้เกิดขึ้นกลุ่มกิจการจะคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่า โดยเปรียบเทียบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน และรับรู้ผลต่างไปที่ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) ของเงินลงทุนในบริษัทร่วมในงบกำไรขาดทุน

รายการกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มกิจการกับบริษัทร่วมจะตัดบัญชีเท่าที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในบริษัทร่วมนั้น รายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงก็จะตัดบัญชีในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการด้อยค่า

บริษัทร่วมจะเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ กำไรและขาดทุนจากการลดสัดส่วนในบริษัทร่วมจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทร่วม จะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุนจะมีการปรับเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ต้นทุนจะรวมต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องจากการได้มาของเงินลงทุนนี้

## 2.4 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

### (ก) สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนอการเงิน

รายการที่รวมในงบการเงินของแต่ละบริษัทในกลุ่มกิจการถูกวัดมูลค่าโดยใช้สกุลเงินของสภาพแวดล้อมทางเศรษฐกิจหลักที่บริษัทดำเนินงานอยู่ (สกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงาน) งบการเงินแสดงในสกุลเงินบาทซึ่งเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานและสกุลเงินที่ใช้นำเสนอการเงินของบริษัท

### (ข) รายการและยอดคงเหลือ

รายการที่เป็นสกุลเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นสกุลเงินที่ใช้ในการดำเนินงานโดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการหรือวันที่ตราหกรายการนั้นถูกวัดมูลค่าใหม่ รายการกำไรและรายการขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศ และที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินซึ่งเป็นเงินตราต่างประเทศด้วยอัตราแลกเปลี่ยน ณ วันสิ้นปี ได้บันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุน

เมื่อมีการรับรู้รายการกำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นด้วย ในทางตรงข้าม หากมีการรับรู้กำไรหรือขาดทุนของรายการที่ไม่เป็นตัวเงินไว้ในรายการกำไรขาดทุน องค์ประกอบของอัตราแลกเปลี่ยนทั้งหมดของกำไรหรือขาดทุนนั้นจะรับรู้ไว้ในรายการกำไรขาดทุนด้วย

## 2.5 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา และเงินเบิกเกินบัญชี เงินเบิกเกินบัญชีจะแสดงไว้ในส่วนของหนี้สินหมุนเวียนในงบแสดงฐานะการเงิน

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

### 2.6 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุนโดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการบริหาร

### 2.7 สินค้าคงเหลือ

สินค้าคงเหลือของกลุ่มกิจการประกอบด้วยห้องชุดเพื่อขาย ที่ดินและบ้านอยู่อาศัยที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้ว สินค้าคงเหลือแสดงด้วยราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุนของสินค้าคงเหลือคำนวณโดยวิธีดังต่อไปนี้

ราคาทุนของห้องชุดเพื่อขาย ที่ดิน บ้านอยู่อาศัยที่การก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วคำนวณตามต้นทุนจริงในแต่ละโครงการ

ต้นทุนของการซื้อประกอบด้วยราคาซื้อ ต้นทุนการก่อสร้าง และค่าใช้จ่ายทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างนั้น มูลค่าสุทธิที่จะได้รับประมาณจากราคาปกติที่คาดว่าจะขายได้ของธุรกิจหักด้วยค่าใช้จ่ายที่จำเป็นเพื่อให้สินค้านั้นสำเร็จรวมถึงค่าใช้จ่ายในการขาย กลุ่มกิจการบันทึกค่าเผื่อการลดมูลค่าของสินค้าเก่า ถ้าสมัยหรือเสื่อมคุณภาพเท่าที่จำเป็น

### 2.8 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุนหักด้วยค่าเผื่อผลขาดทุนของโครงการ 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 เงินลงทุนที่จะถือไว้โดยไม่ระบุช่วงเวลาและอาจขายเพื่อเสริมสภาพคล่องหรือเมื่ออัตราดอกเบี้ยเปลี่ยนแปลง ได้แสดงรวมไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน เว้นแต่กรณีที่ฝ่ายบริหารแสดงเจตจำนงที่จะถือไว้ในช่วงเวลาน้อยกว่า 12 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานจะแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน หรือเว้นแต่กรณีที่ฝ่ายบริหารมีความจำเป็นที่ต้องขายเพื่อเพิ่มเงินทุนดำเนินงานจึงจะแสดงรวมไว้ในสินทรัพย์หมุนเวียน

(2) เงินลงทุนทั่วไป คือ เงินลงทุนในตราสารทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับ

เงินลงทุนทั้ง 2 ประเภทรับรู้มูลค่าเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งหมายถึงมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ให้ไปเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น รวมทั้งค่าใช้จ่ายในการทำรายการ

เงินลงทุนเพื่อขายวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยมูลค่ายุติธรรม รายการกำไรและขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงของเงินลงทุนเพื่อขายรับรู้ในส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

เงินลงทุนทั่วไปแสดงด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า

กลุ่มกิจการจะทดสอบค่าเพื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าเงินลงทุนนั้นอาจมีค่าเพื่อการด้อยค่าเกิดขึ้น หากราคาตามบัญชีของเงินลงทุนสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มกิจการจะบันทึกการขาดทุนจากค่าเพื่อการด้อยค่ารวมไว้ในกำไรหรือขาดทุน

ในการจำหน่ายเงินลงทุน ผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของผลตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายเมื่อเปรียบเทียบกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุนนั้น จะบันทึกรวมอยู่ในกำไรหรือขาดทุน กรณีที่จำหน่ายเงินลงทุนที่ถือไว้ในตราสารหนี้หรือตราสารทุนชนิดเดียวกันออกไปบางส่วน ราคาตามบัญชีของเงินลงทุนที่จำหน่ายจะกำหนดโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของราคาตามบัญชีจากจำนวนทั้งหมดที่ถือไว้

## 2.10 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการ ได้แก่ ที่ดินและอาคารที่ถือครองไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่าระยะยาว

การรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนการกู้ยืมต้นทุนการกู้ยืมที่เกิดขึ้นเพื่อวัตถุประสงค์ของการได้มา การก่อสร้างหรือผลิตอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นจะรวมเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ต้นทุนการกู้ยืมจะถูกรวมในขณะที่การซื้อหรือการก่อสร้างและจะหยุดพักทันทีเมื่อสินทรัพย์นั้นก่อสร้างเสร็จอย่างมีนัยสำคัญ หรือระหว่างที่การดำเนินการพัฒนาสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขหยุดชะงักลง

การรวมรายการในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายการนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

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

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสะท้อนถึงรายได้ค่าเช่าจากสัญญาเช่าในปัจจุบันและข้อสมมติ ซึ่งผู้ร่วมตลาดนำมาใช้ในการกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนภายใต้สถานการณ์ตลาดปัจจุบัน

การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน กลุ่มกิจการจะตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เมื่อกิจการจำหน่ายหรือเลิกใช้อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนนั้นอย่างถาวร และคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการจำหน่ายอีก

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรณีที่กลุ่มกิจการจำหน่ายสังหาริมทรัพย์ที่มูลค่ายุติธรรมโดยผู้ซื้อและผู้ขายไม่มีความเกี่ยวข้องกัน มูลค่าตามบัญชีก่อนขายจะมีการปรับไปใช้ราคาในการทำรายการ และบันทึกผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่าของสังหาริมทรัพย์ให้เป็นมูลค่ายุติธรรมในกำไรหรือขาดทุน

หากสังหาริมทรัพย์ที่มีไว้ใช้งานได้เปลี่ยนมาเป็นสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรมเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงการใช้งาน ผลต่างที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสังหาริมทรัพย์นั้นกับมูลค่ายุติธรรมต้องรับรู้ด้วยวิธีการเดียวกับการตีราคาใหม่ตามที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 16 กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุนสำหรับงวดไม่เกินกว่าจำนวนที่ผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่เคยรับรู้โดยส่วนเพิ่มคงเหลือจะรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นและเพิ่มส่วนเกินทุนจากการจากการตีราคาสินทรัพย์โดยตรงในส่วนของผู้เจ้าของ กรณีมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ลดลงให้รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเพื่อลดส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ที่เคยรับรู้ไว้ก่อนหน้า ส่วนที่ลดลงที่คงเหลือให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

## 2.11 ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่บริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่นๆ กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาของสินทรัพย์อื่นคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาทุนแต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

อาคารและส่วนปรับปรุงอาคาร	20 ปี
เครื่องตกแต่ง ติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนในรายได้อื่นและค่าใช้จ่ายอื่นตามลำดับ

## 2.12 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

### โปรแกรมคอมพิวเตอร์

ต้นทุนที่ใช้ในการบำรุงรักษาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ให้บันทึกเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น

ต้นทุนโดยตรงที่รับรู้เป็นส่วนหนึ่งของโปรแกรมคอมพิวเตอร์ จะรวมถึงต้นทุนพนักงานที่ทำงานในทีมพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในจำนวนเงินที่เหมาะสม

ต้นทุนการพัฒนาอื่นที่ไม่เข้าเงื่อนไขเหล่านี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น ค่าใช้จ่ายในการพัฒนาหากก่อนหน้านี้รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายไปแล้ว จะไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนในเวลาภายหลัง



ต้นทุนในการพัฒนาโปรแกรมคอมพิวเตอร์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตนและตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุประมาณการให้ประโยชน์ตามประมาณการแต่ไม่เกิน 10 ปี

### 2.13 การด้อยค่าของสินทรัพย์

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

### 2.14 สัญญาเช่าระยะยาว

#### สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเกือบทั้งหมดถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน ซึ่งจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่า หรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายดังกล่าวจะป็นส่วนระหว่างหนี้สินและค่าใช้จ่ายทางการเงินเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยคงที่ต่อหนี้สินคงค้างอยู่ โดยพิจารณาแยกแต่ละสัญญา ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่าเพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยแต่ละงวดเป็นอัตราคงที่สำหรับยอดคงเหลือของหนี้สินที่เหลืออยู่ สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่าหรืออายุของสัญญาเช่าแล้วแต่ระยะเวลาใดจะน้อยกว่า

#### สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และบันทึกด้วยมูลค่ายุติธรรม รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้ให้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

### 2.15 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้มาจะรับรู้เป็นต้นทุนการจัดทำรายการเงินกู้ในกรณีที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินกู้บางส่วนหรือทั้งหมด ในกรณีนี้ค่าธรรมเนียมจะรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน หากไม่มีหลักฐานที่มีความเป็นไปได้ที่จะใช้วงเงินบางส่วนหรือ

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ทั้งหมดค่าธรรมเนียมจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าสำหรับการให้บริการสภาพคล่องและจะตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น โดยสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขคือสินทรัพย์ที่จำเป็นต้องใช้ระยะเวลานานในการเตรียมสินทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

รายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ ที่ยังไม่ได้นำไปเป็นรายจ่ายของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขไปลงทุน เป็นการชั่วคราวก่อน ต้องนำมาหักจากต้นทุนการกู้ยืมที่สามารถตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ ต้องถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

### 2.16 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับของงวดประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนของภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ ในกรณีนี้ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่บริษัทและบริษัทย่อยดำเนินงานอยู่และเกิดรายได้เพื่อเสียภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวดๆ โดยคำนึงถึงสถานการณ์ที่สามารถนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติซึ่งขึ้นอยู่กับ การตีความ และจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษี ที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภาษีแก่หน่วยงานจัดเก็บ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามวิธีนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน

อย่างไรก็ตาม กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกิดจากการรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และ ณ วันที่เกิดรายการ รายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีหรือทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษี (และกฎหมายภาษีอากร) ที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้รับประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันโดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

## 2.17 ผลประโยชน์พนักงาน

### 2.17.1 ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานในหลายรูปแบบ กลุ่มกิจการมีทั้งโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์

#### 2.17.1.1 โครงการสมทบเงิน

สำหรับโครงการสมทบเงินบริษัทจะจ่ายเงินสมทบให้กองทุนในจำนวนเงินที่คงที่ บริษัทไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายเงินเพิ่มเมื่อได้จ่ายเงินสมทบไปแล้ว ถึงแม้กองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายให้พนักงานทั้งหมดสำหรับการให้บริการจากพนักงานทั้งในอดีตและปัจจุบัน บริษัทจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอกตามเกณฑ์และข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ สำหรับเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์จนกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือหักออกเมื่อครบกำหนดจ่าย

#### 2.17.1.2 ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

สำหรับโครงการผลประโยชน์คือโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุไม่ใช่โครงการสมทบเงิน ซึ่งจะกำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทน

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์จะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานหักด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โครงการ ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยผู้บริหารของกลุ่มกิจการทุกปี ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้ อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการจากการวัดมูลค่าใหม่ที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

#### 2.17.2 โครงการโบนัส

กลุ่มกิจการรับรู้หนี้สินและค่าใช้จ่ายสำหรับโบนัสโดยรับรู้ประมาณการผลประโยชน์เมื่อมีภาระผูกพันตามประเพณีปฏิบัติในอดีตซึ่งก่อให้เกิดภาระผูกพันจากการอนุমান

## 2.18 ประมาณการหนี้สิน

ประมาณการหนี้สินจะรับรู้ก็ต่อเมื่อ กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงซึ่งจัดทำไว้แล้วเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะส่งผลให้กลุ่มกิจการต้องสูญเสียทรัพยากรออกไปและสามารถประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ในกรณีที่มีภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มกิจการกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อจ่ายชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทุกประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายการที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

## 2.19 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสุทธิจากภาษีจะถูกแสดงในส่วนของผู้ถือหุ้น โดยนำไปหักจากสิ่งตอบแทนที่ได้รับจากการออกตราสารทุนดังกล่าว

## 2.20 การรับรู้รายได้

รายได้ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมที่ได้รับจากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดและรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคซึ่งเกิดขึ้นจากกิจกรรมตามปกติของกลุ่มกิจการ โดยรายได้จากการขายบ้านพร้อมที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดรับรู้เป็นรายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อหลังจากได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อแล้ว โดยเป็นจำนวนเงินที่สุทธิจากเงินคืนและส่วนลดรายได้จากการขายสินค้ารับรู้เมื่อผู้ซื้อได้รับโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่เป็นสาระสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้า ส่วนรายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภครับรู้เมื่อมีการให้บริการ

รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้กับผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

รายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยพิจารณาจากอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบอายุและพิจารณาจากจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกค้างรับของกลุ่มกิจการ

รายได้อื่นบันทึกในตามเกณฑ์คงค้าง

## 2.21 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกรายงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าเป็นประธานเจ้าหน้าที่บริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

กลุ่มกิจการนำเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานโดยแสดงส่วนงานธุรกิจเป็นรูปแบบหลักในการรายงาน โดยพิจารณาจากโครงสร้างการบริหารและการรายงานทางการเงินภายในของกลุ่มกิจการเป็นเกณฑ์ในการกำหนดส่วนงาน (ดูรายละเอียดในหมายเหตุข้อ 7)

# 3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

## 3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน ความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรมอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอันเกิดจาก

การเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

การจัดการความเสี่ยงดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) เป็นไปตามนโยบายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการจะชี้ประเด็น ประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมือกันทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานต่างๆ ภายในกลุ่มกิจการ คณะกรรมการจัดการความเสี่ยงจะกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นลายลักษณ์อักษรรวมถึงนโยบายสำหรับความเสี่ยงที่เฉพาะเจาะจง เช่น ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ความเสี่ยงอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงการให้สินเชื่อ การใช้ตราสารหนี้ที่เป็นอนุพันธ์ทางการเงินและไม่ใช่อนุพันธ์ทางการเงินและการลงทุนโดยใช้สภาพคล่องส่วนเกินในการจัดการความเสี่ยง

#### 3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศซึ่งเกิดจากการกู้ยืมในสกุลเงินสิงคโปร์ดอลลาร์ อย่างไรก็ตามเงินกู้ยืมดังกล่าวเป็นเงินกู้จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งกลุ่มกิจการสามารถบริหารจัดการการจ่ายชำระคืนเมื่อมีอัตราแลกเปลี่ยนที่เหมาะสม กลุ่มกิจการไม่มีสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า

#### 3.1.2 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

รายได้และกระแสเงินสดจากการดำเนินงานของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ไม่ขึ้นกับการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืม ซึ่งมีทั้งอัตราดอกเบี้ยลอยตัวและคงที่ เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

#### 3.1.3 ความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ

กลุ่มกิจการไม่มีการกระจุกตัวอย่างมีนัยสำคัญของความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อ กลุ่มกิจการมีนโยบายที่ทำให้มั่นใจได้ว่าการขายสินค้าและการให้บริการนั้นเป็นการขายสินค้าและการให้บริการแก่ลูกค้าที่มีประวัติสินเชื่ออยู่ในระดับที่มีความเหมาะสม

#### 3.1.4 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

จำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอย่อมแสดงถึงการจัดการความเสี่ยงของสภาพคล่องอย่างรอบคอบ ความสามารถในการหาแหล่งเงินทุนพบได้จากการที่มีวงเงินสินเชื่อในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ ส่วนงานบริหารการเงินของกลุ่มกิจการได้ตั้งเป้าหมายว่าจะใช้ความยืดหยุ่นในการระดมเงินทุนโดยการรักษาวงเงินสินเชื่อที่ตกลงไว้ให้เพียงพอในระดับหนึ่ง เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของกระแสเงินสดที่อาจจะเกิดขึ้นได้ นอกจากนี้กลุ่มกิจการได้ฝากเงินสดไว้กับสถาบันการเงินที่มีคุณภาพและความน่าเชื่อถือที่อยู่ในระดับสูง



# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## 4 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

ตารางต่อไปนี้แสดงสินทรัพย์ของกลุ่มกิจการที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2560			พ.ศ. 2559		
	ข้อมูลระดับ 1 บาท	ข้อมูลระดับ 2 บาท	รวม บาท	ข้อมูลระดับ 1 บาท	ข้อมูลระดับ 2 บาท	รวม บาท
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุ 14)	510,750	-	510,750	433,700	-	433,700
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 15)	-	2,163,787,271	2,163,787,271	-	1,135,194,885	1,135,194,885
รวมสินทรัพย์	510,750	2,163,787,271	2,164,298,021	433,700	1,135,194,885	1,135,628,585

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2560			พ.ศ. 2559		
	ข้อมูลระดับ 1 บาท	ข้อมูลระดับ 2 บาท	รวม บาท	ข้อมูลระดับ 1 บาท	ข้อมูลระดับ 2 บาท	รวม บาท
เงินลงทุนในหลักทรัพย์เพื่อขาย (หมายเหตุ 14)	510,750	-	510,750	433,700	-	433,700
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (หมายเหตุ 15)	-	395,197,435	395,197,435	-	358,514,885	358,514,885
รวมสินทรัพย์	510,750	395,197,435	395,708,185	433,700	358,514,885	358,948,585

(ก) เครื่องมือทางการเงินในระดับ 1

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง อ้างอิงจากราคาเสนอซื้อขาย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาเสนอซื้อขายที่ใช้สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือโดยกลุ่มกิจการได้แก่ ราคาเสนอซื้อปัจจุบันที่อ้างอิงจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เครื่องมือทางการเงินนี้รวมอยู่ในระดับ 1

(ข) เครื่องมือทางการเงินในระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง (ตราสารอนุพันธ์ที่มีการซื้อขายในตลาดรองที่ไม่ได้มีการจัดตั้งอย่างเป็นทางการ (over-the-counter)) วัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า ซึ่งใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่และอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดในการวัดมูลค่ายุติธรรมได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ เครื่องมือนั้นจะรวมอยู่ในระดับ 2

(ค) เครื่องมือทางการเงินในระดับ 3

ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือมากกว่าไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด เครื่องมือนั้นจะรวมอยู่ในระดับ 3

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับ 1 และ ระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนแปลงวิธีการประมาณมูลค่ายุติธรรมระหว่างปี

## 5 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐาน และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่นๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

กลุ่มกิจการมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

### 5.1 การด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง เงินลงทุนในบริษัทย่อยและเงินลงทุนระยะยาวอื่น

กลุ่มกิจการมีการประมาณความเป็นไปได้ที่จะได้รับคืนในมูลค่าของเงินให้กู้ยืมกัน โดยพิจารณาจากความสามารถในการจ่ายชำระหนี้สำหรับเงินลงทุนในบริษัทย่อย และเงินลงทุนระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการมีการพิจารณาการด้อยค่าโดยประมาณการจากกระแสเงินสดของผลตอบแทนที่คาดว่าจะได้รับจากบริษัทเหล่านั้นในอนาคต

### 5.2 การประมาณต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์

ในการคำนวณต้นทุนขายบ้านพร้อมที่ดิน บริษัทย่อยต้องประมาณต้นทุนทั้งหมดที่จะใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งต้นทุนดังกล่าวประกอบด้วย ต้นทุนที่ดินและการปรับปรุงที่ดิน ต้นทุนค่าออกแบบและก่อสร้าง ต้นทุนงานสาธารณูปโภค ต้นทุนการกู้ยืมเพื่อใช้ในการก่อสร้างโครงการ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้ประมาณการต้นทุนดังกล่าวขึ้นจากประสบการณ์ในการประกอบธุรกิจโดยจะมีการทบทวนการประมาณการดังกล่าวเป็นระยะๆ หรือ เมื่อต้นทุนที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างจากประมาณการต้นทุนอย่างมีสาระสำคัญ

### 5.3 การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี

การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีขึ้นอยู่กับความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะนำผลแตกต่างชั่วคราวมาใช้หักภาษีได้ ในการพิจารณากำไรทางภาษีในอนาคต กลุ่มกิจการได้มีการพิจารณาถึงการคาดการณ์ผลประกอบการล่าสุดที่มีอยู่ ดังนั้น การรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจึงมาจากการใช้สมมติฐานเกี่ยวกับผลประกอบการในอนาคตของกลุ่มกิจการ

### 5.4 การระบุผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย โดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสม กลุ่มกิจการพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่นๆ สำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุได้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมในหมายเหตุ 20

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## 6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนลงทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของกลุ่มกิจการนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

## 7 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน ทั้งนี้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของบริษัท คือประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

รายงานภายในที่สอบทานโดยผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานของกลุ่มกิจการในปัจจุบันแยกออกเป็น 2 ส่วนงานดำเนินงานตามชนิดของผลิตภัณฑ์และบริการ ซึ่งแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้

- ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นส่วนงานที่ทำการพัฒนาโครงการบ้านเดี่ยวเพื่อการพักอาศัย
- ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ เป็นส่วนงานที่ให้เช่าพื้นที่และให้บริการอื่นในอาคารสำนักงาน

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)					
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		รวม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
รายได้	596 <sup>(1)</sup>	489 <sup>(1)</sup>	40 <sup>(2)</sup>	75 <sup>(2)</sup>	636	564
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงาน	255	211	(86)	4	169	215
รายได้และค่าใช้จ่ายที่ไม่ได้ปันส่วน						
รายได้อื่น					3	1
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน					5	10
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้					(46)	(47)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน					(64)	(53)
กำไรสำหรับปี					67	126

<sup>(1)</sup> รายได้ในส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้รวมผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 231 ล้านบาท (พ.ศ. 2559 : 201 ล้านบาท) ซึ่งแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

<sup>(2)</sup> รายได้ในส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้รวมผลขาดทุนสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1 ล้านบาท (พ.ศ. 2559 : ได้รวมผลกำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน 35 ล้านบาท) ซึ่งแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งของรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)					
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม					
	ส่วนงานธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		ส่วนงานธุรกิจให้เช่าพื้นที่และบริการ		รวม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
สินทรัพย์ถาวรของส่วนงาน	1,776	778	439	364	2,215	1,142
สินทรัพย์อื่นของสำนักงาน	1,950	1,237	573	50	2,523	1,287
สินทรัพย์ทั้งสิ้นในงบการเงินรวม					4,738	2,429

#### ข้อมูลเกี่ยวกับเขตภูมิศาสตร์

รายการขายและให้บริการกับลูกค้าภายนอกของกลุ่มกิจการเป็นการขายภายในประเทศเท่านั้น

#### ลูกค้ารายใหญ่

กลุ่มกิจการไม่มีรายได้จากการขายและให้บริการกับลูกค้าภายนอกรายใดรายหนึ่งที่มีมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้ของกลุ่มกิจการ จึงมิได้เปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

## 8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดในมือ	176,000	116,000	64,000	64,000
เงินฝากธนาคาร - กระแสรายวัน	6,261,828	26,080,634	1,984,037	24,086,051
- ออมทรัพย์	468,953,055	28,297,636	385,616,145	3,238,594
	475,390,883	54,494,270	387,664,182	27,388,645

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เงินฝากธนาคารประเภทออมทรัพย์มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 1.875 ต่อปี (พ.ศ. 2559 : ร้อยละ 0.10 ถึงร้อยละ 0.75 ต่อปี)

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## 9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
ลูกหนี้การค้า	1,138,674	960,594	1,138,674	960,594
ลูกหนี้อื่น	231,000	277,079	-	32,299
ดอกเบี้ยค้างรับ	11,894	11,769	-	-
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	11,229,415	987,599	9,145,611	818,215
อื่นๆ	1,578,105	5,647,198	37,451	1,095,910
	14,189,088	7,884,239	10,321,736	2,907,018

ลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระนับจากวันที่ตามใบแจ้งหนี้ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
ลูกหนี้การค้าที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	664,799	960,594	664,799	960,594
ลูกหนี้การค้าที่เกินกำหนดชำระมีดังนี้				
- ไม่เกิน 3 เดือน	473,875	-	473,875	-
	1,138,674	960,594	1,138,674	960,594

## 10 ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
บ้านพร้อมที่ดิน	160,277,237	297,876,595	-	-
ที่ดินกำลังพัฒนา	879,835,509	-	-	-
ค่าพัฒนาที่ดิน	276,016,012	284,597,051	-	-
งานระหว่างก่อสร้าง	74,750,340	159,557,084	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่นในการพัฒนาโครงการ	404,166,355	399,170,884	-	-
หืองชุดรอกการขาย	25,590,000	25,590,000	-	-
	1,820,635,453	1,166,791,614	-	-
หัก ค่าเผื่อการลดลงของมูลค่าบ้านพร้อมที่ดิน	(12,514,826)	(8,778,796)	-	-
	1,808,120,627	1,158,012,818	-	-



ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งใช้บ้านพร้อมที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างจำนวน 538 ล้านบาท (พ.ศ. 2559 : จำนวน 354 ล้านบาท) วางเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน (หมายเหตุข้อ 18) และใช้เป็นหลักประกันในการออกวงเงินหนังสือค้ำประกันของบริษัทย่อยจำนวน 6.93 ล้านบาท (พ.ศ. 2559 : 6.93 ล้านบาท) (หมายเหตุข้อ 30 ค))

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัทย่อยได้บันทึกต้นทุนกู้ยืมรวมเป็นราคาทุนของต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 20.27 ล้านบาท (พ.ศ. 2559 : 4.28 ล้านบาท)

## 11 เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 3 เดือน	9,911,561	9,911,561	-	-
เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 12 เดือน	25,288,612	22,287,140	-	-
	35,200,173	32,198,701	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 3 เดือนของบริษัทย่อยจำนวน 10 ล้านบาท (พ.ศ. 2559 : 10 ล้านบาท) ใช้เป็นหลักประกันในการออกหนังสือค้ำประกัน (หมายเหตุข้อ 30 ค)) เงินฝากธนาคารประเภทฝากประจำ 12 เดือนของบริษัทย่อยจำนวน 25 ล้านบาท (พ.ศ. 2559 : 22 ล้านบาท) คือเงินรับจากลูกค้าตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพื่อใช้ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการ บริษัทย่อยจะส่งมอบเงินจำนวนดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านหลังจากจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านแล้ว

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## 12 เงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิ

รายละเอียดของเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีดังนี้

งบการเงินเฉพาะกิจการ											
ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	ทุนชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน		ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุน		มูลค่าเงินลงทุนภายใต้วิธีราคาทุน	
		พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
		บาท	บาท	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัท ไทย-คัม จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	374,750,000		100	100	374,749,940	374,749,940	(374,749,940)		-	-
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	563,400,000		61	61	343,674,000	343,674,000	(343,674,000)		-	-
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	409,100,000		100	100	409,099,940	409,099,940	(340,920,947)	68,178,993	68,178,993	68,178,993
บริษัท คอร์เนอริสตัน เรียลตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000		100	100	999,100	999,100	(999,100)		-	-
บริษัท เคทีบลิวส์ เอ็กซ์เชลอร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000		100	100	999,800	999,800	-		999,800	999,800
บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	230,000,000		89	51	205,500,000	25,500,000	-		205,500,000	25,500,000
บริษัท เอส31 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000		100	-	999,700	-	-		999,700	-
บริษัท เอส61 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000		100	-	999,700	-	-		999,700	-
บริษัท พระราม ๕ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,000,000		100	-	999,700	-	-		999,700	-
บริษัท คิง ใจ คอนสตรัคชั่น จำกัด	กิจการก่อสร้าง	1,000,000		100	-	999,800	-	-		999,800	-
บริษัท คิง ใจ มีเดีย จำกัด	บริการสื่อโฆษณาและการตลาด	1,000,000		100	-	999,800	-	-		999,800	-
บริษัท คิง ใจ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริการจัดการอาคารและทรัพย์สิน และตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน	1,000,000		100	-	999,800	-	-		999,800	-
รวม						1,341,021,280	1,155,022,780	(1,060,343,987)	280,677,293	94,678,793	

บริษัทย่อยดังกล่าวข้างต้นได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ สัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยบริษัทใหญ่ไม่แตกต่างกันจากสัดส่วนที่ถือหุ้นสามัญ

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย - สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	94,678,793	83,321,257
เงินลงทุนในบริษัทย่อยเพิ่มขึ้น	185,998,500	26,249,850
กลับรายการค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ชำระบัญชีเสร็จแล้ว	-	1,165,153
ค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	(12,058,267)
ตัดจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ชำระบัญชีเสร็จแล้ว	-	(3,999,200)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	280,677,293	94,678,793

## เหตุการณ์สำคัญ

### การลงทุนในบริษัทย่อย

#### บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2560 เมื่อวันที่ 11 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด จำนวน 1,800,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ราคาซื้อหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 180,000,000 บาท บริษัทได้จ่ายชำระค่าหุ้นที่เรียกชำระแล้วเต็มจำนวนเมื่อวันที่ 25 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 ซึ่งทำให้เงินลงทุนในบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด เพิ่มจากเดิม 255,000 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 25,500,000 บาท เป็น 2,055,000 หุ้นคิดเป็นจำนวนเงิน 205,500,000 บาท และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทเพิ่มจากร้อยละ 51 เป็นร้อยละ 89.35

ต่อมาตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนเพิ่มในบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด โดยซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นเดิมจำนวน 245,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ราคาซื้อหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 24,500,000 บาท ซึ่งจะทำให้เงินลงทุนในบริษัท บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด เพิ่มจากเดิม 2,055,000 หุ้นคิดเป็นจำนวนเงิน 205,500,000 บาทเป็น 2,300,000 หุ้นคิดเป็นจำนวนเงิน 230,000,000 บาท และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทจะเพิ่มจากร้อยละ 89.35 เป็นร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียน อย่างไรก็ตาม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัท ยังไม่ได้ชำระค่าหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิม

#### บริษัท เอส31 จำกัด

เมื่อวันที่ 19 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เอส31 จำกัด ในประเทศไทยโดยมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น มูลค่า 999,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.97

#### บริษัท เอส61 จำกัด

เมื่อวันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2560 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท เอส61 จำกัด ในประเทศไทยโดยมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น มูลค่า 999,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.97

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## บริษัท พระราม4 จำกัด

เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท พระราม4 จำกัด ในประเทศไทยโดยมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น มูลค่า 999,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.97

## บริษัท คิง ไว คอนสตรัคชั่น จำกัด

เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน พ.ศ. 2560 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท คิง ไว คอนสตรัคชั่น จำกัด ในประเทศไทยโดยมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น มูลค่า 999,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.97

## บริษัท คิง ไว มีเดีย จำกัด

เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท คิง ไว มีเดีย จำกัด ในประเทศไทยโดยมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น มูลค่า 999,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.97

## บริษัท คิง ไว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด

เมื่อวันที่ 22 พฤษภาคม พ.ศ. 2560 บริษัทได้จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท คิง ไว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในประเทศไทยโดยมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท บริษัทถือหุ้นจำนวน 9,997 หุ้น มูลค่า 999,700 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.97

## บริษัท เออีซี ซิตี จำกัด

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เออีซี ซิตี จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 749,700 หุ้น มูลค่ารวม 74,969,995 บาท คิดเป็นร้อยละ 85 ของทุนจดทะเบียนของบริษัทเออีซี ซิตี จำกัด จากผู้ถือหุ้นเดิม คือ King Wai International Holdings Company Limited และ นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ (รวมเรียกว่า “ผู้ขาย”) ซึ่งเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท

ในการลงทุนซื้อหุ้นนี้ บริษัทจะเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 9,240,000,000 บาท เป็น 9,475,754,700 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 23,575,470 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ซึ่งจะจัดสรรให้กับผู้ขายซึ่งเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3.18 บาท เพื่อตอบแทนการซื้อหุ้นแทนการชำระด้วยเงินสด ตามหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22

## บริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดของบริษัทย่อย ซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญแสดงได้ดังนี้

	สัดส่วนของความเป็นเจ้าของ และสิทธิในการออกเสียง ที่ถือโดยส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม					
	กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จจัดสรร สำหรับส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุม		ส่วนได้เสียที่ ไม่มีอำนาจควบคุมสะสม			
	พ.ศ. 2560 ร้อยละ	พ.ศ. 2559 ร้อยละ	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	39	39	(13,608,746)	(12,548,606)	(121,883,824)	(108,275,078)
บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	11	49	11,418,040	77,540,147	88,958,188	77,540,147

### ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญ

รายละเอียดด้านล่างแสดงข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัทย่อยที่มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ จำนวนที่เปิดเผยสำหรับบริษัทย่อยแต่ละรายแสดงด้วยจำนวนก่อนตัดรายการระหว่างกัน

#### งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป

	บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม		ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
ส่วนที่หมุนเวียน				
สินทรัพย์	697,117,059	702,445,410	53,331,865	189,932
หนี้สิน	(1,573,386)	(1,676,635)	(147,187,188)	(1,373,000)
รวมสินทรัพย์หมุนเวียนสุทธิ	695,543,673	700,768,775	(93,855,323)	(1,183,068)
ส่วนที่ไม่หมุนเวียน				
สินทรัพย์	13,308,552	381,151	1,743,108,434	751,200,019
หนี้สิน	(1,021,374,851)	(978,778,331)	(1,125,531,344)	(501,768,245)
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนสุทธิ	(1,008,066,299)	(978,397,180)	617,577,090	249,431,774
สินทรัพย์สุทธิ	(312,522,626)	(277,628,405)	523,721,767	248,248,706
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(121,883,824)	(108,275,078)	113,486,760	121,641,866

#### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุป

	บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปี/งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้	5,199,061	10,482,130	216,129	1,875
กำไรจากการปรับมูลค่าธุรกรรมของ				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	231,307,711	200,017,530
ค่าใช้จ่าย	(40,257,212)	(42,526,877)	(49,785,731)	(1,770,700)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(35,058,151)	(32,044,747)	181,738,109	198,248,705
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	(46,261,542)	(40,003,506)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี/งวด	(35,058,151)	(32,044,747)	135,476,567	158,245,199
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	163,930	(131,165)	-	-
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จสำหรับปี/งวด	(34,894,221)	(32,175,912)	135,476,567	158,245,199
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จส่วนที่เป็นของ				
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	(13,608,746)	(12,548,606)	11,418,040	77,540,147



# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## งบกระแสเงินสดโดยสรุป

	บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด		บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		สำหรับปี/งวดสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(15,055,231)	(31,477,843)	(5,680,962)	(430,840)
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	48,438	13,027,193	(760,388,830)	(551,182,470)
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	15,529,436	30,895,030	819,206,725	551,645,375
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ	522,643	12,444,380	53,136,933	32,065
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี/งวด	33,093	650,622	32,065	-
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี/งวด	555,736	13,095,002	53,168,998	32,065

## 13 เงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อการลงทุน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัททยอยแห่งหนึ่งที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดร้อยละ 99.98 เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวนรวม 71,713,623 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 98.24 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดในบริษัท คิวบิโอ ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (‘คิวบิโอไทย’) จากผู้ถือหุ้นเดิมดังต่อไปนี้ 1) QBE Asia Pacific Holdings Limited (‘คิวบิโอเอเชีย’) จำนวน 34,670,029 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 47.49 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของคิวบิโอไทย และ 2) บริษัท สิ้นก้าวหน้ามหาศาล จำกัด (‘สิ้นก้าวหน้า’) จำนวน 37,043,594 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50.75 ของหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้วทั้งหมดของคิวบิโอไทย ในราคาซื้อขายเบื้องต้นเป็นจำนวนเงิน 815,000,000 บาท ราคาซื้อขายสุดท้ายสำหรับการซื้อหุ้นคิวบิโอไทยจะเท่ากับ 295,000,000 บาท บวกด้วยจำนวนเงินเท่ากับร้อยละ 98.24 คูณด้วยมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของคิวบิโอไทย ณ วันที่การซื้อขายหุ้นเสร็จสมบูรณ์

พร้อมกันนี้ยังอนุมัติการเข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้น (แบบมีเงื่อนไขบังคับก่อน) สำหรับหุ้นที่ซื้อขายระหว่างบริษัท และ Hong Kong King Wai Group Company Limited (ในฐานะผู้ค้าประกันการปฏิบัติตามสัญญาซื้อขายหุ้นของบริษัท) กับคิวบิโอเอเชียและสิ้นก้าวหน้า

เมื่อวันที่ 25 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัทได้จ่ายเงินล่วงหน้าเพื่อการลงทุนให้แก่คิวบิโอเอเชีย จำนวน 72,517,500 บาท และสิ้นก้าวหน้าจำนวน 77,482,500 บาท โดยได้แสดงเป็นเงินจ่ายล่วงหน้าเพื่อการลงทุน

## 14 เงินลงทุนระยะยาวอื่น - สุทธิ

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
เงินลงทุนในตราสารทุน - หลักทรัพย์เพื่อขาย	5,000,000	5,000,000
การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าธรรมของเงินลงทุน	(89,250)	(4,566,300)
หัก ค่าเพื่อการด้อยค่า	(4,400,000)	-
	510,750	433,700

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนระยะยาว - สุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	433,700	376,450
การจัดประเภทไปกำไรหรือขาดทุน	4,400,000	-
ค่าเผื่อการด้อยค่า	(4,400,000)	-
กำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมระหว่างปี	77,050	57,250
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	510,750	433,700

## 15 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการวัดค่าด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรม

	งบการเงินรวม		
	ที่ดิน บาท	อาคาร สำนักงานให้เช่า บาท	รวม บาท
ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	2	2	
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559	24,270,000	321,999,644	346,269,644
ซื้อสินทรัพย์	551,182,470	-	551,182,470
รายการที่เกิดขึ้นในภายหลัง	-	1,507,083	1,507,083
กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	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
ซื้อสินทรัพย์	760,598,625	-	760,598,625
รายการที่เกิดขึ้นในภายหลัง	-	1,307,617	1,307,617
โอนมาจากอาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ	-	36,700,685	36,700,685
กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	231,311,211	(1,325,752)	229,985,459
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	1,768,589,836	395,197,435	2,163,787,271

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้นำที่ดินมูลค่าตามบัญชีจำนวน 1,743 ล้านบาท (พ.ศ. 2559 : จำนวน 751 ล้านบาท) จัดจำหน่ายเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 18

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

	งบการเงินเฉพาะกิจการ อาคารสำนักงานให้เช่า บาท
ลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม	2
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2558	321,999,644
รายจ่ายที่เกิดขึ้นในภายหลัง	1,507,083
กำไรสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,008,158
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	358,514,885
รายจ่ายที่เกิดขึ้นในภายหลัง	1,307,617
โอนมาจากอาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	36,700,685
ขาดทุนสุทธิจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(1,325,752)
มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	395,197,435

กลุ่มกิจการได้ประเมินมูลค่ายุติธรรมอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ซึ่งเป็นวิธีที่ใช้ข้อมูลที่เกิดขึ้นได้ที่มีนัยสำคัญ ดังนั้น กลุ่มกิจการจึงจัดประเภทการวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอยู่ในระดับ 2

## ขั้นตอนการประเมินมูลค่ายุติธรรม

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยผู้เชี่ยวชาญการประเมินมูลค่าอิสระ (“ผู้ประเมินอิสระ”) โดยผู้ประเมินอิสระเป็นผู้ที่ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพและเป็นผู้มีประสบการณ์ในการประเมินมูลค่าในอสังหาริมทรัพย์ประเภทเดียวกันและอยู่ในทำเลที่ตั้งเดียวกับหรือใกล้เคียงกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับการประเมินมูลค่าดังกล่าว การใช้งานอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการทุกสินทรัพย์เป็นการใช้ประโยชน์ในลักษณะที่เป็นการใช้ประโยชน์ที่ดีที่สุดและก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กลุ่มกิจการ เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานทางการเงิน คณะทำงานในฝ่ายการเงินของกลุ่มกิจการจะทำการสอบถามมูลค่าที่ประเมินโดยผู้ประเมินอิสระ โดยคณะทำงานดังกล่าวจะรายงานไปยังผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน (CFO) และคณะกรรมการตรวจสอบของกลุ่มกิจการ และผู้อำนวยการฝ่ายการเงิน คณะกรรมการตรวจสอบ คณะทำงานด้านการประเมินมูลค่า และผู้ประเมินอิสระจะมีการประชุมหารือเกี่ยวกับขั้นตอนการประเมินมูลค่าและผลการประเมินมูลค่าอย่างสม่ำเสมอ โดยทุกสิ้นปี ฝ่ายการเงินจะปฏิบัติดังนี้

- ตรวจสอบข้อมูลดิบที่สำคัญที่จะนำไปใช้ในรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินอิสระ
- ประเมินการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอสังหาริมทรัพย์โดยเปรียบเทียบกับรายการการประเมินมูลค่าในปีก่อน
- จัดประชุมเพื่ออภิปรายกับผู้ประเมินอิสระ

กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องของสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าสำหรับปี	29,638,834	28,479,337	29,638,834	28,479,337
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจาก				
สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	1,100,815	1,169,789	1,076,815	1,095,183
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจาก				
สังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่า	6,994,194	280,226	373,426	263,530

## 16 อาคารและอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม				
	ที่ดิน	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่ง ติดตั้งและ เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559</b>					
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
<b>สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559</b>					
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
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559</b>					
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

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

	งบการเงินรวม				
	ที่ดิน	อาคารและส่วน	เครื่องตกแต่ง	ยานพาหนะ	รวม
	ที่ดิน	ปรับปรุงอาคาร	ติดตั้งและ		
	บาท	บาท	เครื่องใช้สำนักงาน	บาท	บาท
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560					
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,011,784	1,584,876	3,108,584	3	6,705,247
ซื้อสินทรัพย์	-	1,517,767	46,218,527	6,730,928	54,467,222
การจัดประเภทรายการ	(2,011,784)	2,011,784	-	-	-
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	-	32,889,095	-	-	32,889,095
โอนไปยังอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(36,700,685)	-	-	(36,700,685)
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	(3,571)	-	(3,571)
ค่าเสื่อมราคา	-	(87,330)	(5,122,216)	(508,969)	(5,718,515)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	1,215,507	44,201,324	6,221,962	51,638,793
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560					
ราคาทุน	-	6,177,295	72,611,556	9,841,928	88,630,779
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,961,788)	(28,410,232)	(3,619,966)	(36,991,986)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	1,215,507	44,201,324	6,221,962	51,638,793

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคารและส่วน	เครื่องตกแต่งติดตั้ง	รวม
	ที่ดิน	ปรับปรุงอาคาร	และเครื่องใช้สำนักงาน	
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559				
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. 2559

	ที่ดิน บาท	อาคารและส่วน ปรับปรุงอาคาร บาท	เครื่องตกแต่งติดตั้ง และเครื่องใช้สำนักงาน บาท	รวม บาท
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

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	2,011,784	1,584,876	1,502,493	5,099,153
ซื้อสินทรัพย์	-	1,517,767	46,351,142	47,868,909
การจัดประเภทรายการ	(2,011,784)	2,011,784	-	-
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์	-	32,889,095	-	32,889,095
โอนไปส่งหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(36,700,685)	-	(36,700,685)
ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ - สุทธิ	-	-	(14)	(14)
ค่าเสื่อมราคา	-	(87,330)	(4,508,500)	(4,595,830)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	-	1,215,507	43,345,121	44,560,628

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560

ราคาทุน	-	6,177,295	64,694,389	70,871,684
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(4,961,788)	(21,349,268)	(26,311,056)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	-	1,215,507	43,345,121	44,560,628

ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
ค่าเสื่อมราคาอาคาร และอุปกรณ์				
- ต้นทุนขาย	92,768	-	135,902	-
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	5,625,747	1,715,955	4,459,928	918,157
	5,718,515	1,715,955	4,595,830	918,157

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## 17 สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - สุทธิ

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	รวม	รวม	โปรแกรมคอมพิวเตอร์ระหว่างติดตั้ง	รวม	รวม
	บาท	บาท		บาท	บาท	
<b>ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559</b>						
ราคาทุน	2,141,234	-	2,141,234	742,391	-	742,391
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,837,588)	-	(1,837,588)	(471,632)	-	(471,632)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	303,646	-	303,646	270,759	-	270,759
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559</b>						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	303,646	-	303,646	270,759	-	270,759
ซื้อสินทรัพย์	347,424	-	347,424	347,424	-	347,424
ค่าตัดจำหน่าย	(154,915)	-	(154,915)	(122,461)	-	(122,461)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	496,155	-	496,155	495,722	-	495,722
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559</b>						
ราคาทุน	2,488,658	-	2,488,658	1,089,815	-	1,089,815
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(1,992,503)	-	(1,992,503)	(594,093)	-	(594,093)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	496,155	-	496,155	495,722	-	495,722
<b>สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560</b>						
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	496,155	-	496,155	495,722	-	495,722
ซื้อสินทรัพย์	202,316	915,532	1,117,848	170,216	915,532	1,085,748
ค่าตัดจำหน่าย	(153,043)	-	(153,043)	(150,997)	-	(150,997)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	545,428	915,532	1,460,960	514,941	915,532	1,430,473
<b>ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560</b>						
ราคาทุน	2,690,974	915,532	3,606,506	1,260,031	915,532	2,175,563
หัก ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(2,145,546)	-	(2,145,546)	(745,090)	-	(745,090)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	545,428	915,532	1,460,960	514,941	915,532	1,430,473

ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 แสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าตัดจำหน่าย				
- ต้นทุนขาย	-	-	-	-
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	153,043	154,915	150,997	122,461
	153,043	154,915	150,997	122,461

## 18 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	770,196,739	1,182,492,376	770,196,739	1,182,492,376
ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีของ				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	146,400,000	-	-	-
รวมเงินกู้ยืมที่หมุนเวียน	916,596,739	1,182,492,376	770,196,739	1,182,492,376
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,041,600,000	438,000,000	-	-
หัก ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมระยะยาว				
รอดัดบัญชี	(9,455,819)	-	-	-
รวมเงินกู้ยืมที่ไม่หมุนเวียน	1,032,144,181	438,000,000	-	-
รวมเงินกู้ยืม	1,948,740,920	1,620,492,376	770,196,739	1,182,492,376

### 18 ก) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีรายละเอียดดังนี้

ลำดับที่	วงเงินกู้ยืม บาท	เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม			งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		คำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี		พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
					บาท	บาท
บริษัท						
1	1,350,000,000	หนังสือคำประกัน	MLR ลบด้วยร้อยละคงที่ตามสัญญา		-	371,863,364
2	1,500,000,000	สแตนดาร์ด บิล เติเตอร์ออฟเครดิต	MLR ลบด้วยร้อยละคงที่ตามสัญญา		770,196,739	810,629,012
					770,196,739	1,182,492,376

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	1,182,492,376	1,125,993,806
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	40,000,000	1,206,863,364
จ่ายชำระระหว่างปี	(452,295,637)	(1,150,364,794)
ยอดคงเหลือปลายปี	770,196,739	1,182,492,376

## มูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

## วงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บาท	31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	729,803,261	1,667,507,624	729,803,261	1,667,507,624

วงเงินกู้ยืมระยะสั้นของบริษัทค้าประกันโดยสแตนดาร์ดบายเลตเตอร์ออฟเครดิต ส่วนวงเงินกู้ยืมของบริษัทย่อยค้าประกันโดยการจดจำนองที่ดินและงานระหว่างก่อสร้าง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

18 ข) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ

เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีรายละเอียดดังนี้

เงื่อนไขที่สำคัญของสัญญาเงินกู้ยืม				งบการเงินรวม	
สัญญาเงินกู้ รายการที่	การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืม	ค้ำประกันโดย	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละต่อปี	31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	31 ธันวาคม พ.ศ. 2559
				บาท	บาท
บริษัทย่อย					
1.	มีกำหนดจ่ายชำระคืนเงินต้นเป็นรายเดือน โดยชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนที่ 13 นับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืมครั้งแรก	การจดจำนองที่ดิน	MLR ลบด้วยร้อยละคงที่ตามสัญญา	438,000,000	438,000,000
2.	มีกำหนดจ่ายชำระคืนเงินต้นเป็นรายเดือน โดยชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนที่ 25 นับจากวันที่เบิกเงินกู้ยืมครั้งแรก	การจดจำนองที่ดิน	MLR ลบด้วยร้อยละคงที่ตามสัญญา	600,000,000	-
3.	มีกำหนดจ่ายชำระคืนเงินต้นภายใน 42 เดือน นับจากวันที่ตามสัญญา โดยเริ่มชำระคืนเงินต้นเมื่อขายและปล่อยอนที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้าง	การจดจำนองที่ดิน พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ในอนาคต	MLR ลบด้วยร้อยละคงที่ตามสัญญา	150,000,000	-
รวมเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน				1,188,000,000	438,000,000
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี				(146,400,000)	-
เงินกู้ยืมระยะยาว				1,041,600,000	438,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
ยอดคงเหลือต้นปี - สุทธิ	438,000,000	-
กู้ยืมเพิ่มระหว่างปี	750,000,000	438,000,000
รวมเงินกู้ยืมระยะยาว	1,188,000,000	438,000,000
ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมระยะยาวรอดัดบัญชี	(10,750,000)	-
หัก ดัดจำหน้าค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้ยืมระยะยาวรอดัดบัญชี	1,294,181	-
	1,178,544,181	438,000,000
หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(146,400,000)	-
ยอดคงเหลือปลายปี - สุทธิ	1,032,144,181	438,000,000



# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	1,178,544,181	438,000,000	1,188,445,684	438,000,000
รวม	1,178,544,181	438,000,000	1,188,445,684	438,000,000

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชีเนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อัตราร้อยละ 4.73 ถึง 5.69 (พ.ศ. 2559 : อัตราร้อยละ 4.75) และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินแสดงด้วยราคาตามบัญชีมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	146,400,000	-	-	-
ครบกำหนดเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	1,032,144,181	438,000,000	-	-
รวม	1,178,544,181	438,000,000	-	-

## วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว				
- ครบกำหนดภายใน 1 ปี	-	-	-	-
- ครบกำหนดเกิน 1 ปี	410,810,000	-	-	-
	410,810,000	-	-	-

วงเงินกู้ยืมที่จะครบกำหนดภายในหนึ่งปี เป็นวงเงินกู้ยืมของแต่ละปีที่จะมีการทบทวนตามวาระในระหว่างปี วงเงินกู้ยืมระยะยาวของบริษัทย่อยค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินและงานระหว่างก่อสร้างตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 10

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินของกลุ่มกิจการมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
- อัตราดอกเบี้ยคงที่	-	-	-	-
- อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	1,948,740,920	1,620,492,376	770,196,739	1,182,492,376
รวมเงินกู้ยืม	1,948,740,920	1,620,492,376	770,196,739	1,182,492,376

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง				
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	ร้อยละ 3.40	ร้อยละ 3.40 ถึง 3.50	ร้อยละ 3.40	ร้อยละ 3.40 ถึง 3.50
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	ร้อยละ 4.73 ถึง 5.69	ร้อยละ 4.75	-	-

## 19 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
เจ้าหนี้การค้า	4,400,591	4,393,997	308,440	32,884
เจ้าหนี้อื่น	14,143,651	9,198,170	12,763,044	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,934,934	19,715,842	11,467,362	13,942,386
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	6,338,159	5,164,788	4,376,406	3,793,582
เงินประกันผลงาน	9,845,880	14,612,802	3,162,873	82,914
	49,663,215	53,085,599	32,078,125	17,851,766

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## 20 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	8,752,853	7,566,604	6,811,887	6,497,609
ต้นทุนบริการในอดีต	-	(3,000,485)	-	(3,000,485)
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	3,766,032	562,709	3,106,497	523,183
ต้นทุนดอกเบี้ย	388,870	362,735	301,335	301,101
การวัดมูลค่าใหม่ (กำไร) ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(3,337,663)	3,261,290	(2,404,177)	2,490,479
ยอดคงเหลือปลายปี	9,570,092	8,752,853	7,815,542	6,811,887

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
อัตราคิดลด	ร้อยละ 2.24 ถึง 2.93	ร้อยละ 3.38	ร้อยละ 2.24	ร้อยละ 3.38
อัตราการเพิ่มขึ้นเงินเดือน	ร้อยละ 3.98	ร้อยละ 5.28	ร้อยละ 3.98	ร้อยละ 5.28

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	งบการเงินรวม					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ		การลดลงของข้อสมมติ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 11	ลดลง ร้อยละ 11	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 13	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 13
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 0.2	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 13	ลดลง ร้อยละ 3	ลดลง ร้อยละ 11

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ		การลดลงของข้อสมมติ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 10	ลดลง ร้อยละ 10	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 12	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 12
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 0.2	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 2	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 12	ลดลง ร้อยละ 2	ลดลง ร้อยละ 10

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่งขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณ การไว้ (Projected Unit Credit Method)

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่กำหนดไว้ โดยความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญมีดังต่อไปนี้

การเปลี่ยนแปลงในอัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตร

อัตราผลตอบแทนที่แท้จริงของพันธบัตรรัฐบาล ที่ลดลงจะทำให้หนี้สินของโครงการเพิ่มสูงขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์ของกลุ่ม กิจการอยู่ระหว่าง 9.50 ปี ถึง 25.50 ปี (พ.ศ. 2559 : 13.40 ปี ถึง 28.8 ปี) โดยส่วนของบริษัท คือ 23.97 ปี (พ.ศ. 2559 : 25.73 ปี)

กลุ่มบริษัทใช้กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานมาจ่ายผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด

	งบการเงินรวม			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 1-5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	6,490,886	136,246,487	142,737,373

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	น้อยกว่า 1 ปี	ระหว่าง 1-5 ปี	เกินกว่า 5 ปี	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	6,490,886	114,877,413	121,368,299

## 21 หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	-	-	-	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(158,421,304)	(105,846,393)	(72,064,862)	(65,752,193)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(158,421,304)	(105,846,393)	(72,064,862)	(65,752,193)

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	(105,846,393)	(58,841,255)	(65,752,193)	(58,750,561)
(เพิ่ม) ลดในกำไรหรือขาดทุน (หมายเหตุ 27)	(45,997,092)	(47,005,138)	265,150	(7,001,632)
เพิ่มในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	(6,577,819)	-	(6,577,819)	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	(158,421,304)	(105,846,393)	(72,064,862)	(65,752,193)

	งบการเงินรวม		
	การวัดมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน บาท	ส่วนเกินทุนจาก การตีราคาสินทรัพย์ บาท	รวม บาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	(105,846,393)	-	(105,846,393)
เพิ่มในกำไรหรือขาดทุน	(45,997,092)	-	(45,997,092)
เพิ่มในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(6,577,819)	(6,577,819)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	(151,843,485)	(6,577,819)	(158,421,304)
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559	(58,841,255)	-	(58,841,255)
เพิ่มในกำไรหรือขาดทุน	(47,005,138)	-	(47,005,138)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	(105,846,393)	-	(105,846,393)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	การวัดมูลค่ายุติธรรมของ อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน บาท	ส่วนเกินทุนจาก การตีราคาสินทรัพย์ บาท	รวม บาท
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี			
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	(65,752,193)	-	(65,752,193)
ลดในกำไรหรือขาดทุน	265,150	-	265,150
เพิ่มในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	(6,577,819)	(6,577,819)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	(65,487,043)	(6,577,819)	(72,064,862)
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559	(58,750,561)	-	(58,750,561)
เพิ่มในกำไรหรือขาดทุน	(7,001,632)	-	(7,001,632)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	(65,752,193)	-	(65,752,193)



ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 กลุ่มกิจการมีรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ซึ่งไม่รับรู้เป็นสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีไว้ในงบแสดงฐานะการเงินเนื่องจากผู้บริหารของกลุ่มกิจการพิจารณาแล้วเห็นว่ายังไม่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอต่อการนำขาดทุนทางภาษีดังกล่าวมาใช้ประโยชน์เป็นจำนวน 402.69 ล้านบาท (พ.ศ. 2559 : 463.34 ล้านบาท) โดยวันหมดสิทธิของรายการขาดทุนทางภาษีของกลุ่มกิจการและบริษัทแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
หมดสิทธิภายใน 1 ปี	124,603,267	117,715,838	6,448,412	6,429,840
หมดสิทธิเกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	278,085,991	345,621,930	67,437,041	53,861,465
	402,689,258	463,337,768	73,885,453	60,291,305

## 22 ทุนเรือนหุ้นและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น

	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว		ส่วนต่ำกว่ามูลค่า หุ้นสามัญ
	จำนวนหุ้น	บาท	จำนวนหุ้น	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559	220,000,000	2,200,000,000	220,000,000	2,200,000,000	(749,997,158)
การออกหุ้นเพิ่มระหว่างปี	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559	220,000,000	2,200,000,000	220,000,000	2,200,000,000	(749,997,158)
การออกหุ้นเพิ่มระหว่างปี	704,000,000	7,040,000,000	704,000,000	7,040,000,000	(5,195,544,327)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	924,000,000	9,240,000,000	924,000,000	9,240,000,000	(5,945,541,485)

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2560 เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2560 ได้มีมติเป็นอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 2,200,000,000 บาท เป็น 9,240,000,000 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 704,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นแต่ละราย ในอัตราส่วน 1 หุ้นเดิมต่อ 3.20 หุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคาเสนอขายหุ้นละ 2.63 บาท กรณีที่มีเศษของหุ้นจากการคำนวณ ให้ปัดเศษของหุ้นดังกล่าวทั้ง โดยผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้แก่ผู้ถือหุ้นที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2560 และรวบรวมรายชื่อตามมาตรา 225 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (แก้ไขเพิ่มเติม) โดยวิธีปิดสมุดทะเบียนในวันที่ 7 มีนาคม พ.ศ. 2560 โดยมีระยะเวลาการจองซื้อและชำระค่าหุ้นสำหรับการเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นภายใน วันที่ 30 มีนาคม พ.ศ. 2560

หุ้นที่เหลือจากการจัดสรร และ/หรือ เสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนการถือหุ้นแต่ละรายและจากการจองซื้อหุ้นเกินกว่าสิทธิจะเสนอขายให้กับบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง อันเป็นการเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.63 บาท ซึ่งเป็นราคาเดียวกันกับราคาเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วน

บริษัทได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนและแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิต่อกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 6 มีนาคม พ.ศ. 2560 บริษัทได้ดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทและบุคคลในวงจำกัดเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนเมื่อวันที่ 3 เมษายน พ.ศ. 2560 และจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์แล้ว เมื่อวันที่ 4 เมษายน พ.ศ. 2560

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ภายหลังการเพิ่มทุนจดทะเบียน ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทประกอบด้วย บริษัท KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้ คิง ไว กรุ๊ป และ บริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด จดทะเบียนในประเทศไทย

การจำหน่ายหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวทำให้บริษัทมีส่วนต่างของมูลค่าหุ้นสามัญกับราคาขาย โดยมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 5,188,480,000 บาท และค่าใช้จ่ายในการออกหุ้นสุทธิจากภาษีจำนวน 7,064,327 บาท ซึ่งได้แสดงรวมเป็นส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นระหว่างปีรวมเป็นจำนวน 5,195,544,327 บาท

ต่อมาตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 9,240,000,000 บาท เป็น 9,475,754,700 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 23,575,470 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และการแก้ไขเพิ่มเติมหนังสือบริคณห์สนธิของบริษัท เพื่อให้สอดคล้องกับการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เพื่อลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เออีซี ซิตี จำกัด ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 โดยจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3.18 บาท ให้แก่บุคคลในวงจำกัด 2 ราย ได้แก่ King Wai International Holdings Company Limited จำนวน 11,396,855 หุ้น คิดเป็นมูลค่า 36,241,999 บาท และนายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ จำนวน 12,178,615 หุ้น คิดเป็นมูลค่า 38,727,996 บาท ทั้งนี้ King Wai International Holdings Company Limited และนายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ จะนำหุ้นสามัญในบริษัทเออีซี ซิตี จำกัด จำนวน 362,420 หุ้น และ 387,280 หุ้น ตามลำดับ มาชำระเป็นค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแทนการชำระด้วยเงินสด

ต่อมาตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 ซึ่งจะจัดขึ้นในวันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียน จากเดิม 9,475,754,700 บาท เป็น 13,170,534,700 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 369,478,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยเสนอขายต่อผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทตามสัดส่วนการถือหุ้นแต่ละราย ในอัตราส่วน 2.564633 หุ้นสามัญเดิม ต่อ 1 หุ้นสามัญเพิ่มทุน ในราคาเสนอขายหุ้นละ 2.49 บาท กรณีที่มีเศษของหุ้นจากการคำนวณ สิทธิของผู้ถือหุ้นในการจองซื้อหุ้นสามัญใหม่ให้ปิดเศษของหุ้นทั้งนี้ ทั้งนี้ผู้ถือหุ้นเดิมมีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนเกินกว่าสิทธิของตนได้ ผู้ถือหุ้นที่มีสิทธิจองซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนได้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมที่มีชื่อปรากฏอยู่ในสมุดทะเบียน ณ วันที่ 14 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 โดยมีกำหนดวันเสนอขายหุ้นสามัญใหม่ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทระหว่างวันที่ 9 ถึงวันที่ 15 มีนาคม พ.ศ. 2561 และจะดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกระทรวงพาณิชย์ ภายใน 14 วันนับแต่วันที่รับชำระค่าหุ้นสามัญใหม่ครบถ้วน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนดังกล่าวเพื่อให้บริษัทย่อยที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมดใช้ชำระค่าหุ้นในการซื้อหุ้นของคิวบีไอไทย ตามที่เปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

### 23 สำรองตามกฎหมาย

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

## 24 รายได้ (ค่าใช้จ่าย) อื่น

รายได้ดอกเบี้ย
รายได้ค่าบริการจัดการ
กำไร (ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน - สุทธิ
กำไร (ขาดทุน) จากการปรับมูลค่ายัติธรรมจาก
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน
กำไรจากการจำหน่ายอุปกรณ์
อื่นๆ

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
บาท	บาท	บาท	บาท
2,013,544	192,719	69,030,721	49,905,163
-	-	20,852,264	16,059,748
5,125,838	10,392,125	-	(6,208)
229,985,459	236,235,688	(1,325,752)	35,008,158
158,863	-	158,865	-
531,204	672,557	188,084	76,383
237,814,908	247,493,089	88,904,182	101,043,244

## 25 ต้นทุนทางการเงิน

ดอกเบี้ยจ่าย
ค่าธรรมเนียมธนาคาร

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
บาท	บาท	บาท	บาท
62,535,304	50,889,055	34,891,384	38,432,714
1,287,873	2,176,822	36,861	1,796,027
63,823,177	53,065,877	34,928,245	40,228,741

## 26 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

ค่าใช้จ่ายที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 ถูกจัดประเภทตามลักษณะดังต่อไปนี้ ซึ่งแสดงรวมไว้ในกำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายงานก่อสร้าง	278,127,273	215,775,010	-	-
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	63,356,341	60,572,149	59,835,623	52,783,736
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	5,871,558	1,870,870	4,746,827	1,040,618
ค่าใช้จ่ายทางการตลาด	13,397,427	10,891,032	1,557,477	1,504,809
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	6,749,449	6,128,670	643,903	564,675
ค่าบริการและค่าที่ปรึกษา	20,938,366	17,282,478	11,965,865	9,191,938
ค่าสาธารณูปโภค	16,003,614	9,165,381	13,859,281	7,103,958
ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะ	11,999,794	9,490,804	-	-
ขาดทุนจากการด้อยค่าของมูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	12,058,267
ขาดทุนจากการชำระบัญชีของบริษัทย่อย	-	-	-	1,160,392

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## 27 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน  
 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 21)  
 ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
บาท	บาท	บาท	บาท
-	-	-	-
(45,997,092)	(47,005,138)	265,150	(7,001,632)
(45,997,092)	(47,005,138)	265,150	(7,001,632)

ภาษีเงินได้สำหรับกำไร (ขาดทุน) ก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชี  
 คุณกับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้

กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชี  
 ภาษีคำนวณจากอัตราภาษีร้อยละ 20  
 ผลกระทบ:  
 ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษีได้  
 ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์  
 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  
 ผลแตกต่างชั่วคราวที่ไม่ได้บันทึกเป็น  
 สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี  
 ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
บาท	บาท	บาท	บาท
113,417,607	172,803,415	(30,111,817)	3,522,256
(22,683,522)	(34,560,683)	6,022,363	(704,451)
(9,072,996)	(224,749)	(190,849)	(201,997)
(11,658,941)	(9,981,864)	(4,004,798)	(4,351,801)
(2,581,633)	(2,237,842)	(1,561,566)	(1,743,383)
(45,997,092)	(47,005,138)	265,150	(7,001,632)

## 28 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ย  
 ถ่วงน้ำหนักที่ชำระและออกในระหว่างปี

ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของ  
 ผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (บาท)  
 จำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (หุ้น)  
 กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
69,688,974	60,767,531	(29,846,667)	(3,479,376)
749,429,739	220,000,000	749,429,739	220,000,000
0.09	0.28	(0.04)	(0.02)

## 29 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัทไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อม โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทร่วม การร่วมค้า และบุคคลหรือกิจการ ซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการของกิจการตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น และกิจการที่ถูกควบคุมหรือถูกควบคุมร่วมโดยบุคคลเหล่านั้นถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับกิจการ

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

บริษัทถูกควบคุมโดย KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. จดทะเบียนในประเทศสิงคโปร์ซึ่งเป็นบริษัทภายใต้ คิง ไว กรุ๊ป บริษัทดังกล่าวถือหุ้นในบริษัทคิดเป็นจำนวนร้อยละ 48.16

ความสัมพันธ์ระหว่างบริษัทกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ชื่อบริษัท	ประเภทธุรกิจ	ลักษณะความสัมพันธ์
<u>บริษัทย่อย</u>		
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอส31 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท เอส61 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท พระราม4 จำกัด	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท คิงไว คอนสตรัคชั่น จำกัด	กิจการก่อสร้าง	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท คิงไว มีเดีย จำกัด	บริการสื่อโฆษณาและการตลาด	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
บริษัท คิงไว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	บริหารจัดการอาคารและทรัพย์สิน	ถือหุ้นทางตรง, มีผู้ถือหุ้นและกรรมการร่วมกัน
	ตัวแทนนายหน้าซื้อขายทรัพย์สิน	

กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

KW Thai Commerce (BVI) Company Limited

ลงทุน

บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่สูงสุด

นโยบายการกำหนดราคาสำหรับรายการแต่ละประเภทอธิบายได้ดังต่อไปนี้

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



# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

รายการต่อไปนี้ เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ก) รายการค้ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการค้ากับบริษัทย่อย				
- รายได้ค่าบริหารจัดการ	-	-	20,852,264	16,059,748
- ดอกเบี้ยรับ	-	-	67,332,151	49,809,765
- ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	3,729,435	2,000,558
รายการค้ากับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
- ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	1,776,555	-	806,251
- ดอกเบี้ยจ่าย	13,197,478	13,085,692	-	-

ข) เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย				
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	-	-	201,983,856	446,525,454
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	529,065,800	513,536,364
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ จำกัด	-	-	205,214,307	203,463,086
บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด	-	-	12,717	-
บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	150,264,809	32,459,141
บริษัท เอส31 จำกัด	-	-	146,181,532	-
บริษัท เอส61 จำกัด	-	-	257,794,262	-
บริษัท พระราม4 จำกัด	-	-	331,359,620	-
บริษัท คิงโวล มีเดีย จำกัด	-	-	842,569	-
บริษัท คิงโวล พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	32,350	-
บริษัท คิงโวล คอนสตรัคชั่น จำกัด	-	-	32,250	-
	-	-	1,822,784,072	1,195,984,045

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืม				
ระยะยาวแก่บริษัทย่อย				
บริษัท ไทย-คามิ จำกัด	-	-	118,500,958	105,124,962
บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	115,490,313	95,749,639
บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด	-	-	60,786,926	52,995,246
บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด	-	-	488,812	175,877
บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	-	-	3,616,160	62,664
บริษัท เอส31 จำกัด	-	-	3,166,367	-
บริษัท เอส61 จำกัด	-	-	9,140,255	-
บริษัท พระราม4 จำกัด	-	-	7,177,959	-
บริษัท คิงไว มีเดีย จำกัด	-	-	4,821	-
บริษัท คิงไว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด	-	-	292	-
บริษัท คิงไว คอนสตรัคชั่น จำกัด	-	-	309	-
	-	-	318,373,172	254,108,388
	-	-	2,141,157,244	1,450,092,433

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อยจำนวน 1,823 ล้านบาท (พ.ศ. 2559 : จำนวน 1,196 ล้านบาท) เป็นเงินให้กู้ยืมระยะยาวที่ไม่มีหลักประกันและมีกำหนดชำระคืนวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565 (พ.ศ. 2559 : จำนวน 514 ล้านบาท) มีกำหนดชำระคืนวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2562 และจำนวน 682 ล้านบาท มีกำหนดชำระคืนวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2565) โดยคิดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้ ซึ่งเท่ากับร้อยละ 3.40 ถึง 4.85 ต่อปี (พ.ศ.2559 : ร้อยละ 3.58 ถึง 4.15 ต่อปี)

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่และดอกเบี้ยค้างรับจากบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 มีดังนี้

	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
ยอดคงเหลือต้นปี	1,450,092,433	1,448,153,932
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	691,064,811	1,938,501
ยอดคงเหลือปลายปี	2,141,157,244	1,450,092,433

#

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากบริษัทย่อยมีดังต่อไปนี้

- อัตราดอกเบี้ยคงที่
  - อัตราดอกเบี้ยลอยตัว
- รวมเงินกู้ยืม

งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
บาท	บาท
-	-
64,183,483	49,405,208
64,183,483	49,405,208

ง) เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

- เงินกู้ยืมระยะยาว  
จากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  
KW Thai Commerce (BVI) Company Limited
- ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ยืม  
ระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  
KW Thai Commerce (BVI) Company Limited
- รวม
- หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี

งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
บาท	บาท	บาท	บาท
269,248,039	273,016,297	-	-
104,126,560	93,046,438	-	-
373,374,599	366,062,735	-	-
(373,374,599)	-	-	-
-	366,062,735	-	-

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังกล่าวเป็นเงินกู้ยืมที่ไม่มีหลักประกันจำนวน 11 ล้านเหรียญสิงคโปร์ดอลลาร์ โดยคิดอัตราดอกเบี้ยจากต้นทุนเงินกู้ของผู้ให้กู้ บวกร้อยละ 1.10 ต่อปี ซึ่งเท่ากับร้อยละ 4.15 ต่อปี (พ.ศ. 2559 : ร้อยละ 4.15 ต่อปี) และมีกำหนดชำระคืนในวันที่ 30 เมษายน พ.ศ. 2561

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 มีดังนี้

- ยอดคงเหลือต้นปี
- เพิ่มขึ้นจากดอกเบี้ยระหว่างปี
- กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้น
- ยอดคงเหลือปลายปี

งบการเงินรวม	
พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
บาท	บาท
366,062,735	363,383,827
12,432,054	13,085,692
(5,120,190)	(10,406,784)
373,374,599	366,062,735

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	269,248,039	273,016,297	268,426,995	274,335,785

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อัตราร้อยละ 4.15 ต่อปี (31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 : อัตราร้อยละ 4.15 ต่อปี) และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
- อัตราดอกเบี้ยคงที่	-	-
- อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	269,248,039	273,016,297
รวมเงินกู้ยืม	269,248,039	273,016,297

## วงเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

กลุ่มกิจการมีวงเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่ยังไม่ได้เบิกออกมาใช้ดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	สิงคโปร์ดอลลาร์	สิงคโปร์ดอลลาร์
อัตราดอกเบี้ยลอยตัว		
- ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	3,000,000	-
- ครบกำหนดเกินกว่าหนึ่งปี	-	3,000,000
	3,000,000	3,000,000

จ) เงินกู้ยืมระยะยาวจากและดอกเบี้ยจ่ายแก่บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	31,186,234

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



มูลค่ายุติธรรม

ราคาตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			
	ราคาตามบัญชี		มูลค่ายุติธรรม	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	-	31,186,234	-	31,186,234

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวจากบุคคลที่เกี่ยวข้องกันคำนวณจากกระแสเงินสดในอนาคตซึ่งคิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมที่อัตราร้อยละ 4.15 ต่อปี และอยู่ในข้อมูลระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
- อัตราดอกเบี้ยคงที่	-	-
- อัตราดอกเบี้ยลอยตัว	-	31,186,234
รวมเงินกู้ยืม	-	31,186,234

ข) ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัท รวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) และคณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560 บาท	พ.ศ. 2559 บาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	18,591,933	15,353,798
ผลประโยชน์หลังออกจากราชการ	804,702	(3,116,693)
	19,396,635	12,237,105

# หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

## 30 หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น และภาระผูกพัน

### ก) ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งได้ทำสัญญาไว้แล้วสรุปดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าก่อสร้างของโครงการ	20,628,954	19,759,594	-	-
ซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	2,767,769	-	2,767,769	-
รายจ่ายเพื่อส่งหาริมทรัพย์เพื่อการการลงทุน	203,073	-	203,073	-
ซื้อโปรแกรมคอมพิวเตอร์	770,400	-	770,400	-
	24,370,196	19,759,594	3,741,242	-

### ข) ภาระผูกพันจากสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ พ.ศ. 2559 กลุ่มกิจการและบริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่า อุปกรณ์สำนักงาน รถยนต์และอื่นๆ โดยมีอายุของสัญญามีระยะเวลาตั้งแต่ 1 ถึง 4 ปี และมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตที่ถึงสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานและสัญญาบริการที่เกี่ยวข้องที่บอกเลิกไม่ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
- ภายในระยะเวลา 1 ปี	15,147,515	615,811	15,069,274	563,316
- ระยะเวลาหลังจาก 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	13,807,637	447,795	13,739,447	447,795
	28,955,152	1,063,606	28,808,721	1,011,111

### ค) หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2559
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินที่อาจเกิดขึ้น :				
- หนังสือค้ำประกันจากธนาคาร	16,837,842	16,837,842	-	-

## 31 เหตุการณ์ภายหลังวันที่ในงบการเงิน

### 31.1 การรับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุน

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจากเดิม 9,240,000,000 บาทเป็น 9,475,754,700 บาท โดยออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 23,575,470 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 10 บาท และเสนอขายให้แก่บุคคลในวงจำกัด ในราคาเสนอขายหุ้นละ 3.18 บาทนั้น

เมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2561 บริษัทได้ดำเนินการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนดังกล่าวให้แก่บุคคลในวงจำกัดเรียบร้อยแล้ว โดยบริษัทได้รับชำระค่าหุ้นเต็มจำนวนด้วยหุ้นสามัญในบริษัท เออีซี ซิตี จำกัด จากผู้ขายแทนการชำระด้วยเงินสด และดำเนินการจดทะเบียนเพิ่มทุนชำระกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 26 มกราคม พ.ศ. 2561

### 31.2 การเพิ่มทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 22 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 9/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้มีมติให้เสนอต่อที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 เพื่อพิจารณาอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทและอนุมัติการจัดสรรหุ้นสามัญใหม่แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนการถือหุ้นเพื่อเข้าลงทุนในหุ้นสามัญของคิวบิโอไทยนั้น ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นมีมติอนุมัติตามมติของคณะกรรมการบริษัท

### 31.3 การลงทุนในบริษัทย่อย

#### บริษัท เออีซี ซิตี จำกัด

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติการลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท เออีซี ซิตี จำกัด โดยการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เพื่อตอบแทนการซื้อหุ้นแทนการชำระด้วยเงินสด

บริษัทได้รับชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทด้วยหุ้นสามัญในบริษัท เออีซี ซิตี จำกัดเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 24 มกราคม พ.ศ. 2561 ซึ่งทำให้ บริษัท เออีซี ซิตี จำกัด มีสถานะเป็นบริษัทย่อยของบริษัท

#### บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด

ตามที่เปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 12 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 6/2560 เมื่อวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2560 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนเพิ่มในบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด โดยซื้อหุ้นจากผู้ถือหุ้นเดิม บริษัทได้ชำระค่าหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมแล้วเมื่อวันที่ 16 มกราคม พ.ศ. 2561 จำนวน 24,500,000 บาท และสัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทเพิ่มจากร้อยละ 89.35 เป็นร้อยละ 99.99

#### บริษัท เอส61 จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทลงทุนเพิ่มในหุ้นสามัญเพิ่มทุนทั้งหมดของบริษัท เอส61 จำกัด จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงิน 100,000,000 บาท ซึ่งจะทำให้เงินลงทุนในบริษัท เอส61 จำกัด เพิ่มจากเดิม 9,998 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 999,800 บาทเป็น 1,009,998 หุ้น คิดเป็นจำนวนเงิน 100,999,800 บาท

## หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

### บริษัท คิง ไว แคปิตอล จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 ได้มีมติอนุมัติการจัดตั้งบริษัท คิง ไว แคปิตอล จำกัด โดยมีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 1,000,000 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยบริษัทจะถือหุ้นจำนวน 9,998 หุ้น มูลค่า 999,800 บาท คิดเป็นร้อยละ 99.98

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของบริษัทที่ออกหลักทรัพย์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-1)  
ของบริษัทที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของบริษัท [www.kwgthai.com](http://www.kwgthai.com)





KING WAI GROUP

**บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)**

สำนักงานใหญ่ : เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้น 30  
ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย

สำนักงานสาขา : เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47  
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย

โทรศัพท์ (662) 129-5999 | โทรสาร (662) 129-5998  
อีเมล : [info@kwgthai.com](mailto:info@kwgthai.com)



[www.kwgthai.com](http://www.kwgthai.com)