

## ส่วนที่ 1

### การประกอบธุรกิจ

#### 1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

บริษัทได้จดทะเบียนก่อตั้งเป็นบริษัทภายใต้ชื่อ “บริษัท ไฟว์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด” เมื่อวันที่ 14 มิถุนายน 2532 ทะเบียนเลขที่ 5404/2532 ต่อมาบริษัทได้เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 11 มกราคม 2536 บริษัทได้แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชนจำกัดในวันที่ 1 มิถุนายน 2537 ทะเบียนเลขที่ 0107537001951 (เดิมเลขที่ บมจ. 442) ในปี 2545 บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ได้เข้าซื้อกิจการบริษัท ไฟว์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) จากผู้ถือหุ้นเดิม และได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท เคปเปล ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)” เมื่อวันที่ 9 กรกฎาคม 2545

ในปี 2559 คิง ไว กรุ๊ป ได้เข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ซึ่งถือหุ้นอยู่ในบริษัท โดยเมื่อวันที่ 18 พฤษภาคม 2559 บริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ดำเนินการโอนหุ้นทั้งหมดที่ถืออยู่ในบริษัทให้แก่ บริษัท KWT1499 (Thailand) Company Pte. Limited ซึ่งเป็นบริษัทเพื่อการลงทุนในกลุ่ม คิง ไว กรุ๊ป จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศสิงคโปร์ และทำให้กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัท โดยถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 45.45 ของจำนวนหุ้นบริษัททั้งหมดที่ออกจำหน่าย ต่อมาบริษัทได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)” เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2559 และเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์เป็น “KWG”

ในช่วงกลางปี 2559 สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ได้อนุมัติให้บริษัท KWT1499 (Thailand) Company Pte. Limited ซึ่งเป็นบริษัทลูกของ คิง ไว กรุ๊ป และบริษัท ทอมโม (ประเทศไทย) จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกันกับ คิง ไว กรุ๊ป ทำข้อเสนอซื้อหลักทรัพย์ทั้งหมดของกิจการ ทำให้เกิดหน้าที่ตามกฎหมายบังคับให้ทำการซื้อหุ้นส่วนที่เหลือ อันเนื่องมาจากการได้มาซึ่งหุ้นจากบริษัท เคปเปล แลนด์ จำกัด ถึงระดับตามที่กฎหมายกำหนด

#### คิง ไว กรุ๊ป

คิง ไว กรุ๊ป (KWG) เป็นหนึ่งในเครือธุรกิจชั้นนำที่มีฐานที่ตั้งที่ฮ่องกง และมีชื่อเสียงในสาธารณรัฐประชาชนจีน มีประวัติการทำงานด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จมายาวนานกว่า 30 ปี

ดร. คิง ไว ชาน ผู้ก่อตั้งกลุ่มเป็นสมาชิกแห่งชาติของสภาที่ปรึกษาทางการเมืองของจีนและยังเป็นประธานก่อตั้งของสมาคมหอการค้าฮ่องกง - จีน อีกด้วย เป็นผู้ที่มีเครือข่ายกว้างขวางและมีประสบการณ์สูงทั้งในภาคอุตสาหกรรม ภาคการเงิน ภาคการค้าระหว่างประเทศ และภาคอสังหาริมทรัพย์

ในช่วงแรกของกลุ่มได้ทุ่มเทการทำงานและการลงทุนในภาคสิ่งทอ ช่วงกลางทศวรรษ 1990 ดร. ชาน ได้มองเห็นโอกาสในการเติบโตของประเทศจีน และได้มุ่งมาที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ทางกลุ่มได้ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือประเทศจีนอย่างมากและตอบสนองความต้องการของประชากรชาวจีน

นับตั้งแต่ช่วงกลางทศวรรษ 1990 (พ.ศ. 2533-2542) บริษัท คิง ไว พร็อพเพอร์ตี้ ดีเวลลอปเม้นท์ ได้ก่อตั้งขึ้นที่มหานครเซี่ยงไฮ้ สาธารณรัฐประชาชนจีน และเติบโตขึ้นมาเป็นหนึ่งในบริษัทอสังหาริมทรัพย์ชั้นนำในประเทศจีน

ทางกลุ่มได้รักษาฐานการเป็นผู้บุกเบิกอสังหาริมทรัพย์ที่มองการณ์ไกล และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองรอบบริเวณเขตปากน้ำแยงซี เขตลุ่มแม่น้ำเพิร์ล เขตริมทะเลป๋อไห่ ประเทศจีน

ด้วยความพยายามที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน ทางกลุ่มได้พัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ชื่อ คิง ไว ซิตี้ โอเอซิส เปาซาน ซึ่งเป็นชุมชนนิเวศวิทยาบนพื้นที่ 1.8 ล้านตารางเมตร เป็นการผสมผสานทั้งที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงแรม และพื้นที่การค้าอื่นๆ และได้รับการยอมรับว่าเป็น “ต้นแบบชุมชนนิเวศวิทยาของจีนแห่งแรก” โดยศูนย์พิทักษ์สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ กระทรวงปกป้องสิ่งแวดล้อม สาธารณรัฐประชาชนจีน ชื่อแบรนด์ “คิง ไว ซิตี้ โอเอซิส” แพร่หลายอยู่ในหลายเมืองแล้วขณะนี้

ในปัจจุบันทางกลุ่มได้มุ่งพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพสูงและส่งเสริมมาตรฐานการใช้ชีวิตอย่างมีระดับในประเทศจีน รวมทั้งยังให้ความสนใจในธุรกิจการเงิน อีคอมเมิร์ซ ธุรกิจโซลูชัน รวมทั้งการลงทุนทั่วภูมิภาคเอเชีย ยุโรปและอเมริกาเหนือ นอกจากนั้นทางกลุ่มยังสนใจธุรกิจในระดับโลกอื่นๆ และลงทุนในธุรกิจหลักและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับของกลุ่ม

ท่านประธาน ดร. ชาน ได้บริจาคในนามของกลุ่มสนับสนุน ส่งเสริมการศึกษาและสวัสดิการของประชาชน เพื่อ “ตอบแทน สังคม” โดยการบริจาค เป็นส่วนสำคัญส่วนหนึ่งของกลุ่มที่มุ่งหวังจะนำไปสนับสนุนผู้ที่ด้อยโอกาสอย่างต่อเนื่อง โดยตั้งแต่ปี 2560 ดร.ชานได้บริจาคทุนการศึกษาซึ่งคัดเลือกเยาวชนไทยที่มีศักยภาพจำนวน 10 คน ไปศึกษาต่อระดับปริญญาตรีที่ สถานศึกษาในฮ่องกง โครงการดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของการริเริ่มแถบและเส้นทาง (Belt and Road Initiative) ซึ่งเป็นความร่วมมือกันระหว่างกระทรวงศึกษาธิการไทยและสำนักงานการศึกษาฮ่องกง

ตั้งแต่ก่อตั้ง คิง ไว กรุ๊ป ดร. ชาน เชื่อมั่นว่า “ความรับผิดชอบจะสร้างมูลค่าและภารกิจจะเกื้อหนุนความอุตสาหกรรม” ด้วยจิตวิญญาณและอุดมการณ์นี้ ทางกลุ่มมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีระดับและลูกค้าสามารถซื้อได้ ด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงได้โดยง่ายและมีความโดดเด่นสวยงาม

คิง ไว กรุ๊ปเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับในตลาดเนื่องจากได้รับรางวัลมากมายจากการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ศักยภาพของกลุ่มแข็งแกร่งขึ้นเรื่อยๆ ด้วยเครือข่ายกลยุทธ์ ทั้งในภาคสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในเมืองเซี่ยงไฮ้ และ พันธมิตรระยะยาวทางธุรกิจอื่นๆ ซึ่งมีอยู่ในทุกกระบวนการของทุกโครงการตั้งแต่การพัฒนาสังหาริมทรัพย์จนถึงการบริการ ชุมชน

ในปัจจุบัน หัวใจหลักของกระบวนการพัฒนาคิง ไว กรุ๊ปเริ่มต้นด้วยวิธีการเฉพาะตัวที่เป็นการผสมผสานกันระหว่างศักยภาพ ความเชี่ยวชาญกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากโอกาสได้อย่างสูงสุด คิง ไว กรุ๊ป ได้ขยายกิจการไปยังการลงทุนในธุรกิจ การเงินของโซลูชันข้ามชาติในเขตเจียนไห่ (เซินเจิ้น) ในขณะที่ธุรกิจการจัดการสินทรัพย์ก็กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนาที่กรุง ปักกิ่ง

ทางกลุ่มเชื่อว่าความสำเร็จในระยะยาวเกิดขึ้นจากการตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่านและต่อชุมชนที่ ทางกลุ่มได้เป็นส่วนหนึ่ง คิง ไว กรุ๊ปได้สนับสนุนการบริการชุมชนในรูปแบบต่างๆ เสมอมา และได้เป็นผู้สนับสนุนรายใหญ่เพียง รายเดียวใน “การประชุมการจัดการความเสี่ยงและเครดิตนานาชาติของจีน” เป็นเวลาถึง 6 ปีติดต่อกัน การประชุมดังกล่าวจัด โดยองค์กรส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนและสมาคม American Assurance Credit and National Commerce Association ของสหรัฐอเมริกา มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการพัฒนาระบบเครดิตแห่งชาติของจีน และ สร้างความก้าวหน้าในการจัดการความเสี่ยง นอกจากนั้น กลุ่มของเรายังเป็นผู้สนับสนุนรายเดียวของการประชุมประจำปีการ ลงทุนข้ามชาติของจีนทั้งสองครั้ง ซึ่งจัดโดยหอการค้าฮ่องกง - จีน คณะกรรมการแห่งชาติของสาธารณรัฐประชาชนจีนและกลุ่ม อุตสาหกรรมอีกหลากหลาย

### 1.1. ภาพรวมธุรกิจของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ได้พัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรและบ้านพักอาศัย 2 โครงการ ใน กรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อแบรนด์ วิลล่า อะคาเดย์ มีลักษณะสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น ทropicคอล และงานภูมิสถาปัตยกรรมที่เพียบพร้อมไปด้วยคุณภาพจัดเตรียมไว้ให้แก่ผู้ซื้อ โดยโครงการมีชื่อว่า “วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์” และ “วิลล่า อะคาเดย์ รัชพล” ตั้งอยู่ใกล้เคียงสิ่งอำนวยความสะดวกชั้นนำมากมาย อาทิ ห้างสรรพสินค้า โรงพยาบาล และท่าอากาศยาน นอกจากนั้นยังสามารถเดินทางจากโครงการไปยังศูนย์กลางธุรกิจได้อย่างง่ายดายโดยลูกค้าของ โครงการเป็นผู้ซื้อในระดับกลางถึงระดับกลางค่อนข้างสูง ณ สิ้นปี 2561 โครงการ “วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์” ได้มี

การจำหน่ายหมดแล้วทั้งโครงการ

ในปี 2561 คิง ไว กรุ๊ป ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัยอีก 3 โครงการในใจกลางกรุงเทพมหานครและยังมีโครงการอื่นๆ ที่ยังอยู่ในกระบวนการเตรียมความพร้อมอีกหลายโครงการตามแผนที่วางไว้ของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทยังดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานใน อาคารจูเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ โดยบริษัทเป็นผู้ให้เช่าในสัดส่วนร้อยละ 28.36 ของ พื้นที่อาคารทั้งหมด อาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร

บริษัทเข้าถือหุ้นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ใน 15 บริษัท ได้แก่

- บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
- บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด
- บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด
- บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด
- บริษัท พระราม4 จำกัด
- บริษัท เอส31 จำกัด
- บริษัท เอส61 จำกัด
- บริษัท คิง ไว คอนสตรัคชั่น จำกัด
- บริษัท คิง ไว มีเดีย จำกัด
- บริษัท คิง ไว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท เออีซี ซิตี จำกัด
- บริษัท คิง ไว แคปิตอล จำกัด (ก่อตั้งขึ้นเมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561)
- บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด (เข้าซื้อหุ้นของบริษัท QBE ประกันภัย (ประเทศไทย) เมื่อ พฤษภาคม 2561)

## 1.2. เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2560 - 2561

2560 พฤษภาคม	<input type="checkbox"/> จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่จำนวน 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
2560 พฤษภาคม – มิถุนายน	<input type="checkbox"/> จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัทย่อยแห่งใหม่จำนวน 3 บริษัท ได้แก่ บริษัท คิง ไว มีเดีย จำกัด และ บริษัท คิง ไว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (ทั้งสองบริษัทจัดตั้งขึ้นเมื่อ 22 พฤษภาคม 2560) และ บริษัท คิง ไว คอนสตรัคชั่น จำกัด (เมื่อ 20 มิถุนายน 2560) เพื่อรองรับการขยายธุรกิจของบริษัทในอนาคต
2560 มิถุนายน	<input type="checkbox"/> KWG เข้าซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนออกใหม่จำนวน 1,800,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 100 บาท รวมเป็นเงินจำนวน 180,000,000 บาท ในบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเมนต์ จำกัด KWG จึง

	<p>กลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นในสัดส่วน 89.35% ของจำนวนทุนจดทะเบียน</p> <p><input type="checkbox"/> วันที่ 27 มิถุนายน 2560 บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ประสบความสำเร็จในการทำธุรกรรมซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตั้งอยู่บริเวณอำเภอลำปางวังน้อย จังหวัดอยุธยา เนื้อที่ทั้งหมด จำนวน 1,510-1-42.6 ไร่ ในราคาซื้อขาย 755,178,250 บาท</p>
2560 สิงหาคม	<p><input type="checkbox"/> KWG ลงนามประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC)</p>
2560 กันยายน	<p><input type="checkbox"/> วันที่ 14 กันยายน 2560 KWG ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นกับ นายณรงค์ศักดิ์ พุทธพร มงคล ตกลงซื้อหุ้นจำนวน 245,000 หุ้น NVV รายการธุรกรรมมีมูลค่า 24,500,000 บาท และจะมีผลทำให้ KWG ถือครองหุ้นในสัดส่วน 100% ใน NVV</p>
2560 ธันวาคม	<p><input type="checkbox"/> การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 749,700 หุ้น ในบริษัท เออีซี ซิตี จำกัด ("บริษัท AEC") จาก (i) King Wai International Holdings Company Limited และ (ii) นายบุญยงค์ ยงเจริญรัฐ (รวมเรียกว่า "ผู้ขายหุ้นบริษัท AEC") (ร้อยละ 85.0 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของบริษัท AEC) และอนุมัติการเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทจาก 9,240,000,000 บาท เป็น 9,475,754,700 บาท โดยการออกหุ้นสามัญใหม่จำนวน 23,575,470 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท โดยจัดสรรหุ้นเพิ่มทุนให้แก่บุคคลในวงจำกัด เพื่อตอบแทนให้แก่ผู้ขายหุ้นบริษัท AEC ในการนี้ผู้ขายหุ้นบริษัท AEC จะนำหุ้นสามัญในบริษัท AEC นำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแทนการชำระด้วยเงินสด</p> <p><input type="checkbox"/> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อ 22 ธันวาคม 2560 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("คิวบีอีไทย") โดยบริษัทจะให้บริษัทลูกที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด ("บริษัทลูก") KWG เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 71,713,623 หุ้นในคิวบีอีไทยจาก QBE Asia Pacific Holdings Limited และบริษัท สีนก้าวน้ำมหาศาล จำกัด</p>
2561 มีนาคม	<p><input type="checkbox"/> จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561</p>
2561 พฤษภาคม	<p><input type="checkbox"/> เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด จาก 1,000,000 บาท เป็น 1,000,000,000 บาท</p> <p><input type="checkbox"/> บริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด เข้าซื้อหุ้นของบริษัท QBE ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด(มหาชน)</p>
2561 กรกฎาคม	<p><input type="checkbox"/> เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เอส61 จำกัด จาก 1,000,000 บาท เป็น 101,000,000 บาท</p> <p><input type="checkbox"/> การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัท เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เออีซี ซิตี จำกัด ("AEC") จากผู้เสนอขายจำนวน 3 ราย ดังนี้</p>

	<p>- บริษัท แอลซีเค แลนด์ จำกัด จำนวน 44,100 หุ้น</p> <p>- บริษัท เอชพี แอดวานซ์ เซรามิกส์ จำกัด จำนวน 44,100</p> <p>- บริษัท เกลือมหาชัย จำกัด จำนวน 44,100 หุ้น</p> <p>รวมจำนวนหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมด 132,300 หุ้น รวมราคาซื้อขายเป็นจำนวนเงิน 148,490,016.50 บาท มีผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน AEC เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 85 ของทุนจดทะเบียน เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน</p> <p><input type="checkbox"/> อนุมัติแต่งตั้ง นายฮาง ลี ชาน (Mr. Hang Lee Chan) ให้ดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการบริษัท</p> <p><input type="checkbox"/> อนุมัติการแต่งตั้ง นายฮาง ลี ชาน (Mr. Hang Lee Chan) เป็นกรรมการใหม่ในบริษัทย่อยจำนวน 11 บริษัท และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท</p>
2561 พฤศจิกายน	<p><input type="checkbox"/> เปิดสำนักงานขายโครงการคอนโดมิเนียม ณ ถนนพระราม4</p> <p><input type="checkbox"/> เปิดตัวโครงการคอนโดมิเนียม “S61 SUKHUMVIT BY KWG” ตั้งอยู่ที่ซอยสุขุมวิท 61</p>

### 1.3. นโยบายการและกลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

บริษัทมุ่งเน้นการลงทุนทั้งในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับธุรกิจหลักเพื่อผลตอบแทนอย่างยั่งยืน และสร้างความเข้มแข็งในกลุ่มธุรกิจ โดยได้ขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ (คอนโดมิเนียม) บนทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญ แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก นอกจากนี้บริษัทย่อยและบริษัทยังคงมองหาโอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจใหม่ๆ อยู่เสมอ เพื่อช่วงชิงความได้เปรียบทางการแข่งขันในตลาดอีกด้วย

### 1.4. วิสัยทัศน์

เป็นบริษัทที่มีความเข้มแข็ง ยั่งยืน และหลากหลายที่ถูกผลักดันด้วยจุดหมายที่สร้างมูลค่าแก่ผู้ถือหุ้น และเต็มเปี่ยมไปด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

### 1.5. พันธกิจ

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าและผลตอบแทนอย่างสูงสุดอย่างยั่งยืนในระยะยาว และขณะเดียวกันเราตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมของเรา

### 1.6. คำขวัญ

ความรับผิดชอบต่อสร้างคุณค่า หน้าที่บันดาลความมุ่งมั่น

### 1.7. ค่านิยม

**ความรับผิดชอบต่อ:** เรารับผิดชอบต่อการกระทำและตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้อื่น เราให้ความสำคัญต่อมรดกและวัฒนธรรมท้องถิ่น และจะมุ่งมั่นที่จะยึดถือมาตรฐานสูงสุดของบรรษัทภิบาล จริยธรรมและนโยบายสิ่งแวดล้อม

**คุณภาพ:** เรามุ่งมั่นที่จะได้รับความเป็นเลิศอย่างมืออาชีพจนถึงมีมาตรฐานสูงสุดด้านการส่งมอบสินค้าและบริการที่มีความเป็นเลิศ

**ความยั่งยืน:** เราเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อจะสร้างความแตกต่างด้วยการสร้างและสนับสนุนชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เรามุ่งมั่นที่จะส่งมอบการเติบโตอย่างยั่งยืนและผลตอบแทนที่มีผลกำไร

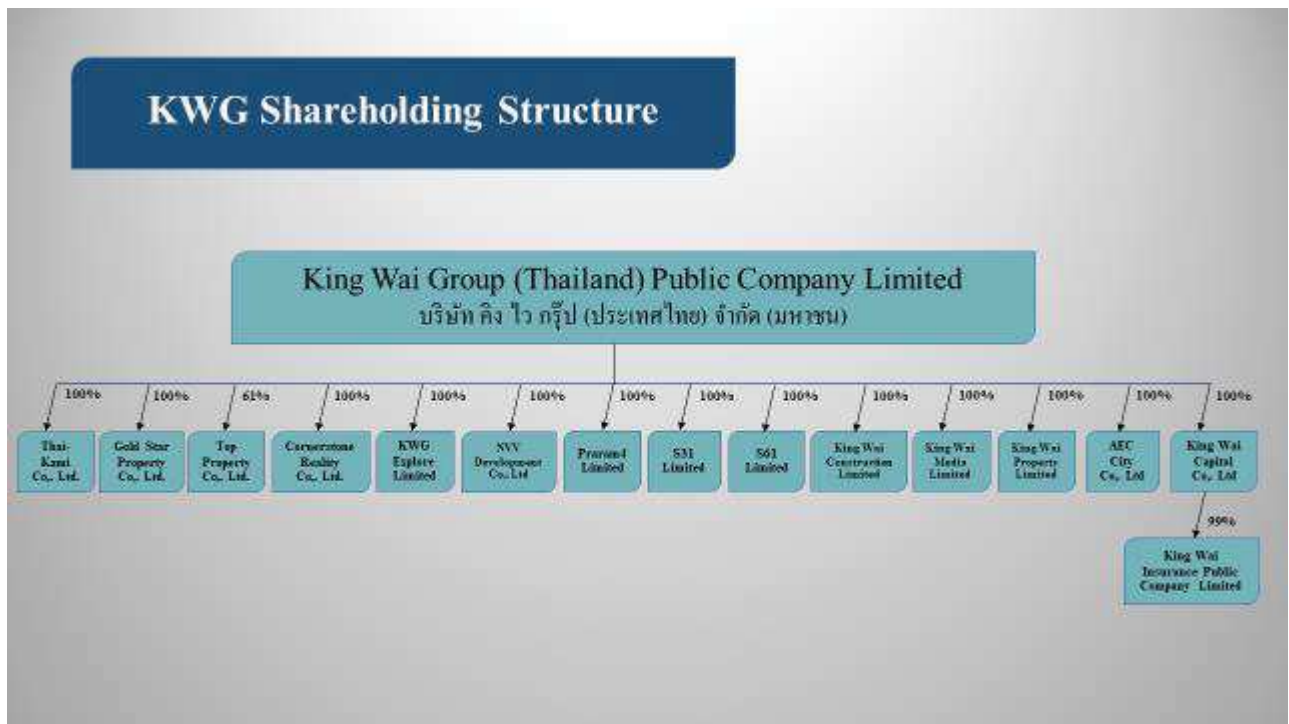
**บุคลากร:** เราให้ความสำคัญและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียให้มีความแข็งแกร่ง ซึ่งรวมถึง

แต่ไม่จำกัดเพียงแค่นี้ ลูกค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน ผู้จัดหาวัสดุ ผู้รับเหมา คู่ค้าและพนักงาน

**ความสร้างสรรค์:** เราเน้นให้สินค้า บริการ และวัฒนธรรมของเราไหลลื่นไปทั่ววัฒนธรรมและส่งเสริมสนับสนุนให้  
มุ่งหาโอกาสใหม่ ๆ

#### 1.8. โครงสร้างการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561



## 2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเกี่ยวข้องกับการขายบ้านโครงการจัดสรรและการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ในปี 2561 บริษัทมีรายได้จากการเงินรวม 764.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรายได้ 643.8 ล้านบาท ในปี 2560 หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 11.8 จากปีก่อน

ทั้งนี้ รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากการขาย ร้อยละ 25.79 รายได้จากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและบริการ ร้อยละ 6.04 และรายได้อื่น ร้อยละ 68.17 ซึ่งเป็นผลมาจากราคาที่ดินที่สูงขึ้น

(หน่วย : ล้านบาท)

สายการผลิต / กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้น โดยบริษัท	2561	%	2560	%	2559	%
ค่าเช่าอาคารสำนักงานและค่าบริการ	คิง ไว กรุ๊ป	-	46.87	6.04	42.44	6.59	40.82	7.09
ขายที่ดินและบ้าน	ไทย-คามิ	100%	200.15	25.79	342.38	53.18	266.30	46.24
	โกลด์สตาร์	100%	-	-	21.22	3.30	21.30	3.70
อื่น ๆ	-	-	529.01	68.17	237.81	36.93	247.49	42.97
รวม	-	-	776.03	100.00	643.85	100.00	575.91	100.00

หมายเหตุ : รายละเอียดของโครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงรายละเอียดไว้ในงบการเงินของบริษัท

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

คิง ไว กรุ๊ป และบริษัทในเครือดำเนินธุรกิจหลักคือพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและให้เช่าอาคารสำนักงาน

#### 2.1.1. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการบ้านเดี่ยว

**โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์**

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 365 หลัง ตั้งอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีรั้วกันไว้ล้อมรอบ โครงการตั้งอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ อีกทั้งยังสามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้โดยง่ายผ่านทางวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกและทางด่วน โครงการยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย อาทิ เช่น โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ โรงพยาบาลและศูนย์การค้า ทำให้เพิ่มความเจริญในพื้นที่มากขึ้น สำหรับโครงการรถไฟฟ้า รวงเดี่ยวสายสีเหลืองซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดใช้งานในปี 2564 จะทำให้การเดินทางจากโครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์เข้าสู่ใจกลางเมืองด้านธุรกิจได้ดียิ่งขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เฟส 1 มียอดขายร้อยละ 100 จากบ้านเดี่ยวทั้งหมด 209 หลัง ในขณะที่โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เฟส 2 มีจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งหมด 156 หลัง และมียอดขาย ทั้งหมด ประมาณร้อยละ 99



### โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล เป็นโครงการบ้านเดี่ยว สามารถเดินทางผ่านทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์และวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกเพียง 30 นาทีเพื่อเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้ อีกทั้งยังมีถนน 6 ช่องทางสายพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์สมโภช ในบริเวณใกล้เคียงที่เชื่อมพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตกของกรุงเทพ นอกจากนี้ในบริเวณใกล้เคียงของโครงการมีแหล่งร้านอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำมากมาย ทั้งยังแวดล้อมด้วยโรงเรียนชั้นนำและโรงพยาบาลอีกด้วย

ในอนาคตจะมีส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าสายสีเขียวมายังบริเวณใกล้เคียง ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและเปิดทำการได้ในปี 2562 นี้ นอกจากนี้ โครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเทาที่อยู่ระหว่างกระบวนการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการรถไฟฟ้าสายสีเขียวจะทำให้เดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจ บริเวณสุขุมวิทและยังเดินทางต่อไปยังจังหวัดสมุทรปราการได้ อีกทั้งโครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเทาจะช่วยทำให้สามารถเดินทางไปยังศูนย์กลางทางธุรกิจและบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาได้ง่ายมากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 โครงการมียอดขายในอัตราร้อยละ 60 จากบ้านเดี่ยว ทั้งหมด 45 หลังที่เปิดขาย

### โครงการพัฒนาคอนโดมิเนียม

#### โครงการคอนโดมิเนียม ที่ย่านสุขุมวิท 61

โครงการคอนโดมิเนียมความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low rise condominium) ตั้งอยู่ในย่านเจริญสุขุมวิท 61 และจัดงานเปิดตัวที่สำนักงานขายในช่วงปลายปี 2561 โดยซอยสุขุมวิท 61 ได้รับรางวัลจากกรุงเทพมหานครให้เป็น “ถนนตัวอย่าง” เนื่องจากเป็นถนนที่เงียบสงบ สะอาด ดูเป็นมิตร ทั้งนี้ โครงการสุขุมวิท 61 ตั้งอยู่ใกล้กับซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) และซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยและแหล่งร้านอาหารชั้นนำ รวมทั้งยังสามารถเดินทางเพื่อโดยสารรถไฟฟ้าและระบบขนส่งมวลชนได้โดยง่ายอีกด้วย

#### โครงการคอนโดมิเนียม ย่านสุขุมวิท 31

โครงการคอนโดมิเนียมความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low rise condominium) ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 31 ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการตั้งอยู่ใกล้กับมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร หนึ่งในมหาวิทยาลัยชั้นนำของไทยและสะดวกต่อการเดินทางไปยังศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร รวมทั้งแหล่งห้างสรรพสินค้าชั้นนำด้วย

#### โครงการคอนโดมิเนียม ที่ย่านพระราม 4

โครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High rise condominium) ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนการออกแบบและการเตรียมเอกสารเพื่อขออนุมัติรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โครงการตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ตรงข้ามจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยชั้นนำของไทยและโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ซึ่งเป็นโรงพยาบาลชั้นนำ อีกทั้งรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินก็ยังใกล้กับตัวโครงการ รวมทั้งสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงเรียนเอกชนและโรงเรียนนานาชาติหลายแห่ง



## โครงการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่

### โครงการ AEC CITY

สำหรับที่ดินในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรานั้น บริษัท เออีซี ซิตี้ จำกัด (AEC) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ลงทุนซื้อที่ดินในเขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร จำนวน 1 แปลง เนื้อที่ [18-2-16] ไร่ และในอำเภอเมืองฉะเชิงเทรา จังหวัดฉะเชิงเทรา จำนวน 32 แปลง เนื้อที่รวม [1,978-4-22] ไร่ ส่งผลให้บริษัท ฯ ถือครองที่ดินรวมทั้งสิ้น 33 แปลง เนื้อที่รวม 1,997-2-38 ไร่

AEC มีแผนการพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่เป็นรูปแบบเมืองใหม่ ซึ่งขณะนี้ บริษัท ฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา Team Consultant ออกแบบแผนแม่บทของโครงการ รายงานวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการรวมถึงจัดเตรียมเอกสารประกอบอื่นๆ เพื่อนำเสนอขออนุมัติการพัฒนาโครงการจากคณะกรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุนโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ตลอดจนได้ทำการปรึกษารื้อกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อศึกษาขั้นตอน วิธีการ ข้อจำกัดต่าง ๆ รวมถึงแนวทางและวิธีการในการแก้ไขข้อจำกัดต่างๆ ของการพัฒนาพื้นที่และโครงการ เช่น ปรึกษารื้อกับสำนักงานผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นต้น อีกทั้งได้เริ่มดำเนินการติดต่อกับพันธมิตรทางธุรกิจบางรายแล้ว เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะสามารถพัฒนาโครงการได้ โดยราบรื่นและมีประสิทธิภาพ

แผนการพัฒนาในเบื้องต้นของโครงการในจังหวัดฉะเชิงเทราของ AEC ประกอบด้วย โครงการที่เกี่ยวข้องกับการศึกษา วิจัย การจัดการและดูแลเกี่ยวกับสุขภาพ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ทันสมัย โครงการที่อยู่อาศัย และโครงการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว พื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยปัจจุบันอยู่ในระหว่างการจัดเตรียมเอกสารเพื่อนำเสนอขออนุมัติต่อคณะกรรมการคณะกรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุนโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC)

### โครงการ NVV

สำหรับที่ดินในอำเภอนวน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นั้น บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (NVV) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ลงทุนซื้อที่ดินในอำเภอนวน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา เนื้อที่รวม 2,605-0-49.6 ไร่ ติดถนนพหลโยธิน ทำให้สะดวกต่อการเดินทางไปภาคตะวันออกเฉียงเหนือและภาคเหนือ รวมทั้งใกล้ทางเชื่อมต่อบวงแหวนรอบนอกตะวันออก ซึ่งสามารถเดินทางไปเชื่อมกับวงแหวนรอบนอกใต้ จึงสามารถเดินทางสู่ภาคใต้และภาคตะวันตกได้สะดวกเช่นกัน อีกทั้งทำเลที่ตั้งยังใกล้แหล่งนิคมอุตสาหกรรมขนาดใหญ่หลายแห่ง รวมถึงเส้นทางด้านหลังที่ดินจะมีโครงการก่อสร้างทางหลวงพิเศษ มอเตอร์เวย์หมายเลข 6 บางปะอิน-นครราชสีมาซึ่งพาดผ่าน 3 จังหวัด ได้แก่ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา จังหวัดสระบุรี และจังหวัดนครราชสีมา มอเตอร์เวย์สายนี้ เชื่อมโยงกรุงเทพมหานคร และภาคกลาง เข้ากับศูนย์กลางของภาคตะวันออกเฉียงเหนือ คือจังหวัดนครราชสีมา และเมืองอื่นๆ ในภาคอีสานให้ใกล้ชิดกันมากขึ้น รองรับการเดินทางไปยังประเทศเพื่อนบ้าน เช่น กัมพูชา, ลาว, เวียดนาม และจีนตอนใต้คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2563

#### 2.1.2. ธุรกิจอื่นๆ

##### อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์

อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์เป็นอาคารสำนักงาน 34 ชั้น ในบริเวณรอบของศูนย์กลางทางธุรกิจ ตั้งอยู่บนถนนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ที่ตั้งของอาคารอยู่ในระยะสามารถเดินถึงรถไฟฟ้าใต้ดิน

และรถไฟลอยฟ้าได้

อาคารมีอัตราการใช้พื้นที่อัตราร้อยละ 90 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ที่ผ่านมา

### บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน)

หลังจากประสบความสำเร็จในการขยายฐานธุรกิจในประเทศไทย คิง ไว กรุ๊ป ได้รุกคืบเข้าไปในธุรกิจด้านการเงิน รวมถึงกลุ่มธุรกิจประกันภัย โดยเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2561 บริษัทได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ของ บริษัท คิว บี อี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) หรือ KWI”

คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือ “คิง ไว กรุ๊ป” ยังคงมุ่งมั่นส่งมอบบริการอันยอดเยี่ยมสู่ลูกค้า ด้วยความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจประกันภัย ทำให้ได้รับความเชื่อมั่นจากลูกค้า มีสายสัมพันธ์ที่ดีที่มีกับตัวแทนและนายหน้าประกันภัย เช่นเดียวกับที่สามารถให้บริการตรงไปยังลูกค้าได้เป็นอย่างดี จึงเป็นการสร้างความมั่นใจได้ว่า KWI สามารถเสนอบริการได้หลากหลาย เพื่อตอบสนองของลูกค้าทั้งที่เป็นกลุ่มธุรกิจและแบบรายย่อย นอกจากนี้ความเชี่ยวชาญในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าในกลุ่มประกันภัยโดยทั่วไปแล้ว KWIยังมีความเชี่ยวชาญในผลิตภัณฑ์เฉพาะกลุ่ม อาทิเช่น ประกันภัยทางทะเล และประกันภัยความรับผิดชอบวิชาชีพ อีกด้วย

## 2.2. การวิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์

คิง ไว กรุ๊ป ดำเนินการ วิจัยตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ทันกับแนวโน้มของตลาด บริษัทยังได้เก็บข้อมูลทั้งปฐมภูมิและทุติยภูมิสำคัญต่างๆ ดังนี้

- ข้อมูลเศรษฐกิจประเทศไทย ภูมิภาคต่างๆ และโลก
- ข้อมูลตลาดอสังหาริมทรัพย์
- ข้อมูลกลยุทธ์และผลการดำเนินงานของคู่แข่ง
- ข้อมูลดัชนีต่างๆ สำหรับแนวโน้มตลาด
- ข้อมูลอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) เฝ้าดูตลาดเพื่อการเปลี่ยนแปลงอย่างต่อเนื่อง ทั้งผ่านทางรายงานและบทวิเคราะห์ของบริษัท วิเคราะห์ตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่เชื่อถือได้หลายๆ แห่ง รวมถึงค่าสถิติต่างๆ ที่เป็นตัวชี้วัดทั้งค่าที่เกิดขึ้นจริงในอดีตและการคาดการณ์จากภาครัฐและเอกชนที่เชื่อถือได้ บริษัทยังได้ทำการสำรวจและเก็บข้อมูลของคู่แข่ง ทำให้สามารถรู้ทัน สถานการณ์ในการแข่งขัน

บริษัทได้สำรวจและจัดทำการศึกษาวิจัยตลาดอสังหาริมทรัพย์อย่าง สม่ำเสมอเพื่อศึกษาข้อมูลแนวโน้มตลาด สืบเนื่องจากกระบวนการวิเคราะห์ตลาดนี้ จึงทำให้บริษัทสามารถมองเห็นถึงโอกาสทางการตลาดและประเด็นต่างๆ ได้ บริษัทมีแผนดำเนินงานซึ่งสามารถนำมาปฏิบัติได้ทันทีที่โอกาสมาถึง

### 2.2.1. เศรษฐกิจประเทศไทย

ในปี 2561 เศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัว ปัจจัยหลักมาจากการส่งออกและการบริโภคของภาคเอกชนที่เติบโตขึ้น

**ข้อมูลสถิติเศรษฐกิจของประเทศไทย**

% การเติบโต (ปีต่อปี)	2559	2560	2561	2562 (คาดการณ์)
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ	3.2	3.9	4.2	4.0
อัตราเงินเฟ้อ	0.2	0.7	1.1	1.0
การบริโภคภาคเอกชน	3.1	3.2	4.7	4.0
การส่งออกสินค้าและการบริการ	-0.6	9.3	7.0	3.8

แหล่งข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย, คาดการณ์โดยสำนักงานเศรษฐกิจการคลังและหน่วยงาน

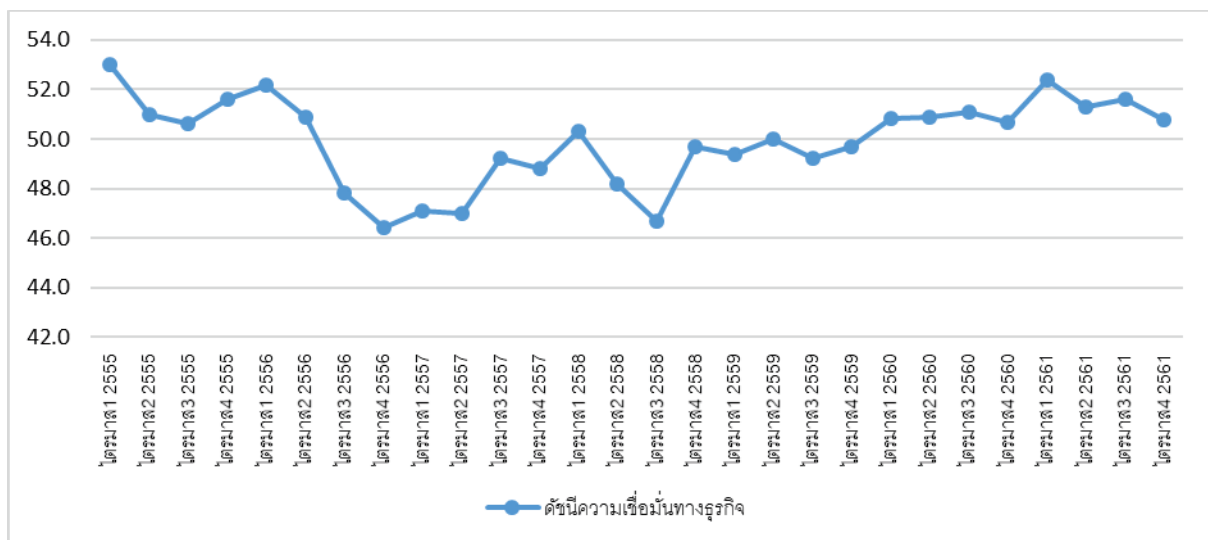
Economist Intelligence Unit (EIU)

ภาพรวมเศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2562 มีแนวโน้มไปในทางที่ดี ทั้งนี้ประกอบด้วยปัจจัยต่างๆ ดังนี้

- การลงทุนภาคเอกชนมีแนวโน้มขยายตัวการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานขนาดใหญ่ของรัฐเพิ่มขึ้น
- การขยายตัวของ การส่งออก
- การเติบโตรายได้ภาคครัวเรือนเริ่มฟื้นตัวดีขึ้น

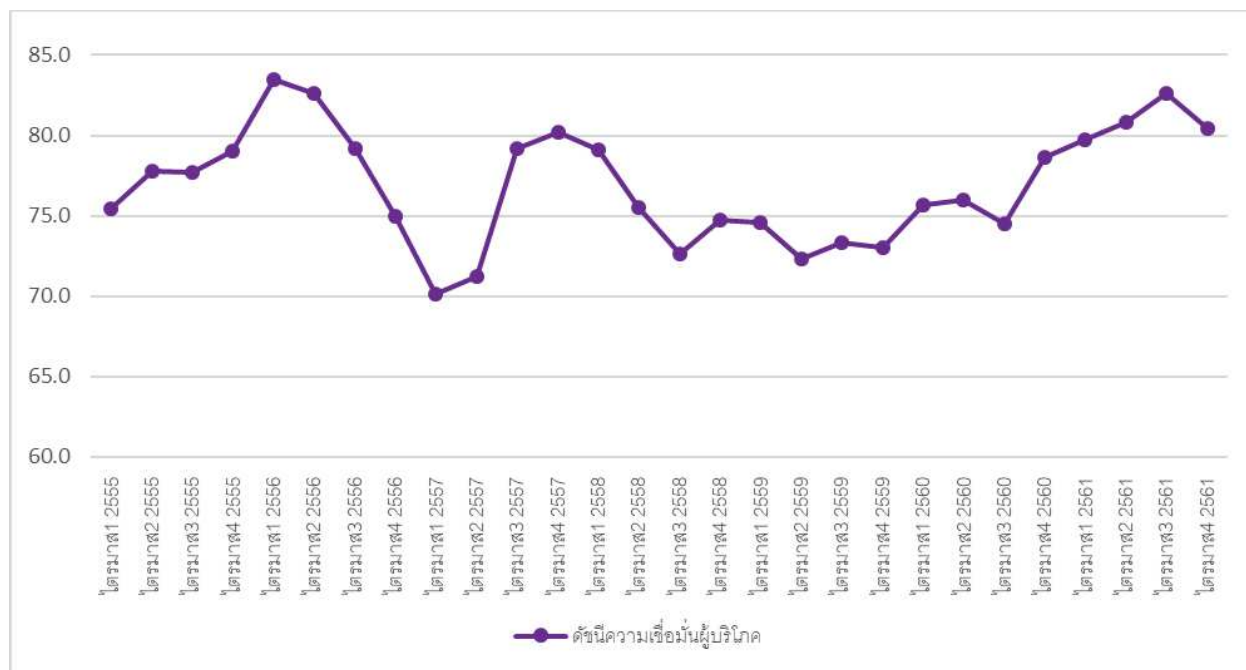
มีการคาดการณ์ได้ว่าเศรษฐกิจในปี 2562 มีแนวโน้มที่ดีขึ้นในทุกภาคส่วน มีการคาดการณ์ว่าการลงทุนโดยรวมเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 การใช้จ่ายของภาคภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวขึ้น ร้อยละ 6.6 เมื่อเทียบกับปี 2561 และการเลือกตั้งคาดว่าจะเกิดขึ้นในเดือนมีนาคม 2562

กราฟ: ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค(BSI)



แหล่งข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย

กราฟ: ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI)



แหล่งข้อมูล: มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

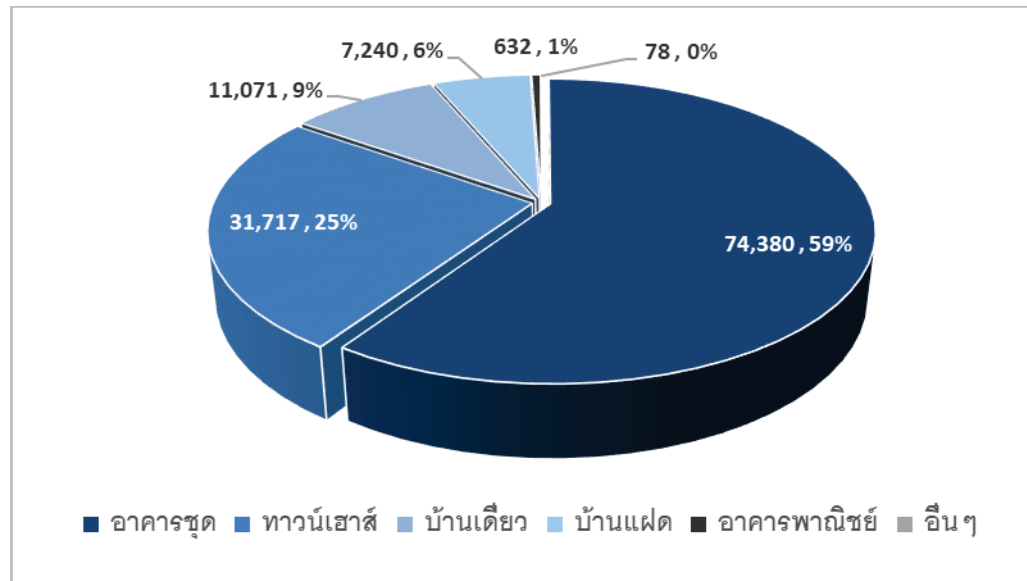
## 2.2.2. ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า ในปี 2561 ที่ที่ผ่านมา ในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑลมีอุปทานสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยจำนวน 320,345 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 จากจำนวน 298,806 หน่วย ในปี 2560 อุปสงค์สำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่ออยู่อาศัยใน กรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีทั้งสิ้น 120,577 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.4 จากจำนวนทั้งหมด 103,579 หน่วย ในปี 2560

ในปี 2561 ที่ที่ผ่านมา อุปทานอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีทั้งสิ้น 125,118 หน่วย มูลค่า 565,811 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 28 จากมูลค่า 441,661 ล้านบาท ในปี 2560

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อตลาดอสังหาริมทรัพย์ในปี 2562 คือมาตรการควบคุมการปล่อยสินเชื่อที่อยู่อาศัย ของทางธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ที่ออกมาควบคุมการซื้อที่อยู่อาศัยที่มีมูลค่ามากกว่า 10 ล้านบาทขึ้นไป หรือที่อยู่อาศัยหลังที่ 2 โดยต้องวางเงินดาวน์เพิ่มอย่างน้อย 20% มีผลบังคับใช้วันที่ 1 เมษายน 2562 มาตรการดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผู้ซื้อที่อยู่อาศัยหลังแรก

อสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2561



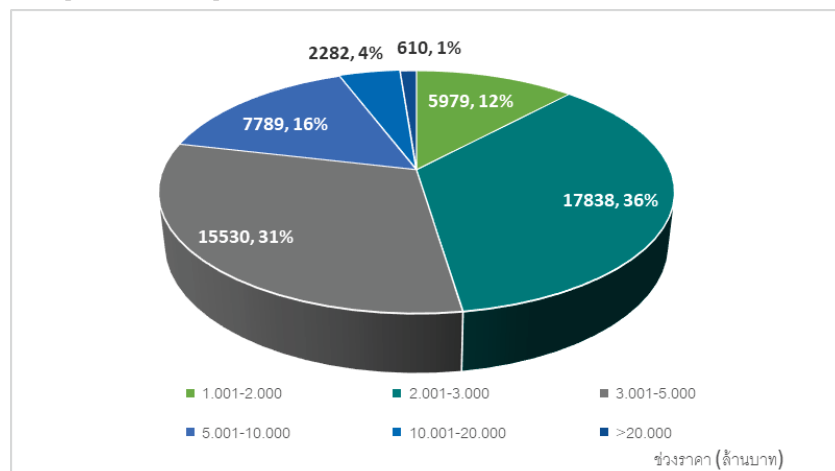
แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (AREA)

2.2.3. อสังหาริมทรัพย์แนวราบ

ในปี 2561 ราคาอสังหาริมทรัพย์แนวราบยังคงเพิ่มสูงขึ้นซึ่งการเพิ่มขึ้นนี้ เกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดิน และการก่อสร้าง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทยรายงานว่า ในปี 2561 ราคาบ้านเดี่ยวในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.4 เมื่อเทียบกับปี 2560 เช่นเดียวกับราคาทาวน์เฮาส์ในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเพิ่มขึ้น ร้อยละ 4.4 เช่นกัน เมื่อเทียบกับปี 2560

บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรย์ลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า อสังหาริมทรัพย์แนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2561 มีจำนวน 50,028 หน่วย หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 0.6 จากจำนวน 49,742 หน่วย ในปี 2560 ในขณะที่มูลค่ารวมบ้านแนวราบในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ทั้งหมดเป็น 185,024 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 21 จาก 185,024 ล้านบาทในปี 2560

แผนภูมิ: จำนวนที่อยู่อาศัยแนวราบเปิดใหม่ในปี 2561



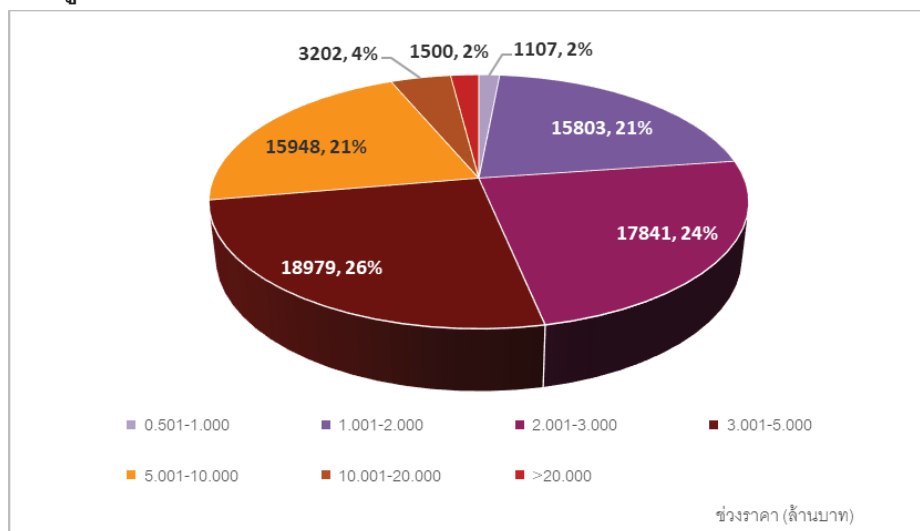
แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (AREA)

#### 2.2.4. คอนโดมีเนียม

ในปี 2561 ราคาคอนโดมีเนียมยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ราคาคอนโดมีเนียมเพิ่มขึ้นซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นของราคาที่ดินศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์แห่งประเทศไทย รายงานว่า ราคาคอนโดมีเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลในปี 2561 เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 9.8 เมื่อเทียบกับราคาคอนโดมีเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลปีที่ผ่านมา

จำนวนคอนโดมีเนียมเปิดใหม่ในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากปี 2560 บริษัทเอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟเฟร์ส รายงานว่าจำนวนคอนโดมีเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่ในปี 2561 อยู่ที่จำนวน 74,380 หน่วย หรือเพิ่มขึ้น ในอัตราร้อยละ 17 จากจำนวน 63,626 หน่วยในปี 2560 ในขณะเดียวกัน มูลค่ารวมของคอนโดมีเนียมในกรุงเทพมหานครและปริมณฑลเปิดใหม่รวมเท่ากับ 338,429 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 35 จากจำนวน 250,631 ล้านบาท ในปี 2560

แผนภูมิ: จำนวนคอนโดมีเนียมเปิดใหม่ในปี 2561



แหล่งที่มา: ศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์ (AREA)

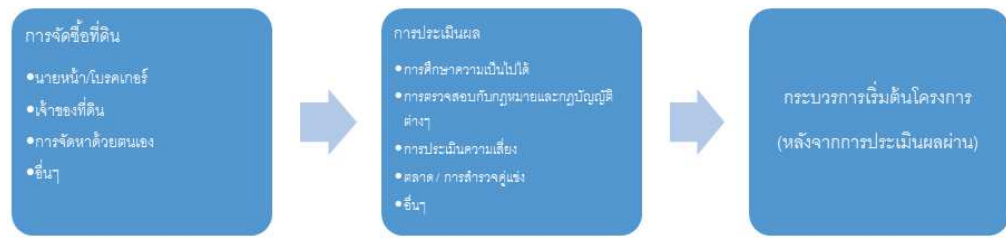
#### 2.3. การจัดซื้อ

บริษัทมีกระบวนการจัดซื้อที่เข้มงวด คิง ไว กรุ๊ป ยังให้ความสำคัญเรื่องความโปร่งใสและการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการจัดซื้อ รวมทั้งพนักงานทุกคนต้องเคารพกระบวนการต่างๆนี้ไม่มีข้อยกเว้น

##### 2.3.1. การจัดหาที่ดิน

บริษัทได้ทำการเสาะหาที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดีในราคาที่มีการแข่งขันเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและ/หรือเพื่อเช่า บริษัทได้ทำงานร่วมกับเจ้าของที่ดิน ตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์อสังหาริมทรัพย์เพื่อแสวงหาที่ดินในตำแหน่งที่ดีและแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บริษัทได้พัฒนารายชื่อของตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์อสังหาริมทรัพย์ที่มีประวัติการทำงาน อีกทั้งบริษัทยังจัดทำและปรับปรุงข้อมูลราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพและปริมณฑลซึ่งนำข้อมูลดังกล่าวมาจากหน่วยงานรัฐบาลและแหล่งที่น่าเชื่อถืออื่นๆสำหรับการจัดหาที่ดิน บริษัทมีกระบวนการทำงานที่โปร่งใสและตรวจสอบได้

บริษัทได้ดูความเหมาะสมสำหรับพัฒนาโครงการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะออกสู่ตลาดในช่วงเวลาที่เหมาะสมที่สุด



หมายเหตุ: บริษัทมีการบันทึกและตรวจสอบประวัติของโบรกเกอร์/นายหน้าและเจ้าของที่ดินทุกราย

: หากบริษัทปฏิเสธไม่ซื้อที่ดินใดๆ ทางบริษัทก็ยังคงบันทึกข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนั้นๆ เช่น ราคาเพื่อที่จะใช้เป็นฐานข้อมูลต่อไปในอนาคต

### 2.3.2. การจัดซื้อวัสดุก่อสร้าง

วัสดุก่อสร้างของ คิง ไว กรุ๊ป ส่วนใหญ่จะถูกจัดซื้อโดยผู้รับเหมาหลัก บริษัทยังได้จัดทำฐานข้อมูลราคาวัสดุก่อสร้างซึ่งนำข้อมูลมาจากหน่วยงานรัฐบาลและแหล่งที่น่าเชื่อถืออื่นๆ บริษัทมีการบังคับใช้แนวทางและกระบวนการจัดซื้อที่รัดกุมและโปร่งใสเพื่อให้ได้รับสินค้าที่มีคุณภาพและราคาที่เหมาะสม บริษัทได้ดำเนินงานอย่างใกล้ชิดกับผู้จัดหาวัสดุที่เชื่อถือได้ ซึ่งส่งสินค้าที่มีคุณภาพและตรงต่อเวลาในงบประมาณที่เหมาะสม วัสดุส่วนใหญ่ถูกจัดซื้อจากภายในประเทศและบริษัทเองก็ซื้อสินค้าด้วยตัวเองบ้างในบางกรณี

### 2.3.3. การคัดเลือกผู้รับเหมา

บริษัทมีกระบวนการประเมินผู้รับเหมาก่อนจะตกลงว่าจ้างและทำสัญญาอย่างโปร่งใสและเข้มงวด และบริษัทรักษาและพัฒนาเครือข่ายกับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

บริษัทตรวจสอบประวัติของผู้รับเหมาซึ่งรวมถึงโครงการของผู้รับเหมาในอดีต ชื่อเสียงของผู้รับเหมาในตลาด และประวัติทางการเงิน การประเมินงานนั้นบริษัทเน้นความโปร่งใสในการจ้างงาน อีกทั้งยังสนับสนุนการแข่งขันที่เป็นธรรมระหว่างผู้รับเหมาด้วยกันเอง บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะว่าจ้างและทำงานกับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ ที่จะผลิตงานที่มีคุณภาพสูงและส่งมอบงานตรงต่อเวลาภายใต้งบประมาณที่กำหนด





### 3. การจัดการความเสี่ยง

บริษัทได้ตระหนักถึงการจัดการความเสี่ยงซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการด้านกลยุทธ์และการดำเนินงานของ คิง ไว กรุ๊ป ทั้งนี้บริษัทได้มีการปฏิบัติตามกรอบการจัดการความเสี่ยงเพื่อที่จะมั่นใจได้ว่าจะสามารถตอบสนองต่อความท้าทายอย่างทันทั่วถึง รวมถึงเพิ่มความสามารถและความคล่องตัวในการเพิ่มโอกาสใหม่ๆ และสามารถปรับตัวเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงทางสิ่งแวดล้อมของธุรกิจได้

บริษัทได้จำแนกความเสี่ยงหลักของบริษัทและมีแนวทางบรรเทาผลกระทบ ดังต่อไปนี้

#### 3.1 ภาวะการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าของเรา ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพและมีแรงงานที่มีความชำนาญจึงเป็นปัจจัยสำคัญ การขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะจะทำให้ส่งผลกระทบต่อคุณภาพและระยะเวลาการส่งมอบงาน และทำให้เกิดต้นทุนที่สูงขึ้นและระยะเวลาในการส่งมอบงานที่นานขึ้นด้วย

บริษัทมีการพัฒนาระบบการประเมินในการจัดจ้างผู้รับเหมาอย่างเข้มงวด อีกทั้งยังจัดทำและการพัฒนาข้อมูลของผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่เชื่อถือได้ บริษัทยังค้นหาและสัมภาษณ์ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่เชื่อถือได้ รวมถึงการรักษาและพัฒนาเครือข่ายความสัมพันธ์กับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

ในระหว่างขั้นตอนการก่อสร้าง บริษัทมีการประเมินผลเพื่อประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง ตลอดจนให้ข้อเสนอแนะแก่ผู้รับเหมาทันทีเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพให้ดียิ่งขึ้น บริษัทและผู้รับเหมาจะร่วมกันโดยทำงานอย่างใกล้ชิดเพื่อตรวจสอบและตรวจสอบในทุกขั้นตอนการก่อสร้าง

#### 3.2 การจัดหาที่ดิน

การจัดหาที่ดินถือเป็นกุญแจสำคัญในกลยุทธ์การแข่งขันของบริษัท ที่ดินที่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกและมีราคาที่เหมาะสม อีกทั้งมีการเดินทางเชื่อมต่อไปยังแหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นที่ดินที่เหมาะสมแก่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยิ่ง

ราคาที่ดินที่สูงขึ้น ส่งผลให้บริษัทต้องเผชิญกับความท้าทายในการจัดหาที่ดินที่มีศักยภาพในราคาที่เหมาะสม ในการจัดหาที่ดินในทำเลที่ดี คิง ไว กรุ๊ป ได้ทำงานอย่างต่อเนื่องร่วมกับตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์ที่ได้รับการคัดเลือก อีกทั้งยังติดต่อกับเจ้าของที่ดินเองโดยตรงอีกด้วย คิง ไว กรุ๊ป ได้มองหาโอกาสที่จะจัดหาที่ดินที่มีมูลค่าเหมาะสมและมีทำเลที่เชื่อมต่อและเดินทางไปยังสถานีรถไฟฟ้าหรือรถไฟฟ้าใต้ดิน ทางด่วน และ/หรือถนนสายหลักได้โดยง่าย

#### 3.3 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

ราคาวัสดุก่อสร้างยังคงมีความผันผวนอย่างต่อเนื่อง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รายงานว่า ในปี 2561 ที่ผ่านมา ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างเพิ่มขึ้นอัตราร้อยละ 2.57 เมื่อเทียบกับดัชนีเมื่อปีก่อน คิง ไว กรุ๊ป ได้พัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อติดตามราคาวัสดุก่อสร้างจากผู้จัดจำหน่ายที่เชื่อถือได้ นอกจากนั้นเพื่อกระจายความเสี่ยง คิง ไว กรุ๊ป จึงได้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองบางส่วน ในขณะที่ผู้รับเหมาทำหน้าที่จัดหาวัสดุก่อสร้างประเภทและบริษัทได้ชำระเป็นจำนวนเงินแก่ผู้รับเหมาในราคาที่แน่นอน

คิง ไว กรุ๊ป ยังได้ทำงานร่วมกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดในการวางแผนงานและการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในราคาที่ต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ในช่วงเวลานั้นๆ

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง



แหล่งที่มา: สำนักงานนโยบายและยุทธศาสตร์การค้า กระทรวงพาณิชย์

### 3.4 ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

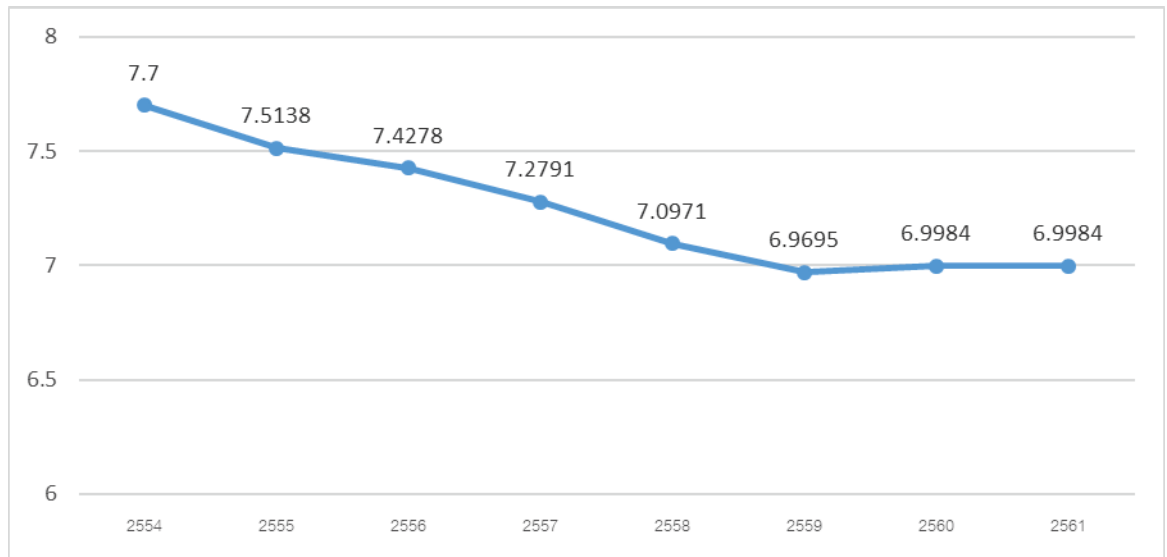
ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพและปริมณฑลมีคู่แข่งหลายรายทั้งจากบริษัทท้องถิ่นที่มีความเชี่ยวชาญและมีข้อได้เปรียบในการทำเฉพาะเจาะจง จนถึงบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่มีแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและสามารถควบคุมต้นทุนได้ ทุกบริษัทต่างต้องการพัฒนาโครงการบนทำเลที่ดีเยี่ยมด้วยสินค้าที่สามารถแข่งขันได้สูง ดังนั้นบริษัทจึงเผชิญกับการแข่งขันเพื่อให้ได้มายังทำเลที่ดีที่สุดเพื่อพัฒนาสินค้าและเพื่อดึงดูดลูกค้า

บริษัทจึงทำการสำรวจการแข่งขันอย่างใกล้ชิด ทั้งในด้านสินค้า ด้านกลยุทธ์และด้านผลงานของคู่แข่ง บริษัทมีการจัดทำวิจัยการตลาดและการแข่งขันในเชิงลึก บริษัทได้นำข้อมูลเหล่านี้มาประยุกต์ใช้เพื่อช่วงชิงการได้เปรียบทางการแข่งขัน

### 3.5 ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

คิง ไว กรุ๊ป มีเงินกู้สำหรับโครงการระยะสั้นอยู่กับสถาบันการเงิน ซึ่งมีอัตราดอกเบี้ยเป็นไปตามอัตราของตลาด ในปี 2561 ที่ผ่านมามาตราการแห่งประเทศไทยได้มีนโยบายคงอัตราดอกเบี้ยต่ำ ซึ่งธนาคารและสถาบันการเงินต่างๆ ในประเทศก็ได้มีการตอบสนองนโยบายนี้ อย่างไรก็ตาม ในช่วงที่เศรษฐกิจขยายตัว ธนาคารและสถาบันการเงินอาจเพิ่มอัตราดอกเบี้ยซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีต้นทุนทางการเงินที่สูงขึ้นได้ ดังนั้น บริษัทจึงได้จัดหาและใช้เครื่องมือทางการเงินต่างๆ ตามความเหมาะสม เพื่อป้องกันความเสี่ยงอันจะเกิดจากการผันผวนของอัตราดอกเบี้ย

อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ (MLR)



แหล่งข้อมูล:ธนาคารแห่งประเทศไทย

### 3.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทยังคงมีเงินกู้ในรูปเงินตราต่างประเทศอีกจำนวนหนึ่ง ดังนั้น บริษัทจึงต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทได้พยายามหาค้นหาแหล่งเงินทุนทางเลือกที่อยู่ในรูปเงินบาทมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

#### 4. ทรัพย์สินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(1)

ชื่อทรัพย์สิน	อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์
บริษัท	คิง ไร กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)
ที่ตั้ง	138 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารชุดสำนักงาน สูง 34 ชั้น มีพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 42,833.78 ตร.ม.
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีพื้นที่คิดเป็นอัตราร้อยละ 28.36 ของพื้นที่ทั้งหมดของอาคาร หรือจำนวนทั้งสิ้น 12,145.64 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	396,412,942.00 บาท
ราคาประเมิน	404,500,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	13 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(2)

ชื่อทรัพย์สิน	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	2,620,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	12 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(3)

ชื่อทรัพย์สิน	โครงการวิลล่าอะคาเดีย วัชรพล
บริษัท	ทีโอป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาบ้านเดี่ยวสองชั้น เพื่อการพักอาศัย จำนวน 270 หน่วย
พื้นที่ทรัพย์สิน	72 - 2- 16.5 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	794,397,605.16 บาท
ราคาประเมิน	705,590,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	10 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(4)

ชื่อบริษัท	โครงการวิลล่า อะคาเดีย ศรีนครินทร์
บริษัท	ไทย-คามิ จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาบ้านเดี่ยวสองชั้น เพื่อการพักอาศัย จำนวน 365 หน่วย
พื้นที่ทรัพย์สิน	29 - 0 – 25.2 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	23,252,764.98 บาท
ราคาประเมิน	29,003,400.00 บาท
วันที่ประเมิน	12 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนองบางส่วน

(5)

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินที่จังหวัดตาก
บริษัท	ไทย-คามิ จำกัด
ที่ตั้ง	1 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ตำบลไม้งาม อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า ส่วนกิจการหินแกรนิตได้หยุดดำเนินการตั้งแต่วันที่ 2543 สำหรับตัวอาคารโรงงานได้ทำการรื้อถอนในปี 2558 และเครื่องจักรได้ขายไปตั้งแต่วันที่ 2545
พื้นที่ทรัพย์สิน	60 -2 – 59.10 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	25,472,100.00 บาท
ราคาประเมิน	25,472,100.00 บาท
วันที่ประเมิน	11 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(6)

ชื่อทรัพย์สิน	เดอะทรีโอ เชียงใหม่ (ชื่อเดิม “เชียงใหม่ วิโอพี ทาวเวอร์”)
บริษัท	ไทย-คามิ จำกัด
ที่ตั้ง	118 หมู่ที่ 1 ถนนห้วยแก้ว ตำบลช้างเผือก อำเภอเมือง จังหวัดเชียงใหม่ ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	อาคารเพื่อการพาณิชย์ สูง 4 ชั้น
พื้นที่ทรัพย์สิน	บริษัทมีห้องชุด จำนวน 4 ยูนิต คิดเป็นพื้นที่จำนวนทั้งสิ้น 890.88 ตร.ม.
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	23,200,000.00 บาท
ราคาประเมิน	26,700,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	14 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(7)

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินที่จังหวัดอยุธยา
บริษัท	เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนพหลโยธิน (ทล.1) ตำบลลำไทร อำเภอมโนรมย์ จังหวัดพระนครศรีอยุธยา ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า และทุ่งนา
พื้นที่ทรัพย์สิน	2,605-0-89.6 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,859,300,000.00 บาท
ราคาประเมิน	1,859,300,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	11 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนองทั้งหมด

(8)

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินที่ซอยสุขุมวิท 31
บริษัท	เอส31 จำกัด
ที่ตั้ง	221/2 ซอยสุขุมวิท 31 แขวงคลองตัน เขตพระโขนง กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (พร้อมสำหรับการก่อสร้าง)
พื้นที่ทรัพย์สิน	0-2-54.5 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	158,037,419.00 บาท
ราคาประเมิน	147,600,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	7 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี



(9)

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินที่ซอยสุขุมวิท 61
บริษัท	เอส61 จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยสุขุมวิท 61 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (พร้อมสำหรับการก่อสร้าง)
พื้นที่ทรัพย์สิน	1-1-98.4 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	437,004,473.71 บาท
ราคาประเมิน	568,480,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	7 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนองทั้งหมด

(10)

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินที่ถนนพระราม 4
บริษัท	พระราม4 จำกัด
ที่ตั้ง	ถนนพระราม4 แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า (พร้อมสำหรับการก่อสร้าง)
พื้นที่ทรัพย์สิน	0-3-4.0 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	354,001,963.16 บาท
ราคาประเมิน	334,400,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	12 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(11)

ชื่อทรัพย์สิน	เออีซี ซิตี
บริษัท	เออีซี ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ถนน เลียบคลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต (จช.3028) / ซอยร่วมพัฒนา 15 ตำบล คลองหลวงแพ่ง อำเภอเชิงเตรา จังหวัดฉะเชิงเทรา และแขวงลำด้อยต้ง เขตหนองจอก กรุงเทพมหานคร ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า
พื้นที่ทรัพย์สิน	1,997-2-38.0 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	1,733,387,000.00 บาท
ราคาประเมิน	1,733,387,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	7 ธันวาคม 2561
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

**5. ข้อพิพาททางกฎหมาย**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 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
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่	:	เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอรี่ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500
ที่ตั้งสำนักงานสาขา	:	เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เว็บไซต์บริษัท	:	www.kwgthai.com
โทรศัพท์	:	(662) 129-5999
โทรสาร	:	(662) 129-5998
ทุนจดทะเบียน	:	13,170,534,700 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	13,170,534,700 บาท
ประเภทของหุ้น	:	หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่ายแล้ว	:	1,317,053,470 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาทต่อหุ้น
เลขานุการบริษัท	:	นางสาวมนธิรา เกียรติสุนทร อีเมล : montira@kwgthai.com
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 009 9000 โทรสาร: (662) 009 9991 www.set.or.th
<b>บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ</b>		
นายทะเบียนหุ้นสามัญ	:	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 93 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 009 9000 โทรสาร: (622) 009 9991 http://www.tsd.co.th
ผู้สอบบัญชี	:	ดร. ศุภมิตร เตชะมนตรีกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต (ประเทศไทย) เลขทะเบียน 3356  
บริษัท ดีลอยท์ ทูช โทมัส โซยเยส สอบบัญชี จำกัด  
11/1 อาคารเอไอเอ สารท พาวเวอร์ ชั้นที่ 23-27  
ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร  
กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย  
โทรศัพท์: (662) 034 0000

### ข้อมูลบริษัทย่อย

บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นโดยตรงตั้งแต่อัตราร้อยละ 50 ขึ้นไปของจำนวนหุ้นทั้งหมดในบริษัทจำนวน (15) สิบห้า บริษัท ซึ่งมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ชื่อและสถานที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย	สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ (%)
(1) บริษัท ไทย-คามิ จำกัด เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 129 5999 โทรสาร (662) 129 5998	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 37,475,000 หุ้น	100.00
(2) บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เลขที่ 138/108 อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ ชั้นที่ 30 ถนนนเรศ แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 โทรศัพท์ (662) 129 5999 โทรสาร (662) 129 5998	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 4,091,000 หุ้น	100.00
(3) บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์ (662) 129 5999 โทรสาร (662) 129 5998	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 4,780,000 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ 854,000 หุ้น	61.00
(4) บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี้ จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์ (662) 129 5999 โทรสาร (662) 129 5998	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	100.00

ชื่อและสถานที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่าย	สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ (%)
(5) บริษัท เคดับบลิวจี เอ็กซ์พลอร์ จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129 5999 โทรสาร: (662) 129 5998	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	100.00
(6) บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129 5999 โทรสาร: (662) 129 5998	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 2,300,000 หุ้น	100.00
(7) บริษัท พระราม4 จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129 5999 โทรสาร: (662) 129 5998	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	100.00
(8) บริษัท เอส31 จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129 5999 โทรสาร: (662) 129 5998	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	100.00
(9) บริษัท เอส61 จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129 5999 โทรสาร: (662) 129 5998	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 1,010,000 หุ้น	100.00

ชื่อและสถานที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่าย	สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ (%)
(10) บริษัท คิง ไว คอนสตรัคชั่น จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129 5999 โทรสาร: (662) 129 5998	กิจการก่อสร้าง	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	100.00
(11) บริษัท คิง ไว มีเดีย จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129 5999 โทรสาร: (662) 129 5998	ให้บริการสื่อ โฆษณาและ การตลาด	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	100.00
(12) บริษัท คิง ไว พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129 5999 โทรสาร: (662) 129 5998	บริหารจัดการ อาคารและ ทรัพย์สิน ตัวแทน นายหน้าซื้อขาย ทรัพย์สิน	หุ้นสามัญ 10,000 หุ้น	100.00
(13) บริษัท เออีซี ซิตี จำกัด เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129 5999 โทรสาร: (662) 129 5998	พัฒนา อสังหาริมทรัพย์	หุ้นสามัญ 882,000 หุ้น	100.00
(14) บริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) เลขที่ 1 อาคารเอ็มไพร์ ทาวเวอร์ ชั้นที่ 47 ถนนสาทรใต้ แขวงยานนาวา เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 129 5999 โทรสาร: (662) 129 5998	ลงทุน	หุ้นสามัญ 10,000,000 หุ้น	100.00



ชื่อและสถานที่ตั้งบริษัท	ประเภทธุรกิจ	จำนวนหุ้นที่ ออกจำหน่าย	สัดส่วนการถือหุ้น ร้อยละ (%)
(15) บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศ ไทย) จำกัด (มหาชน)) เลขที่ 968 อาคารอ้อจ้อเฮลียง ชั้นที่ 15 ถนนพระราม4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 624 1000 โทรสาร: (662) 238 0836	การประกันวินาศ ภัย	หุ้นสามัญ 135,800,000 หุ้น	ถือหุ้นโดย 100%

## 6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจส่งผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน