

**ส่วนที่ 1****การประกอบธุรกิจ****1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ**

บริษัทได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัดในวันที่ 1 มิถุนายน 2537 ต่อมา บริษัท KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. ซึ่งอยู่ภายใต้กลุ่ม คิง ไว ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นสามัญจำนวน 100,000,000 หุ้น หรือ 45.45% เมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 ซึ่งนำมาสู่การเปลี่ยนแปลงเป็น บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “KWG” โดยการอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เมื่อวันที่ 20 มิถุนายน 2559 พัฒนาอสังหาริมทรัพย์คือธุรกิจหลักของบริษัท บริษัทมีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 2,200,000,000 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

**คิง ไว กรุ๊ป**

คิง ไว กรุ๊ป (KWG) เป็นหนึ่งในบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำที่มีฐานที่ตั้งที่ฮ่องกง และมีชื่อเสียงในสาธารณรัฐประชาชนจีน มีประวัติการทำงานที่ประสบความสำเร็จมายาวนานกว่า 30 ปี

ดร. คิง ไว ชาน ผู้ก่อตั้งของกลุ่มเป็นสมาชิกแห่งชาติของสภาที่ปรึกษาทางการเมืองของจีนและยังเป็นประธานก่อตั้งของสมาคมหอการค้าฮ่องกง - จีน อีกด้วย ดร. ชาน มีเครือข่ายกว้างขวางและมีประสบการณ์สูงทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคการเงิน ภาคการค้าระหว่างประเทศ และภาคอสังหาริมทรัพย์ ในช่วงแรกของกลุ่มได้ทุ่มเทการทำงานและการลงทุนในภาคสิ่งทอ ในช่วงปลายทศวรรษ 1980 (พ.ศ. 2523 – 2532) ดร. ชาน ได้มองเห็นโอกาสในการเติบโตของประเทศจีน และได้มุ่งมาที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ทางกลุ่มได้ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือประเทศจีนเพื่อตอบสนองความต้องการของประชากรชาวจีน

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

ทางกลุ่มได้รักษาสถานการณ์เป็นผู้บุกเบิกอสังหาริมทรัพย์ที่มองการณ์ไกล และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองรอบบริเวณเขตปากน้ำแยงซี เขตลุ่มแม่น้ำเพิร์ล เขตริมทะเลป๋อไห่ ประเทศจีน

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

ในปัจจุบันนี้ทางกลุ่มได้มุ่งไปยังอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงและส่งเสริมมาตรฐานการใช้ชีวิตอย่างมีระดับในประเทศจีน ทางกลุ่มให้ความสนใจในธุรกิจโรงแรม อสังหาริมทรัพย์ เพื่อการค้าและการอยู่อาศัย อีกทั้งยังให้ความสนใจในธุรกิจการเงิน และธุรกิจโซลูชัน

นอกจากนั้น ทางกลุ่มยังได้เพิ่มเติมความสนใจในธุรกิจในระดับโลก ซึ่งลงทุนในธุรกิจหลักและธุรกิจที่เกี่ยวข้องของกลุ่ม ท่านประธาน ดร. ชาน ได้บริจาคในนามของกลุ่มเพื่อสนับสนุนและส่งเสริมการศึกษาและสวัสดิการของประชาชน เพื่อ “มอบคืนสู่สังคม” การบริจาค เป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งของกลุ่มและมุ่งหวังจะนำไปสนับสนุนผู้ที่ด้อยโอกาสอย่างต่อเนื่องสืบไป

KWG เป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับในตลาด และพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีรางวัลการันตีคุณภาพ ศักยภาพของกลุ่มมีความแข็งแกร่งยิ่งขึ้นเรื่อย ๆ ด้วยเครือข่ายกลยุทธ์ ทั้งของอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยในเชียงใหม่ รวมถึงพันธมิตรระยะยาวทางธุรกิจอื่น ๆ ซึ่งมีอยู่ร่วมในทุกกระบวนการของทุกโครงการตั้งแต่การพัฒนาสังหาริมทรัพย์จนถึงการบริการชุมชน

ในหัวใจหลักของกระบวนการพัฒนา KWG ก้าวเข้าสู่จุดเริ่มต้นโดยตระหนักถึงจุดหมายในใจ อีกทั้งยังใช้ทักษะและศักยภาพที่หลากหลายเข้าด้วยกัน ใช้ความสามารถในการเข้าถึงโอกาสในทุกโอกาส กลุ่มของเราได้ขยายธุรกิจไปยังการลงทุนในธุรกิจการเงินของโซลูชันข้ามชาติในเจียนไห่ (เจียนเจิ้น) ในขณะที่ธุรกิจการจัดการสินทรัพย์ก็กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนาในปักกิ่ง

ทางกลุ่มเชื่อว่าความสำเร็จในระยะยาวของเรานั้นได้สร้างขึ้นจากการตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่านและต่อชุมชนที่ทางกลุ่มได้เป็นส่วนหนึ่ง KWG ได้สนับสนุนการบริการชุมชนในรูปแบบต่าง ๆ เสมอมา ทางกลุ่มได้เป็นผู้สนับสนุนเพียงรายเดียวใน “การประชุมการจัดการความเสี่ยงและเครดิตนานาชาติของจีน” เป็นระยะเวลาถึง 6 ปี ซึ่งเป็นการจัดประชุมโดยคณะกรรมการแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนเพื่อส่งเสริมการค้านานาชาติ และเครดิตอเมริกา และสมาคมการค้าแห่งชาติของสาธารณรัฐประชาชนจีน ด้วยมุ่งหวังที่จะส่งเสริมการพัฒนาระบบเครดิตแห่งชาติของจีนและสร้างความก้าวหน้าในการจัดการความเสี่ยง นอกจากนี้ กลุ่มของเรายังเป็นผู้สนับสนุนรายเดียวของการประชุมประจำปีการลงทุนข้ามชาติของจีน ซึ่งจัดโดยหอการค้าฮ่องกง - จีน คณะกรรมการแห่งชาติของสาธารณรัฐประชาชนจีนและกลุ่มอุตสาหกรรมหลากหลาย

### 1.1. ภาพรวมธุรกิจของบริษัท

บริษัทพัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรและบ้านพักอาศัย 2 โครงการ ในกรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อแบรนด์ วิลล่า อะคาเดมี มีลักษณะสถาปัตยกรรมแบบ โมเดิร์น ทropicคอล และงานภูมิสถาปัตยกรรมที่เพียบพร้อมไปด้วยคุณภาพเตรียมจัดไว้ให้แก่ผู้ซื้อ โครงการวิลล่า อะคาเดมี ศรีนครินทร์ และ วิลล่า อะคาเดมี วัชรพล ตั้งอยู่ใกล้เคียงสิ่งอำนวยความสะดวกชั้นนำต่าง ๆ มากมาย อาทิเช่น ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล และสนามบิน นอกจากนี้ ยังสามารถเดินทางจากโครงการไปยังศูนย์กลางธุรกิจได้โดยง่ายดาย ลูกค้าของโครงการเป็นผู้ซื้อในระดับกลางถึงระดับกลางค่อนข้างสูง นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นเจ้าของอาคารจุเวลเลอร์รี่ เซ็นเตอร์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ในสัดส่วนร้อยละ 28.36 ของพื้นที่อาคารทั้งหมด

บริษัทเข้าถือหุ้นโดยตรงสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ในหก (6) บริษัทย่อยซึ่งประกอบธุรกิจพัฒนาสังหาริมทรัพย์

- บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
- บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท คอร์เนอร์สโตน เรียลตี้ จำกัด

- บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด<sup>1</sup>
- บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด<sup>2</sup>

## 1.2. เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2559

### พฤษภาคม

บริษัท อุทยาน พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อุทยาน เรียล เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด บริษัท อุทยาน เออร์เบิน ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี เมื่อวันที่ 12 พฤษภาคม 2559 และ บริษัท อุทยาน ทาวน์ ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด ได้จดทะเบียนเสร็จการชำระบัญชี เมื่อวันที่ 13 พฤษภาคม 2559

Keppel Land Limited ขายหุ้นจำนวน 100,000,000 หุ้น ให้แก่ KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. ส่งผลให้ KWT1499 (Thailand) Company Pte. Ltd. เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัท 45.45%

- นายอึ้ง อูย ฮุย (Mr Ng Ooi Hooi) ลาออกจากตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
- นายคิง ไว ชาน (Mr King Wai Chan) ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ และประธานกรรมการบริหาร
- นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ชาน (Mr Antonio Hang Tat Chan) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการ
- นายโอ เวง ซุน (โอ ลีอก ซุน) (Mr Oh Weng Soon) ลาออกจากตำแหน่งกรรมการผู้จัดการ
- นายหยู่เผิง หวง (Mr Yupeng Huang) ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
- นายหยู่เผิง หวง (Mr Yupeng Huang) ได้รับการแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนนางเมลิสซ่า ตัน ซิว ก๊อก (Madam Melissa Tan Siew Ngok) ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ
- นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ชาน (Mr Antonio Hang Tat Chan) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทนนายลิม เค ฮิน (Mr Lim Kei Hin) ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ
- นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ แทน นายโอ เวง ซุน (โอ ลีอก ซุน) (Mr Oh Weng Soon) ที่ลาออกจากตำแหน่งกรรมการ

<sup>1</sup> เปลี่ยนชื่อมาจากบริษัท อุทยาน เรียลตี้ จำกัด เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม 2559

<sup>2</sup> บริษัทเข้าถือหุ้น เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2559

**มิถุนายน**

- เปลี่ยนชื่อบริษัท จาก เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
- เปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์จาก “KTP” เป็น “KWG”

นายฮาง ลี ชาน (Mr Hang Lee Chan) และ นายเซาซาน เจิง (Mr Shaosan Zheng) ได้รับแต่งตั้งเข้าดำรงตำแหน่งกรรมการ

**1.3. นโยบายการลงทุนของบริษัท และบริษัทที่เกี่ยวข้อง**

บริษัทมุ่งเน้นการลงทุนในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับธุรกิจหลักในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย นอกจากบริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องในปัจจุบันแล้ว บริษัทยังคงมองหาโอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อยู่เสมอ

**1.4. วิสัยทัศน์**

เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ส่งมอบสินค้าและบริการที่มีนวัตกรรมและความยั่งยืนในระดับโลก

**1.5. พันธกิจ**

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าและผลตอบแทนอย่างสูงสุดอย่างยั่งยืนในระยะยาว และขณะเดียวกันเราตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมของเรา

**1.6. คำขวัญ**

ความรับผิดชอบต่อสังคม สร้างมูลค่า พันธกิจขับเคลื่อนความพยายาม

**1.7. ค่านิยม**

- **ความรับผิดชอบต่อ**

เรารับผิดชอบต่อการกระทำและตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้อื่น เราให้ความสำคัญต่อมรดกและวัฒนธรรมท้องถิ่น และจะมุ่งมั่นที่จะยึดถือมาตรฐานสูงสุดของบรรษัทภิบาล จริยธรรมและนโยบายสิ่งแวดล้อม

- **คุณภาพ**

เรามุ่งมั่นที่จะได้รับความไว้วางใจอย่างมีอาชญาจนถึงมีมาตรฐานสูงสุดด้านการส่งมอบสินค้าและบริการที่มีความเป็นเลิศ

- **ความยั่งยืน**

เราเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อที่จะสร้างความแตกต่างด้วยการสร้างและสนับสนุนชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เรามุ่งมั่นที่จะส่งมอบการเติบโตอย่างยั่งยืนและผลตอบแทนที่มีผลกำไร

- **บุคลากร**

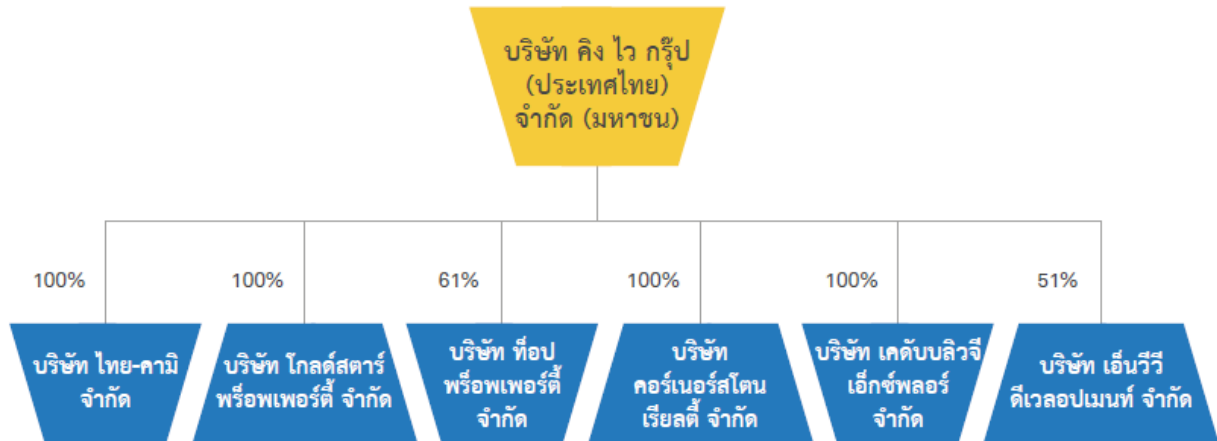
เราให้ความสำคัญและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียให้มีความแข็งแกร่ง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดแค่ ลูกค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน ผู้จัดหาวัสดุ ผู้รับเหมา คู่ค้าและพนักงาน

- **ความสร้างสรรค์**

เราเน้นให้สินค้า บริการ และวัฒนธรรมของเราเติบโตไปด้วยนวัตกรรมและส่งเสริมสนับสนุนให้มองหาโอกาสใหม่ ๆ

โครงสร้างการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

รายได้ (ล้านบาท)								
สายการผลิต / กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น โดยบริษัท	2559	%	2558	%	2557	%
ค่าเช่าอาคาร สำนักงานและ ค่าบริการ	คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย)	-	40.82	7.09	39.16	12.20	36.87	10.21
ขายที่ดิน และบ้าน	ไทย-คามิ	100	266.30	46.24	242.82	75.62	247.06	68.42
	โกลด์สตาร์	100	21.30	3.70	25.31	7.88	31.69	8.78
	คอร์เนอร์สโตน	100					17.52	4.85
	ท็อป พร็อพเพอร์ตี้	61					12.98	3.59
อื่น ๆ	-	-	247.49	42.97	4.50	4.14	14.96	1.07
รวม	-	-	575.91	100.00	311.79	100.00	361.08	100.00

หมายเหตุ : รายละเอียดของโครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงรายละเอียดไว้ในงบการเงินของบริษัท

### 2.1. ลักษณะการประกอบธุรกิจของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) และบริษัทในเครือดำเนินธุรกิจหลักคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่า อาคารสำนักงาน

#### 2.1.1. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 365 หลัง ตั้งอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัย ที่มีรั้วกันไว้ล้อมรอบ โครงการตั้งอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ อีกทั้งยังสามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้โดยง่ายผ่านทางวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกและทางด่วน โครงการยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย อาทิเช่น โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ โรงพยาบาลและศูนย์การค้า ซึ่งเมื่อเดือนธันวาคม 2559 ได้มีห้างสรรพสินค้าชุมชนเปิดใหม่ ทำให้เพิ่มความเจริญในพื้นที่มากขึ้น สำหรับโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเหลืองซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดใช้งานในปี 2562 จะทำให้การเดินทางจากโครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์เข้าสู่ใจกลางเมืองด้านธุรกิจได้ดียิ่งขึ้น

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

#### โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 270 หลัง จากโครงการสามารถเดินทางเพียง 30 นาที ผ่านทางด่วนรามอินทราอาจณรงค์และวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจ อีกทั้งยังมีถนน 6 ช่องทางสายพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์สมโภช ในบริเวณใกล้เคียงที่สร้างเสร็จและเปิดใช้ในปี 2558 ซึ่งถนนสายนี้จะเชื่อมพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตก ในบริเวณใกล้เคียงของโครงการมีแหล่งร้านอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำมากมาย ทั้งยังแวดล้อมด้วยโรงเรียนนานาชาติชั้นนำและโรงพยาบาลอีกด้วย

ในอนาคตจะมีส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าสายสีเขียวมายังบริเวณใกล้เคียง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและจะเปิดดำเนินการในปี 2561 นี้ ซึ่งโครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวจะทำให้เดินทางไปยังศูนย์กลางทางธุรกิจและพื้นที่บริเวณสุขุมวิทได้ง่ายยิ่งขึ้นรวมถึงยังสามารถเดินทางไปทางทิศตะวันออกสู่จังหวัดสมุทรปราการได้อีกด้วย นอกจากนี้ โครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเทาซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและจะเปิดดำเนินการในปี 2562 จะช่วยให้เดินทางไปยังศูนย์กลางทางธุรกิจและบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาได้โดยง่าย

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

#### 2.1.2. ธุรกิจอื่น ๆ

##### อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์

อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ เป็นอาคารสำนักงาน 34 ชั้น บนบริเวณริมขอบศูนย์กลางทางธุรกิจ ตั้งอยู่บนเลขที่ 138 ถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ซึ่งที่ตั้งของอาคารอยู่ในระยะสามารถเดินถึงรถไฟฟ้าใต้ดินและรถไฟฟ้า

อาคารมีอัตราการใช้พื้นที่ 90.6% ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2560 ที่ผ่านมา

#### 2.2. การวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ดำเนินการวิจัยตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ทันกับแนวโน้มของตลาด ทั้งนี้บริษัทยังได้เก็บข้อมูลสำคัญต่าง ๆ ดังนี้

- ข้อมูลเศรษฐกิจประเทศไทย, ภูมิภาคและโลก
- ข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ข้อมูลกลยุทธ์และผลการดำเนินงานของคู่แข่ง
- ข้อมูลดัชนีต่าง ๆ สำหรับแนวโน้มตลาด
- ข้อมูลอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เฝ้าติดตามเพื่อติดตามการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ทั้งผ่านทางรายงานและบทวิเคราะห์ของบริษัทวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เชื่อถือได้หลาย ๆ แห่ง รวมถึงค่าสถิติต่าง ๆ ที่เป็นตัวชี้วัด ทั้งค่าที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและการคาดการณ์จากภาครัฐและเอกชนที่เชื่อถือได้ บริษัทยังได้ทำการสำรวจและเก็บข้อมูลของคู่แข่ง ทำให้สามารถรู้ทันสถานการณ์ในการแข่งขัน

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้สำรวจและจัดทำกรวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่างสม่ำเสมอ เพื่อศึกษาข้อมูลแนวโน้มตลาด สืบเนื่องจากกระบวนการวิเคราะห์ตลาดนี้ จึงทำให้บริษัทสามารถมองเห็นถึงโอกาสทางการตลาดและประเด็นต่าง ๆ ได้ บริษัทมีแผนดำเนินงานซึ่งสามารถนำมาปฏิบัติได้ทันทีที่โอกาสมาถึง

## 2.2.1. เศรษฐกิจประเทศไทย

ในปีที่ผ่านมา เศรษฐกิจของประเทศไทยมีความผันผวนและเศรษฐกิจโลกยังคงซบเซา ส่งผลให้การส่งออกของประเทศและการลงทุนภาคเอกชนชะลอตัว เศรษฐกิจไทยในปี 2559 อาศัยการลงทุนภาครัฐ การลงทุนภาคเอกชน และการบริโภคภาคเอกชน เพื่อขับเคลื่อนเศรษฐกิจ สำหรับการท่องเที่ยว เนื่องจากมาตรการของรัฐบาลในการระงับการให้บริการการท่องเที่ยวที่ผิดกฎหมาย ทำให้ภาคการท่องเที่ยวชะลอตัวในไตรมาส 4 ปี 2559 ทั้งนี้คาดว่าจะฟื้นตัวในปี 2560

ในปี 2559 รัฐบาลได้ออกมาตรการกระตุ้นการใช้จ่ายภาคเอกชนในช่วงปลายปี 2559 เพื่อช่วยกระตุ้นเศรษฐกิจ ทางด้านการคมนาคม เนื่องด้วยการสนับสนุนของรัฐบาล โครงการก่อสร้างรถไฟฟ้ายังคงก่อสร้างอย่างต่อเนื่องทั้งในกรุงเทพและปริมณฑลตามแผนของรัฐบาล

### ข้อมูลสถิติเศรษฐกิจของประเทศไทย

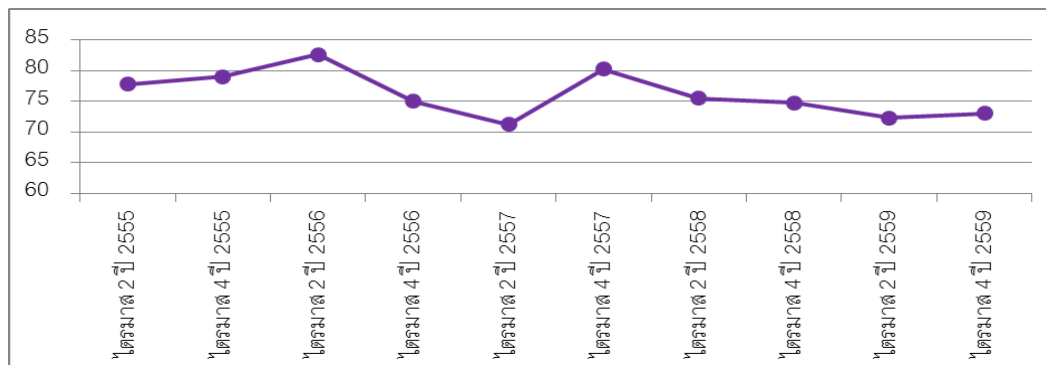
% การเติบโต (ปีต่อปี)	2558	2559	2560 (คาดการณ์)
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ	2.8	3.2	3.2
อัตราเงินเฟ้อ	-0.9	0.2	1.5
การบริโภคภาคเอกชน	2.1	3.1	2.6
การส่งออกสินค้าและบริการ	-5.6	-0.6	0.0

แหล่งข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย, คาดการณ์โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังและหน่วยงาน Economist Intelligence Unit (EIU)



**ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค**

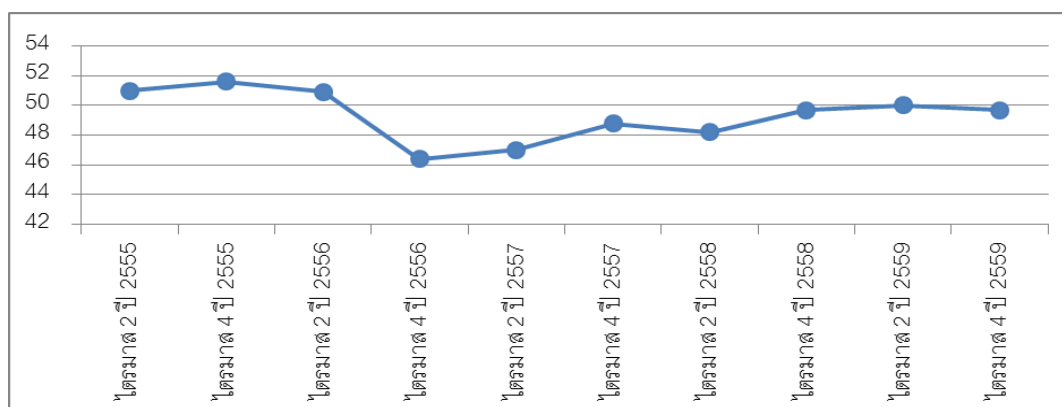
	ไตรมาส 2 ปี 2555	ไตรมาส 4 ปี 2555	ไตรมาส 2 ปี 2556	ไตรมาส 4 ปี 2556	ไตรมาส 2 ปี 2557	ไตรมาส 4 ปี 2557	ไตรมาส 3 ปี 2558	ไตรมาส 4 ปี 2558	ไตรมาส 2 ปี 2559	ไตรมาส 4 ปี 2559
ดัชนีความ เชื่อมั่น ผู้บริโภค	77.8	79.0	82.6	75.0	71.2	80.2	75.5	74.7	72.3	73.0



แหล่งข้อมูล: มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

**ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ**

	ไตรมาส 2 ปี 2555	ไตรมาส 4 ปี 2555	ไตรมาส 2 ปี 2556	ไตรมาส 4 ปี 2556	ไตรมาส 2 ปี 2557	ไตรมาส 4 ปี 2557	ไตรมาส 3 ปี 2558	ไตรมาส 4 ปี 2558	ไตรมาส 2 ปี 2559	ไตรมาส 4 ปี 2559
ดัชนีความ เชื่อมั่นทาง ธุรกิจ	51.0	51.6	50.9	46.4	47.0	48.8	48.2	49.7	50.0	49.7



แหล่งข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย

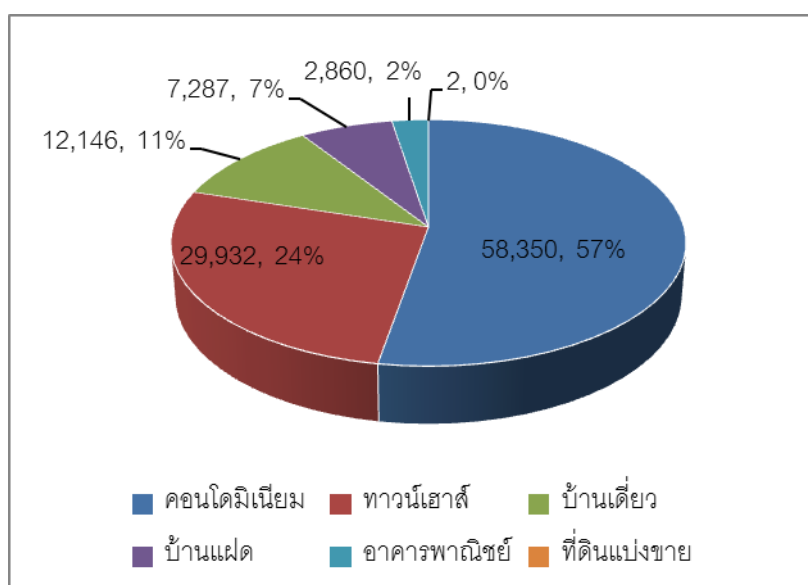
### 2.2.2. ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

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

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

#### อุปสงค์ของอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2559 ตามประเภทของที่อยู่อาศัย

ประเภท	จำนวนหน่วย	%
คอนโดมิเนียม	58,350	53
ทาวน์เฮาส์	9,932	27
บ้านเดี่ยว	12,146	11
บ้านแฝด	7,287	7
อาคารพาณิชย์	2,860	3
ที่ดินแบ่งขาย	2	0
ทั้งหมด	110,577	100



แหล่งข้อมูล: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

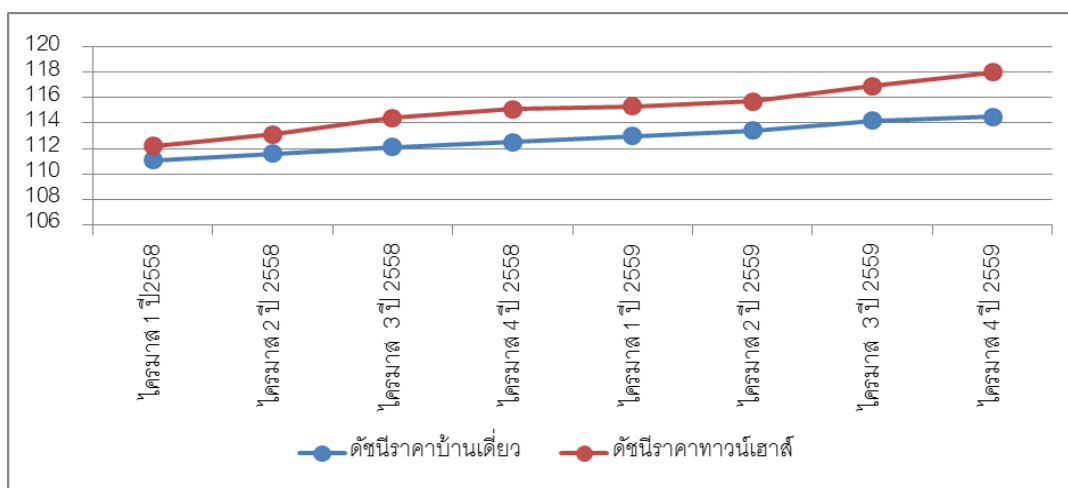
### 2.2.3. อสังหาริมทรัพย์แนวราบ

ในปี 2559 ราคาอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเพิ่มสูงขึ้นซึ่งการเพิ่มขึ้นนี้ เกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทยรายงานว่า ในไตรมาส 4 ปี 2559 ราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้น 1.8% เมื่อเทียบกับปี 2558 และราคาทาวน์เฮาส์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้น 2.5% เมื่อเทียบกับปี 2558

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

#### ดัชนีราคาบ้านเดี่ยวและทาวน์เฮาส์

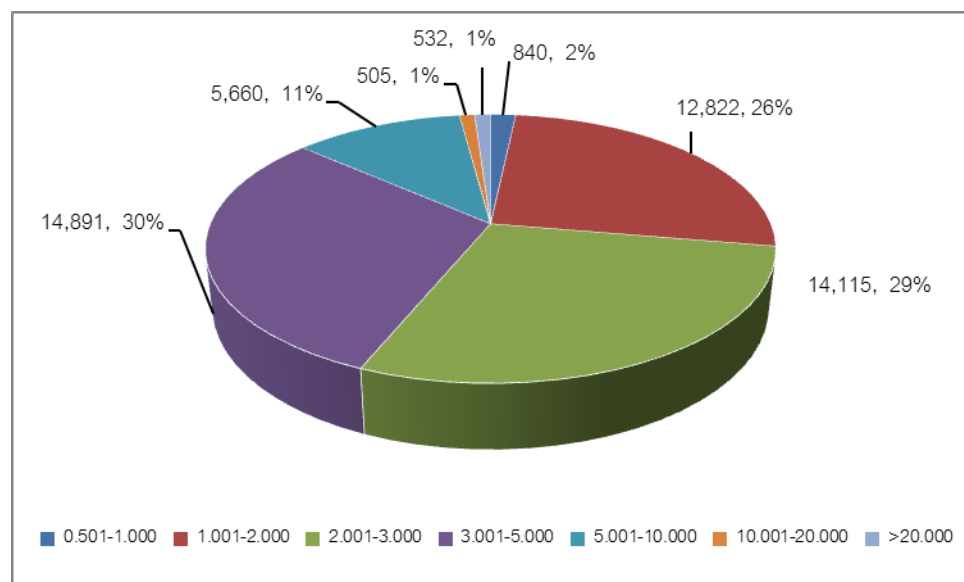
	ไตรมาส 1 ปี 2558	ไตรมาส 2 ปี 2558	ไตรมาส 3 ปี 2558	ไตรมาส 4 ปี 2558	ไตรมาส 1 ปี 2559	ไตรมาส 2 ปี 2559	ไตรมาส 3 ปี 2559	ไตรมาส 4 ปี 2559
ดัชนีราคาบ้านเดี่ยว	111.1	111.6	112.1	112.5	113.0	113.4	114.2	114.5
ดัชนีราคาทาวน์เฮาส์	112.2	113.1	114.4	115.1	115.3	115.7	116.9	118.0



แหล่งข้อมูล: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

**บ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2559 แยกตามราคาบ้านต่อหลัง**

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



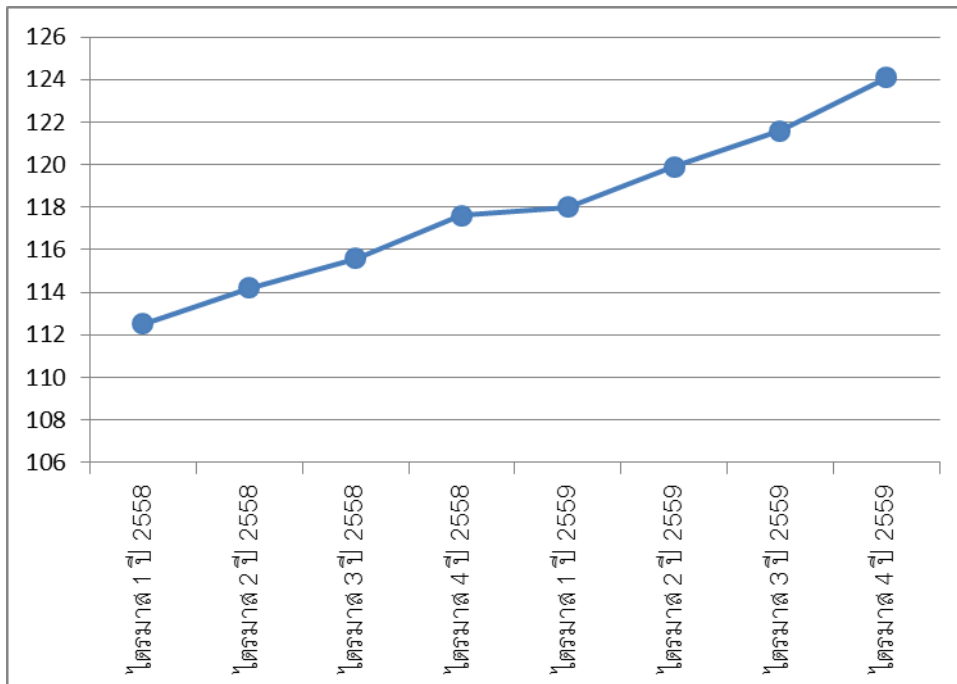
แหล่งข้อมูล: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสดเตท แอฟแฟร์ส

#### 2.2.4. คอนโดมิเนียม

ในปี 2559 ราคาคอนโดมิเนียมยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ราคาคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทยรายงานว่า ราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในไตรมาส 4 ปี 2559 เพิ่มขึ้น 5.5% เมื่อเทียบกับราคาคอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปี 2558

### ดัชนีราคาคอนโดมิเนียม

	ไตรมาส 1 ปี 2558	ไตรมาส 2 ปี 2558	ไตรมาส 3 ปี 2558	ไตรมาส 4 ปี 2558	ไตรมาส 1 ปี 2559	ไตรมาส 2 ปี 2559	ไตรมาส 3 ปี 2559	ไตรมาส 4 ปี 2559
ดัชนีราคา คอนโดมิเนียม	112.5	114.2	115.6	117.6	118.0	119.9	121.6	124.1

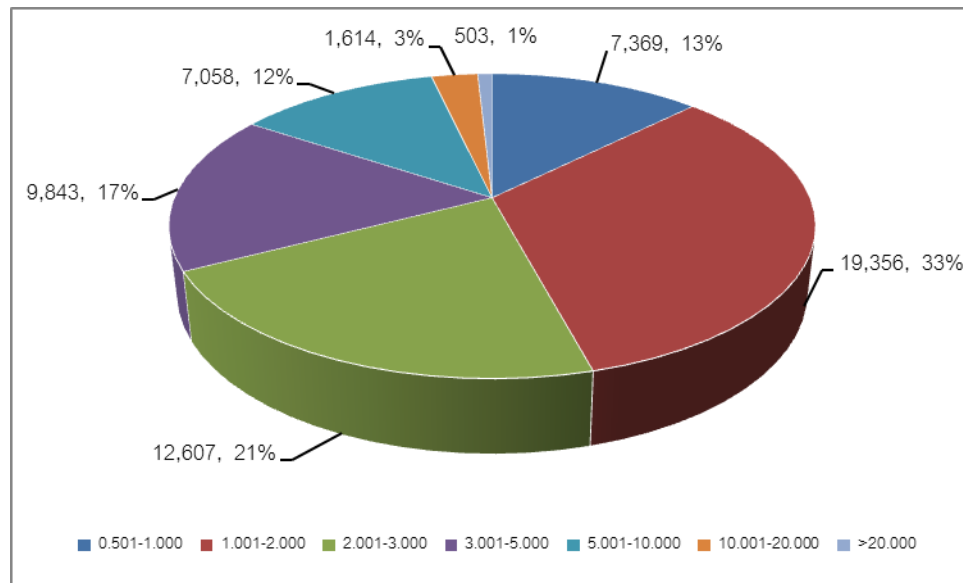


แหล่งข้อมูล: บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสิร์ช แอฟแฟร์ส

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

### คอนโดมิเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2559 แยกตามประเภทราคา

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



แหล่งข้อมูล: บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส

## 2.3. การจัดซื้อ

### 2.3.1. การจัดหาที่ดิน

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

### 2.3.2. การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างของบริษัทส่วนใหญ่จะถูกจัดซื้อโดยผู้รับเหมาหลัก บริษัทยังได้จัดทำฐานข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้างซึ่งนำข้อมูลมาจากหน่วยงานรัฐบาลและแหล่งที่น่าเชื่อถืออื่น ๆ บริษัทมีการบังคับใช้แนวทางและกระบวนการจัดซื้อที่รัดกุมและโปร่งใสเพื่อให้ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและราคาที่เหมาะสม บริษัทได้ดำเนินงานใกล้ชิดกับผู้จัดหาวัสดุที่เชื่อถือได้ ซึ่งส่งสินค้าที่มีคุณภาพและตรงต่อเวลาในงบประมาณที่เหมาะสม วัสดุส่วนใหญ่ถูกจัดซื้อจากภายในประเทศและบริษัทเองก็ซื้อสินค้าด้วยตัวเองบ้างในบางกรณี

### 2.3.3. การคัดเลือกผู้รับเหมา

บริษัทมีกระบวนการประเมินผู้รับเหมาก่อนจะตกลงว่าจ้างและทำสัญญาอย่างโปร่งใสและเข้มงวด และบริษัทรักษาและพัฒนาเครือข่ายกับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ บริษัทตรวจสอบประวัติของผู้รับเหมาซึ่งรวมถึงโครงการของผู้รับเหมาในอดีต ชื่อเสียงของผู้รับเหมาในตลาด และประวัติทางการเงิน การประมูลงานนั้น บริษัทเน้นความโปร่งใสในการจ้างงาน อีกทั้งยังสนับสนุนการแข่งขันที่เป็นธรรมระหว่างผู้รับเหมาด้วยกันเอง บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะว่าจ้างและทำงานกับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ที่จะผลิตงานที่มีคุณภาพสูง และส่งมอบงานตรงต่อเวลาภายใต้งบประมาณที่กำหนด

### 2.3.4. การส่งมอบบ้าน

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

### 3. การจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ตระหนักถึงการจัดการความเสี่ยงซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการด้านกลยุทธ์และการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการปฏิบัติตามกรอบการจัดการความเสี่ยงเพื่อที่จะมั่นใจได้ว่าจะสามารถตอบสนองต่อความท้าทายอย่างทันท่วงที รวมถึงเพิ่มความสามารถและความคล่องตัวในการเพิ่มโอกาสใหม่ๆ และสามารถปรับตัวเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงทางสิ่งแวดล้อมของธุรกิจได้

บริษัทได้จำแนกความเสี่ยงหลักของบริษัทและมีแนวทางบรรเทาผลกระทบ ดังต่อไปนี้

#### 3.1 ภาวะการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะส่งมอบบ้านที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าของเรา ดังนั้น บริษัทจึงเน้นการว่าจ้างผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ การขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะจะทำให้ส่งผลกระทบต่อคุณภาพและการส่งมอบงานและทำให้เกิดต้นทุนที่สูงขึ้น ด้วยบริษัทจึงมีการประเมินอย่างเข้มงวดในการจัดจ้างผู้รับเหมา รวมถึงการจัดทำและการพัฒนาข้อมูลของผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่เชื่อถือได้ อีกทั้งบริษัทยังค้นหาและสัมภาษณ์ผู้รับเหมาที่เชื่อถือได้รายใหม่ๆ รวมถึงการรักษาและพัฒนาเครือข่ายความสัมพันธ์กับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพในระหว่างขั้นตอนการก่อสร้าง บริษัทมีการประเมินผลเพื่อประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง ตลอดจนให้ข้อเสนอแนะแก่ผู้รับเหมาทันที เพื่อพัฒนาประสิทธิภาพ

#### 3.2 การจัดหาที่ดิน

การหาที่ดินถือเป็นกุญแจสำคัญในกลยุทธ์การแข่งขันของบริษัท ที่ดินที่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวก ราคาไม่แพง และมีการเดินทางเชื่อมต่อที่ยอดเยี่ยม เป็นที่ดินที่เหมาะสมแก่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ราคาที่ดินที่สูง ส่งผลให้บริษัทต้องเผชิญกับความท้าทายในการหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม ในการหาที่ดินในทำเลที่ดี บริษัทได้ทำงานอย่างต่อเนื่องร่วมกับตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์ที่ได้รับการคัดเลือก อีกทั้งยังติดต่อกับเจ้าของที่ดินเองโดยตรงอีกด้วย บริษัทได้มองหาโอกาสที่จะจัดหาที่ดินที่มีมูลค่าเหมาะสมและมีทำเลที่เชื่อมต่อไปยังสถานีรถไฟหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน ทางด่วน และ/หรือถนนสายหลักได้โดยง่าย

#### 3.3 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

ราคาวัสดุก่อสร้างยังคงมีความผันผวนอย่างต่อเนื่อง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รายงานว่า ในปี 2559 ที่ผ่านมามีดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างลดลง 2.7% เมื่อเทียบกับปี 2558 บริษัทได้พัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อติดตามราคาวัสดุก่อสร้างจากผู้จัดจำหน่ายที่เชื่อถือได้ และเพื่อกระจายความเสี่ยง บริษัทได้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองบางส่วน ในขณะที่ผู้รับเหมาทำหน้าที่จัดหาวัสดุบางประเภทและบริษัทได้ชำระเป็นจำนวนเงินที่แน่นอน บริษัทยังได้ทำงานร่วมกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดในการวางแผนงานและการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในราคาที่ต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ในช่วงนั้นๆ

#### 3.4 ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

บริษัทมีเงินกู้สำหรับโครงการระยะสั้นอยู่กับสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราของตลาด ในปี 2558 ที่ผ่านมารัฐบาลแห่งประเทศไทยได้มีนโยบายคงอัตราดอกเบี้ยต่ำซึ่งธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ ในประเทศก็ได้มีการตอบสนองนโยบายนี้ อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่เศรษฐกิจขยายตัว ธนาคารและสถาบันการเงินอาจเพิ่มอัตราดอกเบี้ยซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นได้ ดังนั้น บริษัทจึงได้จัดหาและใช้เครื่องมือทางการเงินต่างๆ ตามความเหมาะสม เพื่อป้องกันความเสี่ยงอันจะเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย



### 3.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทยังคงมีเงินกู้ในรูปเงินตราต่างประเทศอีกจำนวนหนึ่ง ดังนั้น บริษัทจึงต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทได้พยายามค้นหาแหล่งเงินทุนทางเลือกที่อยู่ในรูปเงินบาทมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

#### 4. ทรัพย์สินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

##### อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์

บริษัท	คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	138 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดสำนักงาน สูง 34 ชั้น มีพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 42,833.78 ตร.ม.
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีพื้นที่คิดเป็นอัตราร้อยละ 28.36 ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคาร หรือจำนวนทั้งสิ้น 12,145.64 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	405,700,000.00 บาท
ราคาประเมิน	405,700,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	28 พฤศจิกายน 2559
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

##### สุขาภิบาล 3 แมนชั่น

บริษัท	โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้ง	22/1 ถนนสุขาภิบาล 3 แขวงหัวหมาก เขตบางกะปิ กรุงเทพมหานคร 10240 ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดพักอาศัย สูง 19 ชั้น ประกอบด้วยห้องชุด จำนวน 1,024 ห้องชุด
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทเป็นเจ้าของห้องชุด จำนวน 2 ห้อง คิดเป็นพื้นที่ทั้งหมด จำนวน 119.21 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	2,390,000.00 บาท
ราคาประเมิน	2,500,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	28 พฤศจิกายน 2559
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

## โครงการวิลล่าอะคาเดีย วัชรพล

บริษัท	ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาก่อสร้างบ้านเดี่ยวสองชั้นเพื่อการพักอาศัย จำนวน 270 ยูนิต ภายใต้ชื่อโครงการ “วิลล่า อะคาเดีย วัชรพล”
พื้นที่ทรัพย์สิน	72 - 2- 16.5 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	754,109,894.00 บาท
ราคาประเมิน	743,080,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	29 พฤศจิกายน 2559
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

## โครงการวิลล่า อะคาเดีย ศรีนครินทร์

บริษัท	ไทย-คามิ จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาก่อสร้างบ้านเดี่ยวสองชั้นเพื่อการพักอาศัย จำนวน 365 ยูนิต
พื้นที่ทรัพย์สิน	41 - 1 - 85.3 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	378,312,924.00 บาท
ราคาประเมิน	489,484,400.00 บาท
วันที่ประเมิน	30 พฤศจิกายน 2559
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนองบางส่วน

## ที่ดิน

บริษัท	ไทย-คามิ จำกัด
ที่ตั้ง	1 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ตำบลไม้งาม อำเภอมืองตาก จังหวัดตาก ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า ส่วนกิจการหินแกรนิตได้หยุดดำเนินการตั้งแต่ปี 2543 สำหรับเครื่องจักรได้ขายไปตั้งแต่ต้นปี 2545 และตัวอาคารโรงงานได้ทำการรื้อถอนในปี 2558
พื้นที่ทรัพย์สิน	60 -2 - 70 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	25,480,000.00 บาท
ราคาประเมิน	25,480,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	29 พฤศจิกายน 2559
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

## เดอะทรีโอ เชียงใหม่

(ชื่อเดิม “เชียงใหม่ วิไอพี ทาวเวอร์”)

บริษัท	ไทย-คามิ จำกัด
ที่ตั้ง	118 หมู่ที่ 1 ถนนห้วยแก้ว ตำบลช้างเผือก อำเภอมือง จังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารเพื่อการพาณิชย์ สูง 4 ชั้น
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีห้องชุด จำนวน 4 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 890.88 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	23,200,000.00 บาท
ราคาประเมิน	23,200,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	28 พฤศจิกายน 2559
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

## ที่ดิน

บริษัท	เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลลำไทร อำเภอบางบาล จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า และทุ่งนา
พื้นที่ทรัพย์สิน	1,094 -3 - 7 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	751,200,000.00 บาท
ราคาประเมิน	751,200,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	13 ธันวาคม 2559
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

**5. ข้อพิพาททางกฎหมาย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 บริษัทและบริษัทย่อย ไม่มีคดีข้อพิพาททางกฎหมายถูกฟ้องเป็นจำเลย ซึ่งมีทุนทรัพย์เกินกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้น ที่อาจส่งผลกระทบต่อสินทรัพย์ของบริษัทหรือบริษัทย่อย หรือกระทบต่อการดำเนินธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ

## 6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

### 6.1 ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท

บริษัทที่ออกหลักทรัพย์	: บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อหลักทรัพย์	: KWG
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	: พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
เลขทะเบียนบริษัท	: 0107537001951 (เดิมเลขที่ บมจ. 442)
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	: เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
เว็บไซต์บริษัท	: <a href="http://www.kwgthai.com">www.kwgthai.com</a>
โทรศัพท์	: (662) 237-1999
โทรสาร	: (662) 237-2666
ทุนจดทะเบียน	: 2,200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	: 2,200,000,000 บาท
ประเภทของหุ้น	: หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว	: 220,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	: 10 บาทต่อหุ้น
เลขานุการบริษัท	: นางสาวสุภัทรา ทาศิลป์ บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ : (662) 237-1999 โทรสาร : (662) 237-2666 อีเมล : <a href="mailto:supattra@kwgthai.com">supattra@kwgthai.com</a>
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 1040 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 009 9000 โทรสาร: (662) 009 9999 <a href="http://www.set.or.th">www.set.or.th</a>

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

นายทะเบียนหุ้นสามัญ

: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย  
เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง  
กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย  
โทรศัพท์: (662) 229-2800  
โทรสาร: (622) 359-1259  
<http://www.tsd.co.th>

ผู้สอบบัญชี

: นายวิเชียร กิ่งมนตรี  
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (ประเทศไทย) เลขทะเบียน 3977  
บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด  
อาคาร บางกอกซิตี้ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 15 เลขที่ 179/74-80 ถนนสาทรใต้  
แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย  
โทรศัพท์: (662) 344-1000,  
โทรสาร: (662) 286-5050



**ข้อมูลบริษัทย่อย**

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นตรงตั้งแต่ร้อยละ 50 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัทย่อยจำนวน (6) หก บริษัท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อและสถานที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่าย	สัดส่วนการถือหุ้น	
			จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ (%)
<b><u>บริษัท ไทย-คามิ จำกัด</u></b> เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 37,475,000 หุ้น	37,474,991 หุ้น	100.00
<b><u>บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</u></b> เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 4,091,000 หุ้น	4,090,991 หุ้น	100.00
<b><u>บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด</u></b> เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 4,780,000 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ 854,000 หุ้น	หุ้นสามัญ 2,915,791 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ 520,940 หุ้น	61.00
<b><u>บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเวิลต์ จำกัด</u></b> เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	9,991 หุ้น	100.00
<b><u>บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด</u></b> (เดิมชื่อ บริษัท อูทยานเรียลตี้ จำกัด) เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	9,998 หุ้น	100.00

ชื่อและสถานที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่าย	สัดส่วนการถือหุ้น	
			จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ (%)
<b>บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด</b> เลขที่ 43 อาคารไทย ซีซี ทาวเวอร์ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 โทรศัพท์ (662) 237-1999 โทรสาร (662) 237-2666	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 500,000 หุ้น	254,999 หุ้น	51.00

## 6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน