

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”

เมื่อปี 2561 บริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท ถือหุ้นโดย KWG สัดส่วนร้อยละ 100 ได้เข้าซื้อหุ้นของบริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน) และเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด(มหาชน) ส่งผลให้ KWG มีบริษัทย่อยที่ดำเนินธุรกิจบริการเกี่ยวกับประกันภัย ประกันวินาศภัยหลากหลายประเภท โดยมุ่งเน้นการรับประกันภัยวิศวกรรม การรับประกันภัยทางทะเล การรับประกันภัยความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอก การรับประกันภัยความรับผิดสำหรับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดจนการรับประกันภัยทรัพย์สินในกลุ่มบริษัทด้วย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คิง ไว ประกันภัย มีทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 679,000,000 บาท

คิง ไว กรุ๊ป

คิง ไว กรุ๊ป (KWG) เป็นหนึ่งในเครือธุรกิจชั้นนำที่มีฐานที่ตั้งที่ฮ่องกง และมีชื่อเสียงในสาธารณรัฐประชาชนจีน มีประวัติการทำงานด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ประสบความสำเร็จมายาวนานกว่า 30 ปี

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

ในช่วงแรกของกลุ่มได้ทุ่มเทการทำงานและการลงทุนในภาคสิงคโปร์ ช่วงกลางทศวรรษ 1990 ดร. ชาน ได้มองเห็นโอกาสในการเติบโตของประเทศจีน และได้มุ่งไปที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ทางกลุ่มได้ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือประเทศจีนอย่างมากและตอบสนองความต้องการของประชากรชาวจีน

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

ทางกลุ่มได้ริ่ฐานการเป็นผู้บุกเบิกอสังหาริมทรัพย์ที่มองการณ์ไกล และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองรอบบริเวณเขตปากน้ำแยงซี เขตลุ่มแม่น้ำเพิร์ล เขตริมทะเลป๋อไห่ ประเทศจีน

ด้วยความพยายามที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน ทางกลุ่มได้พัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ชื่อ คิง ไว ซิตี้ โอเอซิส เป้าซาน ซึ่งเป็นชุมชนนิเวศวิทยาบนพื้นที่ 1.8 ล้านตารางเมตร เป็นการผสมผสานทั้งที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงแรม และพื้นที่

การค้าอื่นๆ และได้รับการยอมรับว่าเป็น “ต้นแบบชุมชนนิเวศวิทยาของจีนแห่งแรก” โดยศูนย์พิทักษ์สิ่งแวดล้อมแห่งชาติ กระทรวงปกป้องสิ่งแวดล้อม สาธารณรัฐประชาชนจีน ชื่อแบรนด์ “คิง ไว ซิตี้ โอเอซิส” แพร่หลายอยู่ในหลายเมืองแล้วขณะนี้ ในปัจจุบันทางกลุ่มได้มุ่งพัฒนากลุ่มบริษัทในเครือให้มีความหลากหลาย ทั้งในส่วนที่เป็นธุรกิจสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการเงิน ธุรกิจห่วงโซ่อุปทาน รวมทั้งการลงทุนทั่วภูมิภาคเอเชีย ยุโรปและอเมริกาเหนือด้วย นอกจากนั้นทางกลุ่มยังสนใจธุรกิจในระดับโลกอื่นๆ และลงทุนในธุรกิจหลักและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับของกลุ่ม

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

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

คิง ไว กรุ๊ปเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับในตลาดเนื่องจากได้รับรางวัลมากมายจากการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ศักยภาพของกลุ่มแข็งแกร่งขึ้นเรื่อยๆ ด้วยเครือข่ายกลยุทธ์ ทั้งในภาคสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในเมืองเชียงใหม่ และพันธมิตรระยะยาวทางธุรกิจอื่นๆ ซึ่งมีอยู่ในทุกกระบวนการของทุกโครงการตั้งแต่การพัฒนาสังหาริมทรัพย์จนถึงการบริการชุมชน

ในปัจจุบัน หัวใจหลักของกระบวนการพัฒนาคิง ไว กรุ๊ปเริ่มต้นด้วยวิธีการเฉพาะตัวที่เป็นการผสมผสานกันระหว่างศักยภาพ ความเชี่ยวชาญกับความสามารถในการใช้ประโยชน์จากโอกาสได้อย่างสูงสุด คิง ไว กรุ๊ป ได้ขยายกิจการไปยังการลงทุนในธุรกิจการเงินของโซ่อุปทานข้ามชาติในเขตเจียนไห่ (เจิ้นเจิ้น) ในขณะที่ธุรกิจการจัดการสินทรัพย์ก็กำลังอยู่ระหว่างการพัฒนาที่กรุงปักกิ่ง

ทางกลุ่มเชื่อว่าความสำเร็จในระยะยาวเกิดขึ้นจากการตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกท่านและต่อชุมชนที่ทางกลุ่มได้เป็นส่วนหนึ่ง คิง ไว กรุ๊ปได้สนับสนุนการบริการชุมชนในรูปแบบต่างๆ เสมอมา และได้เป็นผู้สนับสนุนรายใหญ่เพียงรายเดียวใน “การประชุมการจัดการความเสี่ยงและเครดิตนานาชาติของจีน” เป็นเวลาถึง 6 ปีติดต่อกัน การประชุมดังกล่าวจัดโดยองค์กรส่งเสริมการค้าระหว่างประเทศแห่งสาธารณรัฐประชาชนจีนและสมาคม American Assurance Credit and National Commerce Association ของสหรัฐอเมริกา มีวัตถุประสงค์เพื่อส่งเสริมการพัฒนาระบบเครดิตแห่งชาติของจีน และสร้างความก้าวหน้าในการจัดการความเสี่ยง นอกจากนั้น กลุ่มของเรายังเป็นผู้สนับสนุนรายเดียวของการประชุมประจำปีการลงทุนข้ามชาติของจีนทั้งสองครั้ง ซึ่งจัดโดยหอการค้าฮ่องกง - จีน คณะกรรมการแห่งชาติของสาธารณรัฐประชาชนจีนและกลุ่มอุตสาหกรรมอีกหลากหลาย

1.1. ภาพรวมธุรกิจของบริษัท

ธุรกิจสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ได้พัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรและบ้านพักอาศัย 2 โครงการ ในกรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อแบรนด์ ดับบลิววิลล่า บาย เคตดับบลิวจี (W Villa by KWG) มีลักษณะสถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น ทropicคอล และงานภูมิสถาปัตยกรรมที่เพียบพร้อมไปด้วยคุณภาพจัดเตรียมไว้ให้แก่ผู้ซื้อ ในระดับกลางถึง

ระดับกลางค่อนข้างสูง และอีกโครงการมีชื่อว่า “วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์” ได้มีการจำหน่ายหมดทั้งโครงการแล้ว เมื่อปี 2561 โครงการสามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้โดยง่าย ซึ่งผู้ซื้อโครงการมีตั้งแต่ระดับตลาดกลาง ถึง ตลาดบน

ในปี 2562 คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัยอีก 2 โครงการ ในใจกลางกรุงเทพมหานคร เตรียมเปิดตัวตามความพร้อมของบริษัท

นอกจากนี้ บริษัทยังดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานใน อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์ โดยบริษัทเป็นผู้ให้เช่าในสัดส่วน ร้อยละ 28.36 ของ พื้นที่อาคารทั้งหมด อาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนเขตศูนย์กลางธุรกิจของ กรุงเทพมหานคร

ธุรกิจประกันภัย

คิง ไว กรุ๊ป เข้าดำเนินธุรกิจในประเทศไทยในด้านอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจทางการเงินภายใต้ คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังจากประสบความสำเร็จในการขยายฐานธุรกิจ ในประเทศไทย ทางกลุ่มได้รุกคืบเข้าไปในธุรกิจด้านการเงิน รวมถึงกลุ่มธุรกิจประกันภัยโดยเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2561 คิง ไว กรุ๊ป ได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ของบริษัท คิว บี อี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด(มหาชน) ผ่านบริษัทย่อย ของบริษัท และได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) หรือ KWI”

บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือ “คิง ไว กรุ๊ป” ยังคงมุ่งมั่นส่งมอบบริการอันยอดเยี่ยมสู่ ลูกค้า ด้วยความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจประกันภัย ทำให้ได้รับความเชื่อมั่นจากลูกค้า มีสายสัมพันธ์อันดีที่ มีกับตัวแทนและนายหน้าประกันภัย เช่นเดียวกับที่สามารถให้บริการตรงไปยังลูกค้าได้เป็นอย่างดี จึงเป็นการสร้างความมั่นใจได้ว่าบริษัทสามารถเสนอบริการได้หลากหลายเพื่อตอบสนองลูกค้าทั้งที่เป็นกลุ่มธุรกิจ และแบบรายย่อย นอกจากนี้ความเชี่ยวชาญในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าในกลุ่มประกันภัยโดยทั่วไปแล้วเรายังมีความเชี่ยวชาญในผลิตภัณฑ์เฉพาะกลุ่ม อาทิเช่น ประกันภัยทางทะเล และประกันภัยความรับผิดชอบทางวิชาชีพ อีกด้วย บริษัทเข้าถือหุ้นสัดส่วนเกินกว่าร้อยละ 50 ใน 15 บริษัท ได้แก่

- บริษัท ไทย-คามิ จำกัด
- บริษัท โกลด์สตาร์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท ท็อป พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
- บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีลตี้ 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 ซิตี้ จำกัด

- บริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด
- บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด(มหาชน) (ถือหุ้นผ่าน บริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด)

1.2. เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2560 - 2562

2560 พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • KWG เข้าซื้อหุ้นสามัญ รวมเป็นเงินจำนวน 180,000,000 บาท ในบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด KWG จึงกลายเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ถือหุ้นในสัดส่วน 89.35% ของจำนวนทุนจดทะเบียน • วันที่ 27 มิถุนายน 2560 บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของ บริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตั้งอยู่บริเวณอำเภอวังน้อย จังหวัดอยุธยา เนื้อที่ทั้งหมดจำนวน 1,510-1-42.6 ไร่ ในราคาซื้อขาย 755,178,250 บาท
2560 สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> • KWG ลงนามประกาศเจตนารมณ์เข้าร่วมโครงการแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต (CAC)
2560 กันยายน	<ul style="list-style-type: none"> • วันที่ 14 กันยายน 2560 KWG ลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นกับ นายณรงค์ศักดิ์ พุทธพรมงคล ตกลงซื้อหุ้นจำนวน 245,000 หุ้น ในบริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด ส่งผลให้ คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ถือครองหุ้นในสัดส่วน 100% ใน บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด
2560 ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> • การประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้น ครั้งที่ 3/2560 เมื่อวันที่ 22 ธันวาคม 2560 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญ 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 นำหุ้นสามัญในบริษัท AEC นำมาชำระค่าหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทแทนการชำระด้วยเงินสด • ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อ 22 ธันวาคม 2560 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน

	<p>บริษัท คิวบีอี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("คิวบีอีไทย") โดยบริษัทจะให้บริษัทลูกที่จะจัดตั้งขึ้นใหม่โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด ("บริษัทลูก") KWG เข้าซื้อหุ้นสามัญจำนวน 71,713,623 หุ้นในคิวบีอีไทยจาก QBE Asia Pacific Holdings Limited และบริษัท สีนก้าวน้ำมันहाल จำกัด</p>
2561 มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> จดทะเบียนจัดตั้งบริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด เมื่อวันที่ 27 มีนาคม 2561
2561 พฤษภาคม	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด จาก 1,000,000 บาท เป็น 1,000,000,000 บาท บริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด เข้าซื้อหุ้นของบริษัท QBE ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และเปลี่ยนชื่อเป็นบริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด(มหาชน)
2561 กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท เอส61 จำกัด จาก 1,000,000 บาท เป็น 101,000,000 บาท การประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2561 เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2561 มีมติอนุมัติให้บริษัท เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท เออีซี ซีดี จำกัด ("AEC") จากผู้เสนอขายจำนวน 3 ราย ดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - บริษัท แอลซีเค แลนด์ จำกัด จำนวน 44,100 หุ้น - บริษัท เอชพี แอดวานซ์ เซรามิกส์ จำกัด จำนวน 44,100 - บริษัท เกลีสอมหาชัย จำกัด จำนวน 44,100 หุ้น <p>รวมจำนวนหุ้นที่ซื้อขายทั้งหมด 132,300 หุ้น รวมราคาซื้อขายเป็นจำนวนเงิน 148,490,016.50 บาท มีผลทำให้สัดส่วนการถือหุ้นของบริษัทใน AEC เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 85 ของทุนจดทะเบียน เป็นร้อยละ 100 ของทุนจดทะเบียน</p> <ul style="list-style-type: none"> อนุมัติแต่งตั้ง นายฮาง ลี ชาน (Mr. Hang Lee Chan) ให้ดำรงตำแหน่งรองประธานกรรมการบริษัท อนุมัติการแต่งตั้ง นายฮาง ลี ชาน (Mr. Hang Lee Chan) เป็นกรรมการใหม่ในบริษัทย่อยจำนวน 11 บริษัท และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท
2562 พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> อนุมัติแต่งตั้ง นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ชาน (Mr. Antonio Hang Tat Chan) ให้ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร อนุมัติการแต่งตั้ง นายหยูเพ่ง หวง (Mr. Yupeng Huang) ให้ดำรงตำแหน่งรองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร และเข้าเป็นสมาชิกคณะกรรมการบริหาร
2562 ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท แมนูไลฟ์ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("แมนูไลฟ์") จำนวน 322,746,861 หุ้น จาก บริษัท โอคิวซี (ประเทศไทย) จำกัด ("โอคิวซี") และบริษัท ซีดีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด ("ซีดีเอฟ") (รวมเรียกว่า "กลุ่มแมนูไลฟ์") (คิดเป็นประมาณร้อยละ 99.61 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของแมนูไลฟ์) และ เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แมนูไลฟ์ (ประเทศไทย) จำกัด ("กองทุนแมนูไลฟ์") จากบริษัท

	<p>แมนูไลฟ์ ไฟแนนเชียล เอเชีย จำกัด ("แมนูไลฟ์เอเชีย") จำนวน 17,200,001 หุ้น (คิดเป็นประมาณร้อยละ 48.86 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของกองทุนแมนูไลฟ์) โดยบริษัทจะให้บริษัท คิง ไว แคปิตอล จำกัด โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด ("บริษัทลูก")</p> <ul style="list-style-type: none"> เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2562 บริษัทลงนามบันทึกความเข้าใจ (MOU) กับโรงเรียนนานาชาติชื่อดัง Repton International School ซึ่งตั้งอยู่ในเมืองดาร์บี ประเทศอังกฤษ เตรียมแผนเข้ามามีส่วนร่วมในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ภายใต้ชื่อ "Repton" ทั้งนี้ ความร่วมมือระหว่าง คิง ไว กรุ๊ป และโรงเรียนนานาชาติ Repton International School เป็นความพยายามที่จะนำสถาบันการศึกษาที่มีคุณภาพและมีชื่อเสียงระดับโลกเข้ามาตั้งในประเทศไทย โดยมุ่งหวังให้เป็นที่เป็นที่บ่มเพาะความสามารถ เปิดวิสัยทัศน์เด็กและบุคลากรให้กว้างไกลและสร้างเครือข่ายสังคมวัยเรียนในระดับนานาชาติ
--	--

1.3. นโยบายและกลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

บริษัทมุ่งเน้นการลงทุนทั้งในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับธุรกิจหลักเพื่อผลตอบแทนอย่างยั่งยืน และสร้างความแข็งแกร่งในกลุ่มธุรกิจ โดยได้ขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ (คอนโดมิเนียม) บนทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทย่อยและบริษัทยังคงมองหาโอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจใหม่ๆ อยู่เสมอ เช่นการพัฒนาคอมมิวนิตี หรือโครงการ เมกา โปรเจกต์ด้านที่อยู่อาศัย เพื่อช่วงชิงความได้เปรียบทางการแข่งขันในตลาดอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องยังคงมองหาโอกาสการลงทุนทั้งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการเงิน ธุรกิจห่วงโซ่อุปทานอื่นๆ ที่มีส่วนเสริม และเกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของกลุ่ม

1.4. วิสัยทัศน์

KWG ให้คุณค่ากับการมีลูกค้าเป็นศูนย์กลางและสนับสนุนความยั่งยืนทางสังคม ธุรกิจหลักของบริษัทครอบคลุมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการเงิน อีคอมเมิร์ซและห่วงโซ่อุปทาน บริษัทขยายธุรกิจไปทั่วโลกประกอบไปด้วย จีน ฮองกง เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสหภาพยุโรป (อียู)

1.5. พันธกิจ

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าและผลตอบแทนอย่างสูงสุดอย่างยั่งยืนในระยะยาว และขณะเดียวกันเราตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อสังคมของเรา

1.6. คำขวัญ

ความรับผิดชอบต่อสังคมสร้างคุณค่า หน้าที่บันดาลความมุ่งมั่น

1.7. ค่านิยม

ความรับผิดชอบต่อสังคม: เรารับผิดชอบต่อการทำและตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้อื่น เราให้ความสำคัญต่อมรดกและวัฒนธรรมท้องถิ่น และจะมุ่งมั่นที่จะยึดถือมาตรฐานสูงสุดของบรรษัทภิบาล จริยธรรมและนโยบายสิ่งแวดล้อม

คุณภาพ: เรามุ่งมั่นที่จะได้รับความไว้วางใจอย่างมีอรรถาธิบายจนถึงมีมาตรฐานสูงสุดด้านการส่งมอบสินค้าและบริการที่มีคุณภาพเป็นเลิศ

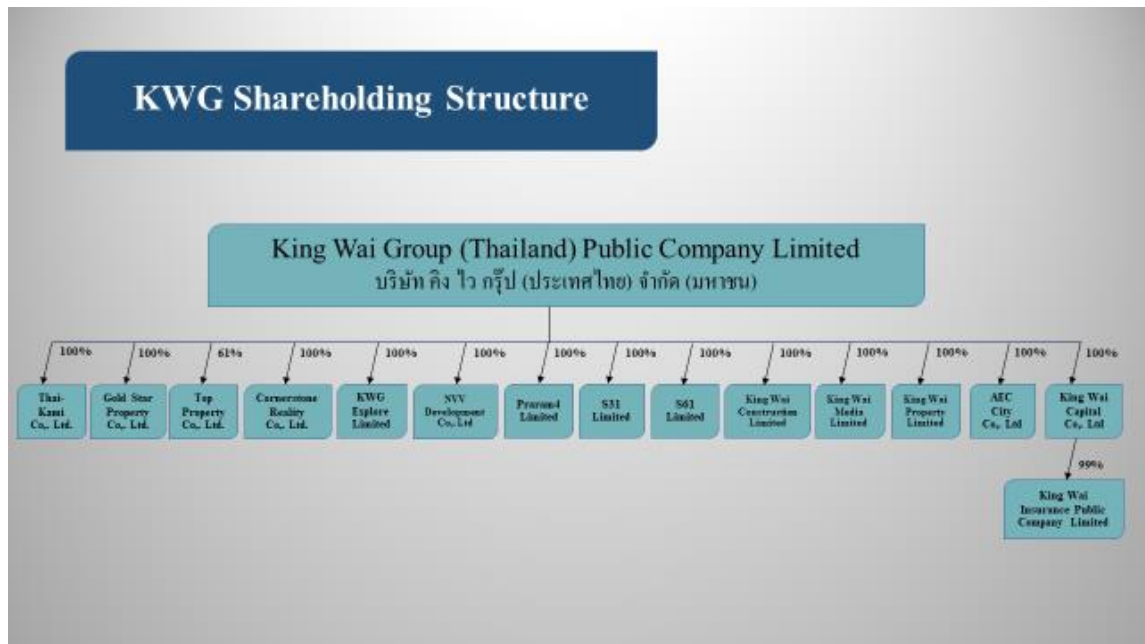
ความยั่งยืน: เราเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อสังคมที่จะสร้างความแตกต่างด้วยการสร้างและสนับสนุนชุมชนและ

บุคลากร: สิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน เรามุ่งมั่นที่จะส่งมอบการเติบโตอย่างยั่งยืนและผลตอบแทนที่มีผลกำไร เราให้ความสำคัญและพัฒนาความสัมพันธ์ระหว่างผู้มีส่วนได้เสียให้มีความแข็งแกร่ง ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงแค่ ลูกค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน ผู้จัดหาวัสดุ ผู้รับเหมา คู่ค้าและพนักงาน

ความสร้างสรรค์: เราเน้นให้สินค้า บริการ และวัฒนธรรมของเราไหลลื่นไปด้วยนวัตกรรมและส่งเสริมสนับสนุนให้มองหาโอกาสใหม่ ๆ

1.8. โครงสร้างการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเกี่ยวข้องกับการขายบ้านโครงการจัดสรรและการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน ในปี 2562 บริษัทมีรายได้จากการเงินรวม 121.9 ล้านบาท ลดลงจากรายได้ 776.03 ล้านบาท ในปี 2561 หรือคิดเป็นลดลงในอัตราร้อยละ 84.29 จากปีก่อน

ทั้งนี้ รายได้หลักของบริษัทมาจากการให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและบริการ ร้อยละ 37.87 รายได้จากการขายร้อยละ 11.32 และรายได้อื่น ร้อยละ 50.81 ซึ่งเป็นผลมาจากรายได้จากธุรกิจประกันภัย รายได้จากการลงทุนและกำไรจากอัตราเงินแลกเปลี่ยน

(หน่วย : ล้านบาท)

สายการผลิต / กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการโดย	% การถือหุ้นโดยบริษัท	2562	%	2561	%	2560	%
ค่าเช่าอาคารสำนักงาน และ ค่าบริการ	คิง ไว กรุ๊ป	-	46.16	37.87	46.87	6.04	42.44	6.59
ขายที่ดินและบ้าน	ไทย-คามิ	100%	13.80	11.32	200.15	25.79	342.38	53.18
	โกลด์สตาร์	100%	-	-	-	-	21.22	3.30
อื่น ๆ	-	-	61.94	50.81	529.01	68.17	237.81	36.93
รวม	-	-	121.90	100.00	776.03	100.00	643.85	100.00

หมายเหตุ : รายละเอียดของโครงสร้างรายได้ของบริษัทและบริษัทย่อย ได้แสดงรายละเอียดไว้ในงบการเงินของบริษัท

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

คิง ไว กรุ๊ป เป็นเครือธุรกิจชั้นนำของเอเชีย ธุรกิจหลักของบริษัทครอบคลุมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการเงิน อีคอมเมิร์ซและห่วงโซ่อุปทาน บริษัทขยายกิจการไปทั่วโลกประกอบไปด้วย จีน ฮองกง เอเชียตะวันออกเฉียงใต้ และสหภาพยุโรป (อียู) โดยในประเทศไทยบริษัทดำเนินกิจการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการเงิน ผ่านบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2.1.1. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการบ้านเดี่ยว

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ ประกอบไปด้วยบ้านเดี่ยวจำนวน 365 หลัง ตั้งอยู่ในชุมชนที่อยู่อาศัยที่มีรั้วกันไว้ล้อมรอบ โครงการตั้งอยู่ใกล้กับท่าอากาศยานนานาชาติสุวรรณภูมิ อีกทั้งยังสามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้โดยง่ายผ่านทางวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกและทางด่วน โครงการยังแวดล้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกมากมาย อาทิ เช่น โรงเรียนนานาชาติชั้นนำ โรงพยาบาลและศูนย์การค้า ทำ

ให้เพิ่มความเจริญในพื้นที่มากขึ้น สำหรับโครงการรถไฟฟ้า รวงเดียวสายสีเหลืองซึ่งคาดว่าจะสามารถเปิดใช้งานในปี 2564 จะทำให้การเดินทางจากโครงการ วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์เข้าสู่ใจกลางเมืองด้านธุรกิจได้ง่ายยิ่งขึ้น

เฟส 1 บ้านเดี่ยวทั้งหมด 209 หลัง มียอดขาย ร้อยละ 100 ณ วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2561 จาก เฟส 2 มีจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งหมด 156 หลัง และมียอดขายทั้งหมดร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการดัมบลิว วิลล่า บาย เคตบับลิวจี

โครงการดัมบลิว วิลล่า บาย เคตบับลิวจีเป็นโครงการบ้านเดี่ยว สามารถเดินทางผ่านทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์และวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกเพียง 30 นาทีเพื่อเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้ อีกทั้งยังมีถนน 6 ช่อง ทางสายพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์สมโภช ในบริเวณใกล้เคียงที่เชื่อมพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตกของกรุงเทพ นอกจากนี้ในบริเวณใกล้เคียงของโครงการมีแหล่งร้านอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำมากมาย ทั้งยังแวดล้อมด้วยโรงเรียนชั้นนำและโรงพยาบาลอีกด้วย

ปัจจุบันมีส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าสายสีเขียวมายังบริเวณถนนพหลโยธินใกล้โครงการ ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสุขุมวิทและเชื่อมต่อไปยังจังหวัดสมุทรปราการได้ นอกจากนี้ยังมี โครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเทาที่อยู่ระหว่างกระบวนการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเทานี้ก็จะช่วยให้สามารถเดินทางไปยังศูนย์กลางทางธุรกิจและบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาได้ง่ายมากขึ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ที่ผ่านมา โครงการมียอดขายร้อยละ 65 จากบ้านเดี่ยว ทั้งหมด 40 หลังที่เปิดขาย และมียอดขายเพิ่มขึ้นอีก 4 หลัง จากการเปิดเฟสใหม่

โครงการพัฒนาคอนโดมิเนียม

โครงการเอส 61 บายเคตบับลิวจี

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

โครงการคอนโดมิเนียม ย่านสุขุมวิท 31 (โครงการในอนาคต)

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

โครงการคอนโดมิเนียม ย่านพระราม 4 (โครงการในอนาคต)

โครงการคอนโดมิเนียมอาคารสูง (High rise condominium) ตั้งอยู่ใกล้ศูนย์กลางทางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร ตรงข้ามจุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย มหาวิทยาลัยชั้นนำของไทยและโรงพยาบาล

จุฬาลงกรณ์ ซึ่งเป็นโรงพยาบาลชั้นนำ อีกทั้งรถไฟลอยฟ้าและรถไฟใต้ดินก็ยังใกล้กับตัวโครงการ รวมทั้งสะดวกในการเดินทางไปยังแหล่งห้างสรรพสินค้าชั้นนำ โรงเรียนเอกชนและโรงเรียนนานาชาติหลายแห่ง ขณะนี้อยู่ในขั้นตอนการพิจารณาของคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม

โครงการพัฒนาพื้นที่ขนาดใหญ่ ในโครงการเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) จังหวัดฉะเชิงเทรา

โครงการ AEC CITY (โครงการในอนาคต)

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

บริษัทมีแผนการพัฒนาคือโครงการขนาดใหญ่เป็นรูปแบบเมืองใหม่ ซึ่งขณะนี้ บริษัท ฯ ได้ว่าจ้างบริษัทที่ปรึกษา Team Consultant ออกแบบแผนแม่บทของโครงการ รายงานวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการรวมถึงจัดเตรียมเอกสารประกอบอื่นๆ เพื่อนำเสนอขออนุมัติการพัฒนาโครงการจากคณะกรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุนโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ตลอดจนได้ทำการปรึกษาร่วมกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อศึกษาขั้นตอน วิธีการ ข้อจำกัดต่างๆ รวมถึงแนวทางและวิธีการในการแก้ไขข้อจำกัดต่างๆ ของการพัฒนาพื้นที่และโครงการ เช่น ปรึกษาร่วมกับสำนักงานผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นต้น อีกทั้งได้เริ่มดำเนินการติดต่อกับพันธมิตรทางธุรกิจบางรายแล้ว เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะสามารถพัฒนาโครงการได้ โดยราบรื่นและมีประสิทธิภาพ

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

โครงการ NVV (โครงการในอนาคต)

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

เชื่อมโยงไปยังประเทศเพื่อนบ้าน เช่น กัมพูชา, ลาว, เวียดนาม และจีนตอนใต้คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2563

แผนการพัฒนาเบื้องต้นของโครงในรูปแบบโครงการมิกซ์ ยูสในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาของบริษัทฯ ประกอบด้วยสามส่วนที่สำคัญด้วยกันคือ โครงการที่เกี่ยวข้องกับสถานศึกษา โครงการที่อยู่อาศัย และโครงการที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมขนส่งโดยปัจจุบันอยู่ในระหว่างการติดต่อพันธมิตรและดำเนินการออกแบบ

2.1.2. ธุรกิจอื่นๆ

อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์

อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์เป็นอาคารสำนักงาน 34 ชั้น ในบริเวณรอบของศูนย์กลางทางธุรกิจ ตั้งอยู่บนถนนนคร แขวงสีพระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ที่ตั้งของอาคารอยู่ในระยะสามารถเดินถึงรถไฟฟ้าใต้ดินและรถไฟฟ้าได้

อาคารมีอัตราการเช่าอยู่ที่อัตราร้อยละ 89 ณ วันที่ 31 มกราคม 2563 ที่ผ่านมา

บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน)

หลังจากประสบความสำเร็จในการขยายฐานธุรกิจในประเทศไทย คิง ไว กรุ๊ปได้รุกคืบเข้าไปในธุรกิจด้านการเงิน รวมถึงกลุ่มธุรกิจประกันภัย โดยเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2561 บริษัทได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ของบริษัท 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 เพื่อตอบสนองลูกค้าทั้งที่เป็นกลุ่มธุรกิจและแบบรายย่อย นอกจากความเชี่ยวชาญในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าในกลุ่มประกันภัยโดยทั่วไปแล้ว KWI ยังมีความเชี่ยวชาญในผลิตภัณฑ์เฉพาะกลุ่ม อาทิเช่น ประกันภัยทางทะเล และประกันภัยความรับผิดชอบวิชาชีพ อีกด้วย

ประกันภัยสำหรับกลุ่มธุรกิจ

ประกันภัยทรัพย์สินเชิงพาณิชย์

การประกันภัยทรัพย์สินของ คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) สามารถให้ความมั่นคงทางการเงิน อันเนื่องมาจากความเสียหายต่อทรัพย์สินที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่หยุดชะงักลง สินทรัพย์ทางธุรกิจจะได้รับความคุ้มครองทั้งหมดรวมถึง สต็อกสินค้า สิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์เครื่องตกแต่งอื่นๆ ความคุ้มครองยังสามารถขยายให้ครอบคลุมถึงการสูญเสียกำไรเพื่อจะช่วยให้ธุรกิจของลูกค้าสามารถดำเนินต่อไปได้

- การประกันอัคคีภัยเชิงพาณิชย์

เป็นการป้องกันความเสียหายจากการเกิดเพลิงไหม้และการระเบิดและยังสามารถขยายความคุ้มครองครอบคลุมเพิ่มเติมตามงบประมาณที่ ช่วยให้ธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลางสามารถลดความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ การประกันอัคคีภัยมีความคุ้มครองทั้ง

เฉพาะสำหรับอาคารเท่านั้น หรือทั้ง อาคารและทรัพย์สินอื่นๆ รวมด้วย

- การประกันภัยความเสี่ยงภัยทุกชนิด
ครอบคลุมความเสี่ยงภัยทั้งหมดที่ไม่ได้รับการยกเว้นโดยเฉพาะในกรมธรรม์นี้ ซึ่งให้ครอบคลุมกว้างกว่าประกันภัยไฟไหม้เชิงพาณิชย์ กรมธรรม์นี้ให้ความคุ้มครองธุรกิจจากการสูญเสียทางกายภาพจากเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์อันเนื่องมาจากเพลิงไหม้หรือแม้แต่ภัยพิบัติทางธรรมชาติ

การประกันภัยทางทะเลและสินค้าระหว่างการขนส่ง

ในฐานะผู้เชี่ยวชาญด้านประกันภัยทางทะเลและขนส่ง คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) รับประกันความเสี่ยงภัยสำหรับตัวเรือขนส่งสินค้าที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ ประกันภัยความรับผิดของเจ้าของเรือ (P&I) ประกันภัยความรับผิดทางทะเลต่างๆ ประกันภัยเรือสำราญ ตลอดจนการประกันภัยสินค้าแบบพิเศษ

- การประกันภัยสินค้า (Cargo Insurance)
ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อสินค้าจากการขนส่งทางทะเล ทางบก และทางอากาศ ไม่ว่าจะเป็นการขนส่งระหว่างประเทศหรือการขนส่งภายในประเทศ การประกันภัยตัวเรือที่ใช้เพื่อการพาณิชย์ (Commercial Hull Insurance) ให้ความคุ้มครองความเสียหายต่อตัวเรือและเครื่องจักร
- การประกันภัยความรับผิดของธุรกิจการขนส่งสินค้า (Transport Operators' Liability Insurance)
คุ้มครองความรับผิดตามกฎหมายของผู้ประกอบการต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง ไม่ว่าจะเป็น ตัวแทนขนส่งสินค้า (Freight Forwarder) ผู้ประกอบการขนส่งต่อเนื่องหลายรูปแบบ (Multimodal Transport Operator) ผู้ขนส่งรถบรรทุก (Road haulers) ผู้ประกอบการโลจิสติกส์ หรือคลังสินค้า (Logistics or Warehousing Operators) สำหรับความเสียหายที่เกิดขึ้นกับทรัพย์สินของบุคคลภายนอก ที่อยู่ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้เอาประกันภัยในฐานะผู้รักษาทรัพย์สิน
- การประกันภัยความรับผิดของผู้ประกอบการท่าเรือ (Ports & Terminals Insurance)
ให้ความคุ้มครองการทำเรือ ผู้ประกอบการท่าเรือ ผู้ให้บริการบรรจุสินค้าเข้าออกตู้คอนเทนเนอร์ และผู้ให้บริการขนถ่ายสินค้าภายในท่าเรือ สำหรับความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นต่อเรือสินค้า และทรัพย์สินที่เป็นของลูกค้า ตลอดจนความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก หรือการเสียชีวิตหรือการบาดเจ็บของบุคคลภายนอกอันเกิดจากปฏิบัติการของผู้เอาประกันภัย
- การประกันการต่อเรือ (Ship Builders' Risk Insurance)
ให้ความคุ้มครองความเสียหายทางกายภาพต่อเรือขณะที่อยู่ในระหว่างการก่อสร้างหรือต่อเติมปรับปรุง

การประกันภัยการก่อสร้างและวิศวกรรม

คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) นำเสนอแผนประกันภัยที่ครอบคลุมความเสี่ยงในหลายๆ ด้าน

ครอบคลุมถึง work-in-progress หรือความเสียหายต่อวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้าง ยังรวมไปถึงความเสี่ยงจากความรับผิดตามกฎหมายที่มีต่อบุคคลภายนอกอื่นเนื่องมาจากมาจากการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว เพื่อตอบโจทก์ความต้องการของลูกค้า เราสามารถเสนอบริการประกันภัยประเภทต่างๆ ดังนี้

- ประกันความเสี่ยงภัยระหว่างการก่อสร้างและการติดตั้งเครื่องจักร
- ประกันภัยอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์
- ประกันภัยหม้อกำเนิดไอน้ำ
- ประกันภัยเครื่องจักรหยุดชะงัก และสามารถเลือกแผนคุ้มครองเพิ่มเติม เช่น คุ้มครองความเสียหายจากความล่าช้าในการดำเนินงาน คุ้มครองการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

บิสซิเนส ซีเคียวริตี้

แผนประกันภัยสำหรับธุรกิจของ คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) ได้ออกแบบมาเพื่อให้ความคุ้มครองที่ครอบคลุมทุกความเสี่ยงภัยที่จะส่งผลกระทบต่อธุรกิจของลูกค้ามากที่สุดภายใต้กรรมธรรม์เดียว อีกทั้งยังนำเสนอรูปแบบความคุ้มครองที่แตกต่างที่เหมาะสมกับธุรกิจเฉพาะของลูกค้า ผลิตภัณฑ์นี้ให้ความคุ้มครองที่ครอบคลุมทุกความเสี่ยงภัย ซึ่งเหมาะสำหรับธุรกิจขนาดกลางและขนาดย่อม

ประกันภัยความรับผิด

คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) นำเสนอผลิตภัณฑ์เพื่อปกป้องธุรกิจของลูกค้าจากความรับผิดตามกฎหมายที่เป็นสาเหตุของความบาดเจ็บต่อร่างกายหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินแก่บุคคลที่สาม

ความรับผิดทางวิชาชีพ

ความคุ้มครองนี้จะปกป้องผู้บริหารระดับสูงจากความเสี่ยงต่อความรับผิดทางกฎหมายอันเกิดขึ้นจากหน้าที่ของผู้บริหาร

ประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล (Group Personal Accident)

เพื่อช่วยบรรเทาภาระทางการเงินของลูกค้าและครอบครัวจากเหตุอุบัติเหตุ คิง ไว ประกันภัย จำกัด ได้ออกแบบผลิตภัณฑ์การประกันภัยอุบัติเหตุส่วนบุคคลเพื่อตอบสนองความต้องการ King Wai Insurance Personal Care ให้บริการ 24 ชั่วโมง คุ้มครองครอบคลุมทั่วโลกไม่ว่าจะเป็นอุบัติเหตุใดๆ หรือการบาดเจ็บที่เกิดขึ้น ไม่ว่าใครก็ตามที่มีอายุระหว่าง 1 - 65 ปี ก็สามารถคุ้มครองได้

การประกันภัยรถยนต์สำหรับธุรกิจ

การประกันภัยรถยนต์ของบริษัท คิง ไว ประกันภัย จะเป็นผู้มอบความคุ้มครองที่จำเป็นสำหรับธุรกิจของลูกค้า ซึ่งจะรวมถึง

- ความคุ้มครองความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกกรณีเกิดการบาดเจ็บหรือสูญเสียชีวิต รวมถึงการสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก
- ความคุ้มครองที่ครอบคลุม เพื่อรับมือกับความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ซึ่งจะให้ความคุ้มครองที่ครอบคลุมถึงรถยนต์ของบริษัทฯ เองด้วย

ประกันภัยส่วนบุคคล

โฮม แพคเกจ

คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) นำเสนอแผนความคุ้มครองความเสี่ยงภัยด้วยราคาที่เหมาะสม ผ่านการประกันภัยแผนกรรมธรรม์โฮม ซิลเวอร์ กรรมธรรม์โฮม โกลด์ หรือ กรรมธรรม์โฮม แพลตตินั่ม กรรมธรรม์

ประกันภัยโสม ซีเคียว ของบริษัทคิง ไว ประกันภัย สามารถตอบโจทย์ความต้องการของแต่ละบุคคล เช่นเดียวกับงบประมาณที่ลูกค้ามีอยู่

ประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล

King Wai Insurance Personal Care ให้บริการ 24 ชั่วโมง คำนึงครอบคลุมทั่วโลกไม่ว่าจะเป็นอุบัติเหตุใดๆหรือการบาดเจ็บที่เกิดขึ้นไม่ว่าใครก็ตามที่มีอายุระหว่าง 1 - 65 ปี ก็สามารถคุ้มครองได้

ประกันรถยนต์ส่วนบุคคล

คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) ยังให้ความคุ้มครองที่ครอบคลุมถึงความเสียหายเพิ่มเติมต่อรถยนต์ของคุณหรือการโจรกรรมพร้อมกับความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม

ประกันภัยเรือสำราญ

ให้ความคุ้มครองต่อภัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

- ค่าใช้จ่ายเพื่อการทำ ความสะอาด กำจัดมลพิษอันเป็นผลที่ตามมาจากอุบัติเหตุที่เกิดขึ้นกับเรือ
- คุ้มครองความเสียหายทุกชนิดต่อตัวเรือ เครื่องจักร (ทั้งที่เกิดจากอุบัติเหตุและจากการเจตนามุ่งร้าย)
- สามารถขยายความคุ้มครองสำหรับอุปกรณ์ตกปลาอุปกรณ์ดำน้ำ และอุปกรณ์กีฬาทางน้ำ
- อุบัติเหตุส่วนบุคคล
- ความรับผิดชอบต่อบุคคลที่สาม
- สามารถขยายความคุ้มครองในระหว่างการเคลื่อนย้ายเรือ
- ความรับผิดที่อาจเกิดขึ้นจากการเล่นสกีน้ำ หรือกระดานโต้คลื่นที่มีเรือลาก

2.2. การตลาด และการแข่งขันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ดำเนินการ วิจัยตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ทันกับแนวโน้มของตลาดบริษัทยังได้เก็บข้อมูลทั้งปฐมภูมิและทุติยภูมิสำคัญต่างๆ 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 2562 เศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัวต่ำกว่าปี 2561 ทั้งการส่งออกและการบริโภคภาคเอกชน แต่แรงขับเคลื่อนทางเศรษฐกิจที่สำคัญยังคงเป็นไปในทิศทางบวก

ข้อมูลสถิติเศรษฐกิจของประเทศไทย

% การเติบโต (ปีต่อปี)	2560	2561	2562	2563 (คาดการณ์)
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ	3.9	4.2	2.7	1.5-2.5
อัตราเงินเฟ้อ	0.7	1.1	0.7	0.4-1.4
การบริโภคภาคเอกชน	3.2	4.7	4.3	3.5
การส่งออกสินค้าและการบริการ	9.3	7.0	-2.0	1.4

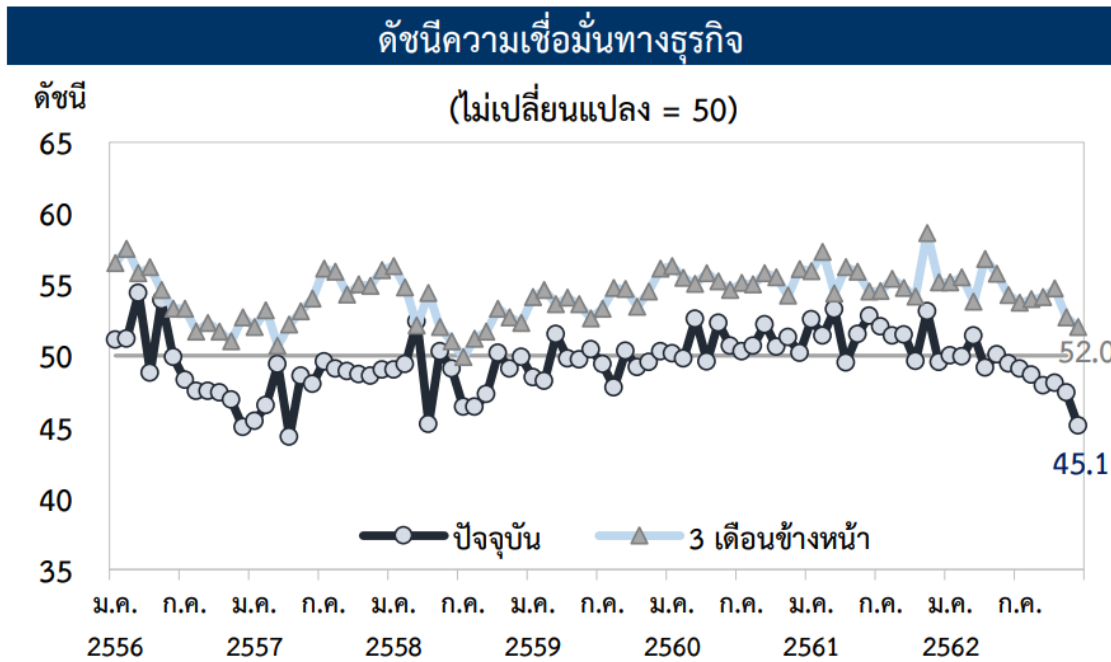
แหล่งข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย, และ กองยุทธศาสตร์และการวางแผนเศรษฐกิจมหภาค

ภาพรวมเศรษฐกิจประเทศไทยในปี 2563 ปัจจัยที่กดดันเศรษฐกิจมีดังนี้

- แนวโน้มการขยายตัวในเกณฑ์ต่ำของเศรษฐกิจโลกความไม่แน่นอนของมาตรการการกีดกันทางการค้า
- การแข็งค่าของค่าเงินบาท
- ความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณและผลกระทบภัยแล้ง
- ปัจจัยชั่วคราวในการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมบางรายการ
- การระบาดของไวรัสโคโรนา 2019
- การปรับตัวลดลงของภาคการท่องเที่ยว ทั้งนี้คาดว่ามูลค่าการส่งออกสินค้าจะขยายตัวร้อยละ 1.4 การบริโภคภาคเอกชน และการลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 3.5 และร้อยละ 3.6 ตามลำดับ อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.4-1.4 และบัญชีสะพัดเกินดุลร้อยละ 5.3 ของ GDP

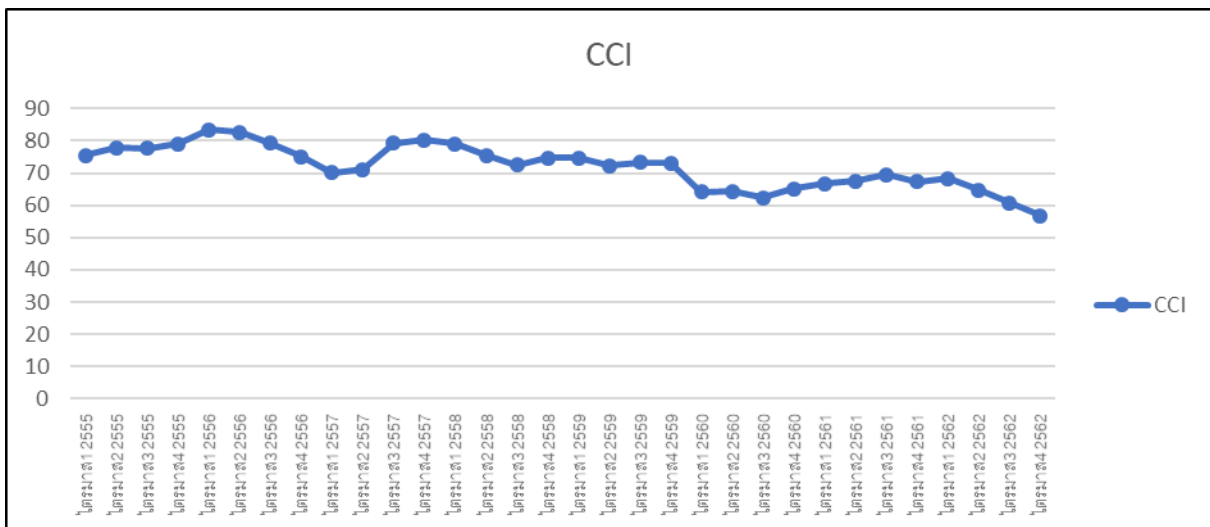
มีการคาดการณ์ได้ว่าเศรษฐกิจในปี 2562 มีแนวโน้มที่ดีขึ้นในทุกภาคส่วน มีการคาดการณ์ว่าการลงทุนโดยรวมเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 4.5 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2561 การใช้จ่ายของภาคภาครัฐคาดว่าจะขยายตัวขึ้น ร้อยละ 6.6 เมื่อเทียบกับปี 2561 และการเลือกตั้งคาดว่าจะเกิดขึ้นในเดือนมีนาคม 2562

กราฟ: ดัชนีความเชื่อมั่นของผู้บริโภค(BSI)



แหล่งข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย

กราฟ: ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI)



แหล่งข้อมูล: มหาวิทยาลัยหอการค้าไทย

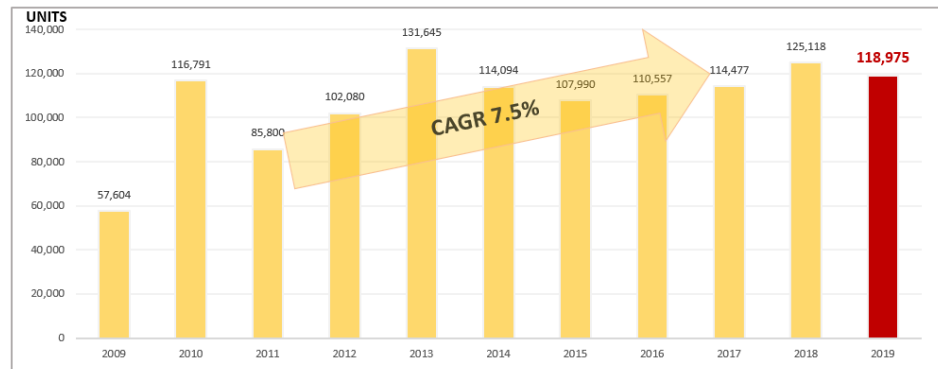
2.2.2. ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์ Update

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า ในปี 2562 ที่ผ่านมา มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่อาศัยทุกประเภทเปิดตัวใหม่ 480 โครงการ เพิ่มขึ้นกว่าปี 2561 ที่เปิดตัว 457 โครงการ อย่างไรก็ตาม จำนวนเฉพาะหน่วยที่อยู่อาศัยที่เปิดใหม่น้อยกว่า โดยในปี 2562 เปิดตัว 118,975 หน่วย

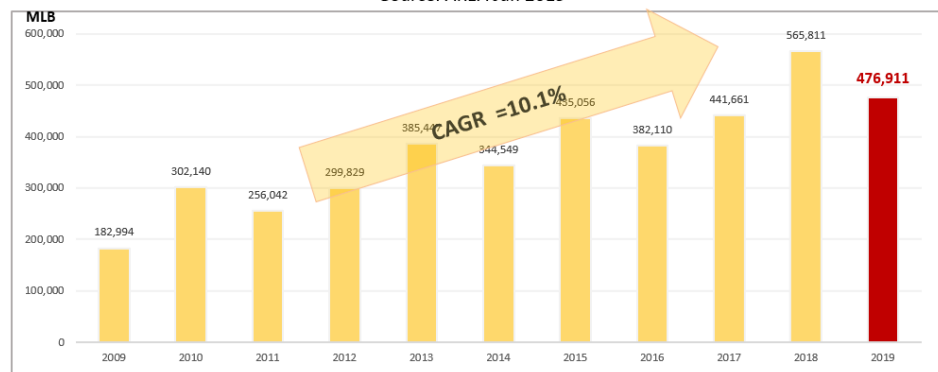
หรือ ลดลง 5% พิจารณาจากมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ในปี 2562 ซึ่งมีอยู่ 476,911 ล้านบาทนั้น ลดลงจากปี 2561 ที่เปิดตัวสูงสุด 565,811 โดยลดลง 16%

แต่เนื่องจากในไตรมาสที่ 4/2562 รัฐบาลมีมาตรการกระตุ้นตลาดอสังหาริมทรัพย์ในช่วงปลายปีโดยเฉพาะ เดือนตุลาคมและพฤศจิกายน ดังนั้นมาตรการกระตุ้นเหล่านี้จึงเป็นการช่วยเร่งระบายสินค้า แต่จำนวนหน่วยที่ขายได้ในปี 2562 มี 99,862 หน่วย เมื่อเทียบกับจำนวนหน่วยที่ขายได้ในปี 2561 ที่มี 120,557 หน่วยนั้น ลดลงไป 17%

อุปทานเปิดตัวโครงการในปี 2552 – 2562



Source: AREA Jan 2019



แหล่งที่มา: Agency for Real Estate Affairs

สำหรับในปี 2563 คาดว่าจากมาตรการกระตุ้นอสังหาริมทรัพย์ล่าสุดเรื่องการใช้มาตรการ LTV โดยในการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท แม้ยังคงเพดาน LTV 100% สำหรับสินเชื่อบ้าน แต่ผู้กู้สามารถกู้เพิ่มได้อีก 10% ของมูลค่าหลักประกัน สำหรับค่าใช้จ่ายที่จำเป็นในการเข้าอยู่อาศัยจริง เช่น การตกแต่งบ้าน การซ่อมแซม กำหนดให้ว่างดาวน์น้อยลงจาก 20% เป็น 10% สำหรับการกู้ซื้อบ้านหลังแรกที่มีราคาตั้งแต่ 10 ล้านบาทขึ้นไป สำหรับบ้านหลังที่ 2 ผ่อนเกณฑ์ให้การกู้ซื้อบ้านสัญญาที่ 2 ที่ราคาต่ำกว่า 10 ล้านบาท ต้องมีเงินดาวน์ 10% หากผ่อนชำระสัญญาที่ 1 มาแล้วอย่างน้อย 2 ปี (จากเดิมกำหนด 3 ปี)

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยแยกประเภท ณ สิ้นปี 2562

บ้านเดี่ยว:

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า หน่วยขายเปิดใหม่ปี 2562 จำนวน 13,084 หน่วย เพิ่ม 2,013 หน่วย (18.2%) จากปี 2561 อุปทานเหลือขาย 37,506 หน่วย เพิ่ม 2,969 หน่วย (8.6%) จาก H1/62 ขายได้ปี 2562 จำนวน 11,010 หน่วย ลด 1,600 หน่วย (-12.7%) เทียบกับปี 61

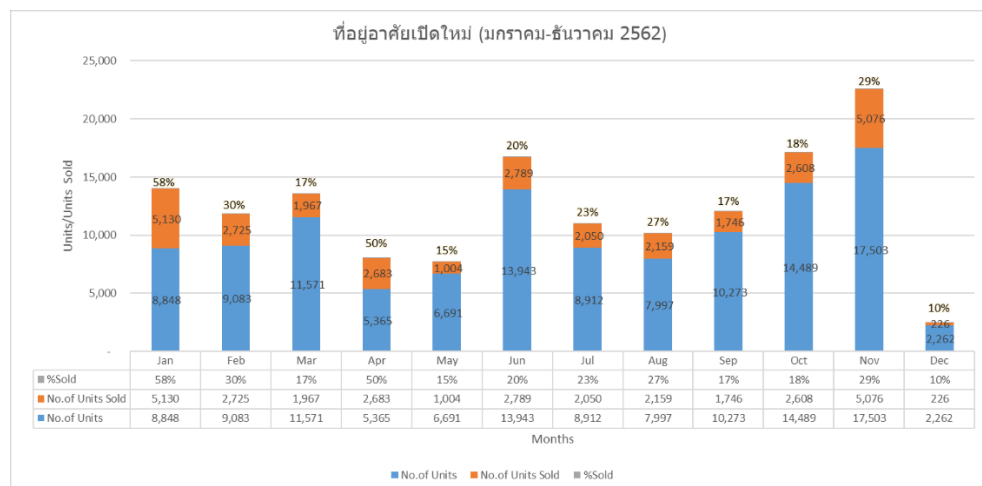
ทาวน์เฮ้าส์:

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า หน่วยขายเปิดใหม่ปี 2562 จำนวน 31,987 หน่วย เพิ่ม 270 หน่วย (0.9%) จากปี 2561 อุปทานเหลือขาย 65,510 หน่วย เพิ่ม 4,969 หน่วย (8.1%) จาก H1/62 ขายได้ปี 2562 จำนวน 28,699 หน่วย ลด 2,367 หน่วย (-7.6%) เทียบกับปี 61

คอนโดมิเนียม:

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า หน่วยขายเปิดใหม่ปี 2562 จำนวน 66,367 หน่วย ลด 8,013 หน่วย (-10.8%) จากปี 2561 อุปทานเหลือขาย 93,883 หน่วย เพิ่ม 5,094 หน่วย (5.7%) จาก H1/62 ขายได้ปี 2562 จำนวน 54,303 หน่วย ลด 15,049 หน่วย (-21.7%) เทียบกับปี 61

(อุปสงค์ทั้งปี 2562 จำนวน 99,862 หน่วย ลดลง 20,715 หน่วย 17.2% จากปี 2561)



ที่มา: Agency for Real Estate Affairs

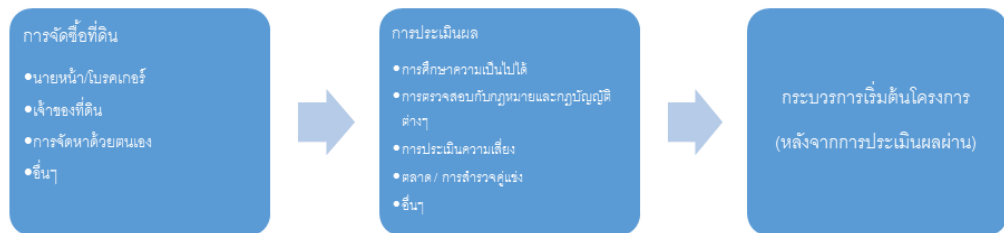
2.3. การจัดซื้อ

บริษัทมีกระบวนการจัดซื้อที่เข้มงวด คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ยังให้ความสำคัญเรื่องความโปร่งใสและการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการจัดซื้อ รวมทั้งพนักงานทุกคนต้องเคารพกระบวนการต่างๆ นี้ ไม่มีข้อยกเว้น

2.3.1. การจัดหาที่ดิน

บริษัทได้ทำการเสาะหาที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดีในราคาที่มีการแข่งขันเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและ/หรือเพื่อเช่า บริษัทได้ทำงานร่วมกับเจ้าของที่ดิน ตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์อสังหาริมทรัพย์

เพื่อแสวงหาที่ดินในตำแหน่งที่ดีและแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ 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

ปัจจัยความเสี่ยงในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

3.1 ภาวะการขาดแคลนผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

บริษัทมีความมุ่งมั่นที่จะส่งมอบสินค้าที่มีคุณภาพให้กับลูกค้าของเรา ผู้รับเหมาที่มีคุณภาพและมีแรงงานที่มีความชำนาญจึงเป็นปัจจัยสำคัญ การขาดแคลนแรงงานที่มีทักษะจะทำให้ส่งผลกระทบต่อคุณภาพและระยะเวลาการส่งมอบงาน และทำให้เกิดต้นทุนที่สูงขึ้นและระยะเวลาในการส่งมอบงานที่นานขึ้นด้วย

บริษัทมีการพัฒนาระบบการประเมินในการจัดจ้างผู้รับเหมาอย่างเข้มงวด อีกทั้งยังจัดทำและการพัฒนาข้อมูลของผู้รับเหมาที่มีประวัติการทำงานที่เชื่อถือได้ บริษัทยังค้นหาและสัมภาษณ์ผู้รับเหมารายใหม่ๆ ที่เชื่อถือได้ รวมถึงการรักษาและพัฒนาเครือข่ายความสัมพันธ์กับผู้รับเหมาที่มีคุณภาพ

ในระหว่างขั้นตอนการก่อสร้าง บริษัทมีการประเมินผลเพื่อประเมินคุณภาพของผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดและต่อเนื่อง ตลอดจนให้ข้อเสนอแนะแก่ผู้รับเหมาทันทีเพื่อพัฒนาประสิทธิภาพให้ดียิ่งขึ้น บริษัทและผู้รับเหมาจะร่วมกันโดยทำงานอย่างใกล้ชิดเพื่อตรวจเช็คและตรวจสอบในทุกขั้นตอนการก่อสร้าง

3.2 การจัดหาที่ดิน

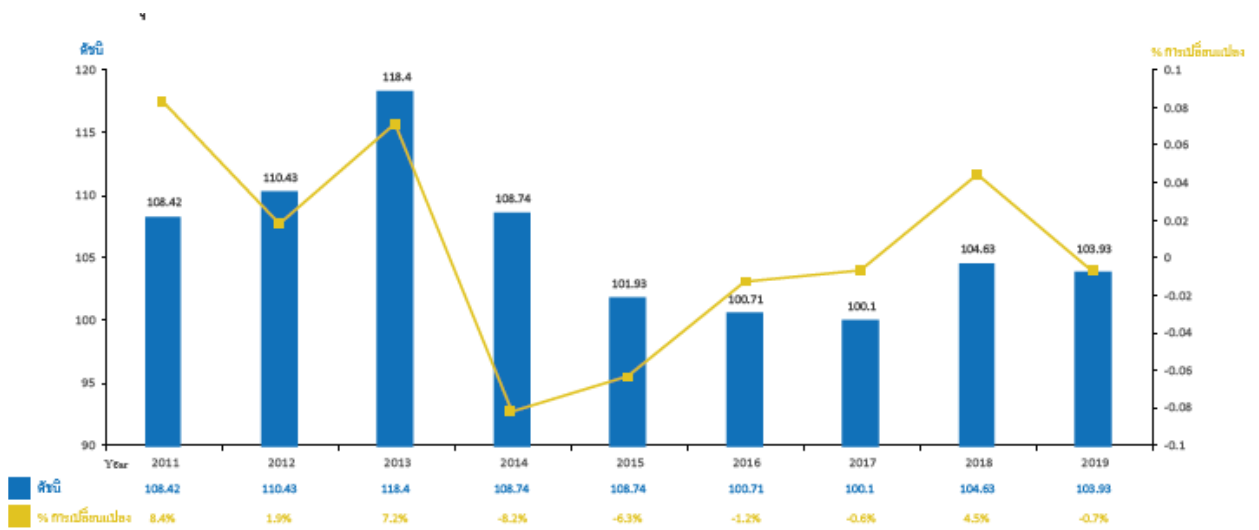
การจัดหาที่ดินถือเป็นกุญแจสำคัญในกลยุทธ์การแข่งขันของบริษัท ที่ดินที่ใกล้กับสิ่งอำนวยความสะดวกและมีราคาที่เหมาะสม อีกทั้งมีการเดินทางเชื่อมต่อไปยังแหล่งอำนวยความสะดวกต่างๆ เป็นที่ดินที่เหมาะสมแก่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อย่างยิ่ง

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

3.3 ความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง

ราคาวัสดุก่อสร้างยังคงมีความผันผวนอย่างต่อเนื่อง ศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์รายงานว่า ในปี 2562 ที่ผ่านมา ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้างลดลงอัตราร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับดัชนีเมื่อปี 2561 บริษัทได้พัฒนาระบบฐานข้อมูลเพื่อติดตามราคาวัสดุก่อสร้างจากผู้จัดจำหน่ายที่เชื่อถือได้ นอกจากนั้นเพื่อกระจายความเสี่ยง คิง ไว กรุ๊ป จึงได้จัดซื้อวัสดุก่อสร้างเองบางส่วน ในขณะที่ผู้รับเหมาที่มีหน้าที่จัดหาวัสดุบางประเภทและบริษัทได้ชำระเป็นจำนวนเงินแก่ผู้รับเหมาในราคาที่แน่นอน บริษัทยังได้ทำงานร่วมกับผู้รับเหมาอย่างใกล้ชิดในการวางแผนงานและการสั่งซื้อวัสดุก่อสร้างในราคาที่ต่ำที่สุดที่เป็นไปได้ในช่วงเวลานั้นๆ

ดัชนีราคาวัสดุก่อสร้าง



แหล่งที่มา: ธนาคารแห่งประเทศไทย

3.4 ความเสี่ยงจากการแข่งขัน

ตลาดอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพและปริมณฑลมีคู่แข่งหลายรายทั้งจากบริษัทท้องถิ่นที่มีความเชี่ยวชาญและมีข้อได้เปรียบในทำเลเฉพาะเจาะจง จนถึงบริษัทอสังหาริมทรัพย์ขนาดใหญ่ที่มีแบรนด์ที่มีชื่อเสียงและสามารถควบคุมต้นทุนได้ ทุกบริษัทต่างต้องการพัฒนาโครงการบนทำเลที่ดีเยี่ยมด้วยสินค้าที่สามารถแข่งขันได้สูง ดังนั้นบริษัทจึงเผชิญกับการแข่งขันเพื่อให้ได้มายังทำเลที่ดีที่สุดเพื่อพัฒนาสินค้าและเพื่อดึงดูดลูกค้า

บริษัทจึงทำการสำรวจการแข่งขันอย่างใกล้ชิด ทั้งในด้านสินค้า ด้านกลยุทธ์และด้านผลงานของคู่แข่ง บริษัทมีการจัดทำวิจัยการตลาดและการแข่งขันในเชิงลึก บริษัทได้นำข้อมูลเหล่านี้มาประยุกต์ใช้เพื่อช่วงชิงการได้เปรียบทางการแข่งขัน

3.5 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายที่เข้มงวด

ในการดำเนินการธุรกิจตลอดมา บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามข้อบังคับของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการมาโดยตลอด จึงมีความเชื่อมั่นว่าสินค้าทุกประเภทเป็นไปตามกฎหมาย ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง รวมถึงมีการปฏิบัติตามคำแนะนำหรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือองค์กรหน่วยงานกลางอื่นๆจนเป็นที่ยอมรับทั้งจากลูกค้า และจากผู้ถือหุ้นด้วยดีเสมอมาทั้งนี้ คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เชื่อมั่นว่า ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นั้น ได้ใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทำให้สามารถพัฒนาสินค้า มีการจัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์ หรือจัดจ้างผู้รับจ้างที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ คิง ไว กรุ๊ป(ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จึงมีความมั่นใจและไว้วางใจว่าการมีหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ เป็นไปเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ เอง และเพื่อผู้ถือหุ้นอย่างเต็มที่จึงไม่มีความเสี่ยงทางกฎหมายจากการประกอบธุรกิจแต่อย่างใด

3.6 ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทยังคงมีเงินกู้ในรูปเงินตราต่างประเทศอีกจำนวนหนึ่ง ดังนั้น บริษัทจึงต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทได้พยายามหาค้นหาแหล่งเงินทุนทางเลือกที่อยู่ในรูปเงินบาทมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ปัจจัยความเสี่ยงในในธุรกิจประกันภัย

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

หมายถึงความเสี่ยงอันเกิดจากการกำหนดและดำเนินนโยบายกลยุทธ์ และแผนการดำเนินงานและปฏิบัติงานไม่สอดคล้องกับความสามารถในการแข่งขันทางธุรกิจและสภาพแวดล้อมทางธุรกิจในปัจจุบัน ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อรายได้ กำไร เงินกองทุนและชื่อเสียงของบริษัท

2. ความเสี่ยงด้านการรับประกันภัย

หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของความถี่ ความรุนแรงและระยะเวลาที่เกิดความเสียหายที่เบี่ยงเบนจากสมมุติฐานที่ใช้ในการกำหนดอัตราเบี้ยประกันภัย การคำนวณหนี้สินจากสัญญาประกันภัย และการพิจารณารับประกันภัย บริษัทจะพิจารณาอย่างรอบคอบเกี่ยวกับระดับการรับประกันภัยของบริษัท โดยอิงจากคู่มือและอัตราเบี้ยประกันภัยที่กำหนดไว้ รวมถึงการติดตามและควบคุมการกระจายตัวของความเสี่ยงภัยให้มีความเหมาะสมไม่กระจุกตัวทั้งในทางภูมิศาสตร์หรือประเภทของความเสี่ยงภัยที่อยู่ในระดับสูงเกินกว่าระดับความเสี่ยงภัยของบริษัท จะถูกโอนความเสี่ยงต่อไปยังผู้รับประกันภัยต่อตามสัดส่วนที่ได้ทำสัญญาไว้ การจัดการความเสี่ยงเป็นส่วนที่สำคัญของธุรกิจของบริษัทบริษัทมีระบบในการควบคุมให้มีความสมดุลของระดับความเสี่ยงที่ยอมรับได้ โดยการกำหนดราคาของบริษัทที่สอดคล้องกับกลุ่มสัญญาการรับประกันภัยแต่ละประเภท และตลาดประกันภัยที่บริษัทดำเนินธุรกิจอยู่ ฝ่ายบริหารได้มีการควบคุมกระบวนการจัดการความเสี่ยงของบริษัทอย่างต่อเนื่องเพื่อให้มั่นใจว่ามีความสมดุลระหว่างความเสี่ยงและการควบคุมความเสี่ยง

3. ความเสี่ยงด้านการตลาด

หมายถึงความเสี่ยงที่มูลค่าการลงทุนมีความผันผวนเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงในปัจจัยทางตลาด อาทิ การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ส่วนต่างอัตราผลตอบแทนของตราสารหนี้เอกชนกับพันธบัตรรัฐบาล อัตราแลกเปลี่ยนมูลค่าหุ้น และตราสารอนุพันธ์

4. ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงทางด้านเครดิต คือความเสี่ยงที่ลูกค้าหรือคู่สัญญาไม่สามารถชำระหนี้แก่บริษัท ตามเงื่อนไขที่ตกลงไว้เมื่อครบกำหนด รวมถึงโอกาสที่คู่สัญญาจะถูกปรับลดอันดับความน่าเชื่อถือ บริษัทได้วางนโยบายดังต่อไปนี้เพื่อลดความเสี่ยงด้านเครดิตโดยจัดให้มีนโยบายสำหรับเครดิตของบริษัทคู่สัญญากำหนดรายการที่ก่อให้เกิดความเสี่ยงด้านเครดิต โดยติดตามการปฏิบัติตามนโยบายดังกล่าว รายงานความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นและการฝ่าฝืนไปยังคณะกรรมการบริหารของบริษัท ความเสี่ยงด้านเครดิตส่วนใหญ่เกิดขึ้นจากเงินฝากกับสถาบันการเงินและการลงทุนในตราสารหนี้มูลค่าความเสี่ยง (สุทธิ) และเบี้ยประกันภัยค้างรับ ซึ่งจะถูกจำกัดอยู่กับคู่สัญญาหรือกลุ่มคู่สัญญาที่เกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงินและเงินลงทุนมูลค่าความเสี่ยงด้านเครดิตถูกคำนวณอย่างสม่ำเสมอและเปรียบเทียบกับวงเงินที่กำหนดก่อนที่จะสามารถทำรายการกับคู่สัญญาในการจัดการความเสี่ยงด้านเครดิต ทั้งนี้

บริษัททำรายการกับคู่สัญญาภายใต้กฎระเบียบที่เข้มงวดที่มีจำกัดขอบเขตของรายการและเนื่องจากคู่สัญญามีระดับความเชื่อถือสูงจึงคาดว่าจะไม่ปิดพัวต่อการระงับ

5. ความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการ

หมายถึงความเสี่ยงที่เกิดจากความไม่เพียงพอและความล้มเหลวของกระบวนการปฏิบัติงาน บุคลากร ระบบ และปัจจัยภายนอกต่างๆ ทั้งนี้สามารถแบ่งความเสี่ยงด้านการปฏิบัติการได้

6. ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

ปัจจัยความเสี่ยงที่บริษัทให้ความสำคัญคือ ความปลอดภัยของข้อมูลประสิทธิภาพและประสิทธิผลของสิ่งอำนวยความสะดวกและการสนับสนุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงความสามารถของผู้ใช้บริษัทในการจัดการความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศโดยการจัดการที่ทำให้มั่นใจว่าสิ่งอำนวยความสะดวกและการสนับสนุนด้านเทคโนโลยีสารสนเทศนั้นมีประสิทธิภาพและเพียงพอต่อการดำเนินงาน มีการฝึกอบรมและคู่มือในการปฏิบัติงาน รวมถึงมีการใช้ซอฟต์แวร์เพื่อปกป้องข้อมูลและควบคุมความปลอดภัยของระบบ

7. ความเสี่ยงภายในกลุ่มธุรกิจ

ความเสี่ยงที่บริษัทเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจและมีโอกาสที่จะส่งผลกระทบต่อทั้งฐานะทางการเงินและส่วนที่ไม่เกี่ยวข้องกับฐานะการเงินของบริษัท จากเหตุการณ์เชิงลบรวมถึงการสูญเสียทางการเงินของกลุ่มธุรกิจกระทบต่อบริษัทย่อยในกลุ่มธุรกิจอื่นเนื่องมาจากปัจจัยภายในและภายนอก

4. ทรัพย์สินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

(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	28 พฤศจิกายน 2562
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	2,860,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	29 พฤศจิกายน 2562
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(3)

ชื่อทรัพย์สิน	โครงการวิลล่า อะคาเดย์ วัชรพล (W Villa by KWG)
บริษัท	ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาบ้านเดี่ยวสองชั้น เพื่อการพักอาศัย จำนวน 270 หน่วย
พื้นที่ทรัพย์สิน	72 - 2- 16.5 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	902,065,651.03 บาท
ราคาประเมิน	1,048,840,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	25 พฤศจิกายน 2562
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(4)

ชื่อบริษัท	โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์
บริษัท	ไทย-คามิ จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาบ้านเดี่ยวสองชั้น เพื่อการพักอาศัย จำนวน 365 หน่วย เฟส 1: ขายหมด เฟส 2: เหลือ 4 หลัง
พื้นที่ทรัพย์สิน	0-2-74 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	13,659,280.29 บาท
ราคาประเมิน	15,140,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	25 พฤศจิกายน 2562
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท 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 ส่วนกิจการหินแกรนิตได้หยุดดำเนินการตั้งแต่ปี 2543 สำหรับตัวอาคารโรงงานได้ทำการรื้อถอนในปี 2558 และเครื่องจักรได้ขายไปตั้งแต่วันที่ 2545
พื้นที่ทรัพย์สิน	60 -2 – 59.10 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	25,483,500.00 บาท
ราคาประเมิน	25,472,100.00 บาท
วันที่ประเมิน	11 ธันวาคม 2562
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	26,730,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	29 พฤศจิกายน 2562
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	28 พฤศจิกายน 2562
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท 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	163,753,891.70 บาท
ราคาประเมิน	147,600,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	26 พฤศจิกายน 2562
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอว์ เรียลเอสเตท 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	457,062,736.93 บาท
ราคาประเมิน	568,480,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	26 พฤศจิกายน 2562
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท 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	366,473,411.35 บาท
ราคาประเมิน	343,520,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	28 พฤศจิกายน 2562
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

(11)

ชื่อทรัพย์สิน	เออีซี ซิตี จังหวัดฉะเชิงเทรา
บริษัท	เออีซี ซิตี จำกัด
ที่ตั้ง	ถนน เลียบคลองพระองค์เจ้าไชยานุชิต (ฉช.3028) / ซอยร่วมพัฒนา 15 ตำบล คลองหลวงแพ่ง อำเภอเชิงเทรา 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	10 มกราคม 2563
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเตต แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 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 อาคารจุเวลเลอร์ 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	:	นายไกรสร ศุภกาญจน์กันติ อีเมล: Kraisorn@kwgthai.com
จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์	:	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 93 ถนนรัชดาภิเษก เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 009 9000 โทรสาร: (662) 009 9991 www.set.or.th

บุคคลอ้างอิงอื่น ๆ

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 ดีลรอยท์ ทรัสต์ โฉมทุนทรัพย์ สบบัญญัติ จำกัด
 11/1 อาคารเอไอเอ สาทร ทาวเวอร์ 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 แขวงสี่พระยา 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 แขวงสี่พระยา 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	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 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) เลขที่ 968 อาคารอื้อจือเหลียง ชั้นที่ 15 ถนนพระราม4 แขวงสีลม เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร 10500 ประเทศไทย โทรศัพท์: (662) 624 1000 โทรสาร: (662) 238 0836	การประกันวินาศ ภัย	หุ้นสามัญ 135,800,000 หุ้น	ถือหุ้นโดย คิง ไว แคปปิตอล 100%

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน