

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” มีทุนจดทะเบียนจำนวน 26,073,968,320 บาท ทุนจดทะเบียนชำระแล้วจำนวน 13,170,592,600 บาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 เมื่อปี 2561 บริษัท คิง ไว แคปิตอล 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) เป็นหนึ่งในเครือธุรกิจชั้นนำที่มีฐานที่ตั้งที่ยั่งยืน และมีชื่อเสียงในสาธารณรัฐประชาชนจีน มีประวัติการทำงานด้านพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่ประสบความสำเร็จมายาวนานกว่า 30 ปี

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

ในช่วงแรกของกลุ่มได้ทุ่มเทการทำงานและการลงทุนในภาคสิ่งทอ ช่วงกลางทศวรรษ 1990 ดร. ชาน ได้มองเห็นโอกาสในการเติบโตของประเทศไทย และได้มุ่งมาที่ภาคอสังหาริมทรัพย์ ทางกลุ่มได้ให้การสนับสนุนและช่วยเหลือประเทศไทยอย่างมากและตอบสนองความต้องการของประชากรชาวจีน

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

ทางกลุ่มได้รักษาฐานการเป็นผู้บุกเบิกอสังหาริมทรัพย์ที่มองการณ์ไกล และพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเมืองรอบบริเวณเขตปากน้ำแยงซี เขตลุ่มแม่น้ำเพิร์ล เขตริมทะเลป๋อไห่ ประเทศไทย

ด้วยความพยายามที่จะพัฒนาคุณภาพชีวิตของประชาชน ทางกลุ่มได้พัฒนาโครงการมิกซ์ยูสขนาดใหญ่ชื่อ คิง ไว ซิตี้ โอเอซิส

เปาซาน ซึ่งเป็นชุมชนนิเวศวิทยาบนพื้นที่ 1.8 ล้านตารางเมตร เป็นการผสมผสานทั้งที่อยู่อาศัย ศูนย์การค้า โรงแรม และพื้นที่การค้าอื่นๆ และได้รับการยอมรับว่าเป็น “ต้นแบบชุมชนนิเวศวิทยาของจีนแห่งแรก” โดยศูนย์พิทักษ์สิ่งแวดล้อมแห่งชาติกระทรวงปกป้องสิ่งแวดล้อม สาธารณรัฐประชาชนจีน ชื่อแบรนด์ “คิง ไว ซิตี้ โอเอซิส” แพร่หลายอยู่ในหลายเมืองแล้วขณะนี้

ในปัจจุบันทางกลุ่มได้มุ่งพัฒนากลุ่มบริษัทในเครือให้มีความหลากหลาย ทั้งในส่วนที่เป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการเงิน ธุรกิจห่วงโซ่อุปทาน รวมทั้งการลงทุนทั่วภูมิภาคเอเชีย ยุโรปและอเมริกาเหนือด้วย นอกจากนี้ทางกลุ่มยังสนใจธุรกิจในระดับโลกอื่นๆ 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 “ความรับผิดชอบต่อสังคมและภารกิจจะเกื้อหนุนความอุตสาหกรรม” ด้วยจิตวิญญาณและอุดมการณ์นี้ ทางกลุ่มมีความมุ่งมั่นที่จะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีระดับและลูกค้าสามารถซื้อได้ ด้วยการพัฒนาที่อยู่อาศัยที่สามารถเข้าถึงได้โดยง่ายและมีความโดดเด่นสง่างาม

คิง ไว กรุ๊ปเป็นที่รู้จักและได้รับการยอมรับในตลาดเนื่องจากได้รับรางวัลมากมายจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่มีคุณภาพ ศักยภาพของกลุ่มแข็งแกร่งขึ้นเรื่อยๆ ด้วยเครือข่ายกลยุทธ์ ทั้งในภาคอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยในเมืองเชียงใหม่ และพันธมิตรระยะยาวทางธุรกิจอื่นๆ ซึ่งมีอยู่ในทุกกระบวนการของทุกโครงการตั้งแต่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จนถึงการบริการชุมชน

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

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

1.1. ภาพรวมธุรกิจของบริษัท

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ได้พัฒนาโครงการที่ดินจัดสรรและบ้านพักอาศัยรวม 2 โครงการ มี 1 โครงการในกรุงเทพมหานคร ภายใต้ชื่อแบรนด์ ดับบลิววิลล่า บาย เคดับบลิวจี (W Villa by KWG) มีลักษณะ

สถาปัตยกรรมแบบโมเดิร์น ทropicคอล และงานภูมิสถาปัตยกรรมที่เพียบพร้อมไปด้วยคุณภาพจัดเตรียมไว้ให้แก่ผู้ซื้อ ในระดับกลางถึงระดับกลางค่อนข้างสูง และอีก 1 โครงการมีชื่อว่า “วิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์” ได้มีการจำหน่ายหมดทั้งโครงการแล้วเมื่อปี 2561 โครงการสามารถเดินทางเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้โดยง่าย ซึ่งผู้ซื้อโครงการมีตั้งแต่ระดับตลาดกลาง ถึงตลาดบน

ในปี 2563 คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ได้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในรูปแบบคอนโดมิเนียมเพื่อที่อยู่อาศัยอีก 1 โครงการในกรุงเทพฯ และยังมีโครงการอื่นๆ อีก 2 โครงการที่ยังอยู่ในระยะการเตรียมความพร้อมตามตารางเวลาของบริษัท นอกจากนี้ บริษัทยังดำเนินธุรกิจให้เช่าพื้นที่สำนักงานใน อาคารจุเวลเลอรี เซ็นเตอร์ โดยบริษัทเป็นผู้ให้เช่าในสัดส่วนร้อยละ 28.36 ของ พื้นที่อาคารทั้งหมด อาคารดังกล่าวเป็นอาคารสำนักงานที่ตั้งอยู่บนเขตศูนย์กลางธุรกิจของกรุงเทพมหานคร พื้นที่ให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อยู่ที่ร้อยละ 88.53

ธุรกิจประกันภัย

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

บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือ “คิง ไว กรุ๊ป” ยังคงมุ่งมั่นส่งมอบบริการอันยอดเยี่ยมสู่ลูกค้า ด้วยความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจประกันภัย ทำให้ได้รับความเชื่อมั่นจากลูกค้า มีสายสัมพันธ์อันดีที่มีกับตัวแทนและนายหน้าประกันภัย เช่นเดียวกับที่สามารถให้บริการตรงไปยังลูกค้าได้เป็นอย่างดี จึงเป็นการสร้างความมั่นใจได้ว่าบริษัทสามารถเสนอบริการได้หลากหลายเพื่อตอบสนองลูกค้าทั้งที่เป็นกลุ่มธุรกิจ และแบบรายย่อย นอกจากนี้ความเชี่ยวชาญในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าในกลุ่มประกันภัยโดยทั่วไปแล้วเรายังมีความเชี่ยวชาญในผลิตภัณฑ์เฉพาะกลุ่ม อาทิเช่น ประกันภัยทางทะเล และประกันภัยความรับผิดทางวิชาชีพ อีกด้วย 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 ซีดี จำกัด
- บริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด
- บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด(มหาชน) (ถือหุ้นผ่าน บริษัท คิง ไว แคปปิตอล จำกัด)

1.2. เหตุการณ์ที่สำคัญในปี 2561 - 2563

2561 มีนาคม	<ul style="list-style-type: none"> • จัดทะเบียนจัดตั้งบริษัท 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 เกล็ดมหาชัย 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) ให้ดำรงตำแหน่งรองประธาน กรรมการบริษัท • อนุมัติการแต่งตั้ง นายฮาง ลี ชาน (Mr. Hang Lee Chan) เป็นกรรมการใหม่ในบริษัทย่อย จำนวน 11 บริษัท และเป็นกรรมการผู้มีอำนาจกระทำการแทนบริษัท
2562 พฤศจิกายน	<ul style="list-style-type: none"> • อนุมัติแต่งตั้ง นายแอนโทนีโอ ฮาง ตัท ชาน (Mr. Antonio Hang Tat Chan) ให้ดำรง ตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร • อนุมัติการแต่งตั้ง นายหยูเปิง หวง (Mr. Yupeng Huang) ให้ดำรงตำแหน่งรองประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร และเข้าเป็นสมาชิกคณะกรรมการบริหาร
2562 ธันวาคม	<ul style="list-style-type: none"> • ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2562 อนุมัติการเข้าซื้อหุ้นสามัญใน บริษัท แมนูลิฟ ประกันชีวิต (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ("แมนูลิฟ") จำนวน 322,746,861 หุ้น จาก บริษัท โอคิวซี (ประเทศไทย) จำกัด ("โอคิวซี") และบริษัท ซีดีเอฟ (ประเทศไทย) จำกัด ("ซีดีเอฟ") (รวมเรียกว่า "กลุ่มแมนูลิฟ") (คิดเป็นประมาณร้อยละ 99.61 ของหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของแมนูลิฟ) และ เข้าซื้อหุ้นสามัญในบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แมนูลิฟ (ประเทศไทย) จำกัด ("กองทุนแมนูลิฟ") 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 เตรียมแผนเข้ามามีที่ตั้งในจังหวัดพระนครศรีอยุธยา ภายใต้ชื่อ "Repton" ทั้งนี้ ความร่วมมือระหว่าง คิง ไว กรุ๊ป และโรงเรียนนานาชาติ Repton International School เป็นความพยายามที่จะนำสถาบันการศึกษาที่มีคุณภาพและมีชื่อเสียงระดับโลกเข้ามาตั้งในประเทศไทย โดยมุ่งหวังให้เป็นที่ยอมรับเฉพาะความสามารถ เปิดวิสัยทัศน์เด็กและบุคลากรให้กว้างไกลและสร้างเครือข่ายสังคมวัยเรียนในระดับนานาชาติ
2563 มิถุนายน	<ul style="list-style-type: none"> KWG ได้รับมอบประกาศนียบัตรรับรองการเป็นสมาชิกแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทย ในการต่อต้านทุจริต (CAC) โดยเป็น 1 ใน 1,011 บริษัทที่ผ่านการรับรองการเป็นสมาชิกแนวร่วม
2563 กรกฎาคม	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จากเดิม 563,400,000 บาท เป็น 1,213,400,000 บาท
2563 สิงหาคม	<ul style="list-style-type: none"> เพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) จาก 13,170,534,700 บาทเป็น 26,073,968,320 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,290,343,362 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 0.93 บาท โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วเป็นเงิน 13,170,592,600 บาท

1.3. นโยบายและกลยุทธ์ทางธุรกิจในการดำเนินงานของกลุ่มบริษัท

บริษัทมุ่งเน้นการลงทุนทั้งในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่สอดคล้องกับธุรกิจหลักเพื่อผลตอบแทนอย่างยั่งยืน และสร้างความเข้มแข็งในกลุ่มธุรกิจ โดยได้ขยายการลงทุนในโครงการอสังหาริมทรัพย์ (คอนโดมิเนียม) บนทำเลยุทธศาสตร์ที่สำคัญ แวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก รวมถึงการพัฒนาผลิตภัณฑ์ให้ตอบโจทย์ความต้องการของลูกค้า นอกจากนี้ บริษัทย่อยและบริษัทยังคงมองหาโอกาสการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจใหม่ๆ อยู่เสมอ เช่น การพัฒนาคอมมูนิตี้ หรือโครงการ เมกา โปรเจกต์ด้านที่อยู่อาศัย เพื่อช่วงชิงความได้เปรียบทางการแข่งขันในตลาดอีกด้วย นอกจากนี้ บริษัทย่อยและบริษัทที่เกี่ยวข้องยังคงมองหาโอกาสการลงทุนทั้งในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจการเงิน ธุรกิจห่วงโซ่อุปทานอื่นๆ ที่มีส่วนเสริม และเกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักของกลุ่ม

1.4. วิสัยทัศน์

เพื่อสร้างองค์กรที่แข็งแกร่ง ยั่งยืน และมีความหลากหลายในระบบนิเวศทางธุรกิจ มุ่งมั่นสู่เป้าหมายเพื่อสร้างมูลค่าเพิ่มให้ผู้ถือหุ้นตลอดจนคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคมส่วนรวม

1.5. พันธกิจ

เรามุ่งมั่นที่จะสร้างมูลค่าและผลตอบแทนทางธุรกิจสูงสุดอย่างยั่งยืนในระยะยาว และตระหนักถึงความรับผิดชอบต่อทั้งหมดของเราในขณะเดียวกัน

1.6. คำขวัญ

ความรับผิดชอบต่อสร้างคุณค่า หน้าที่บันดลความมุ่งมั่น

1.7. ค่านิยม

ความรับผิดชอบต่อ: เรารับผิดชอบต่อการทำและตระหนักถึงผลกระทบต่อผู้อื่น เราให้ความสำคัญต่อมรดกและวัฒนธรรมท้องถิ่น และจะมุ่งมั่นที่จะยึดถือมาตรฐานสูงสุดของบรรษัทภิบาล จริยธรรมและนโยบายสิ่งแวดล้อม

คุณภาพ: เราให้ความสำคัญกับคุณภาพอย่างมืออาชีพเพื่อให้ได้มาตรฐานสูงสุดในการส่งมอบสินค้าและบริการที่มีความเป็นเลิศ

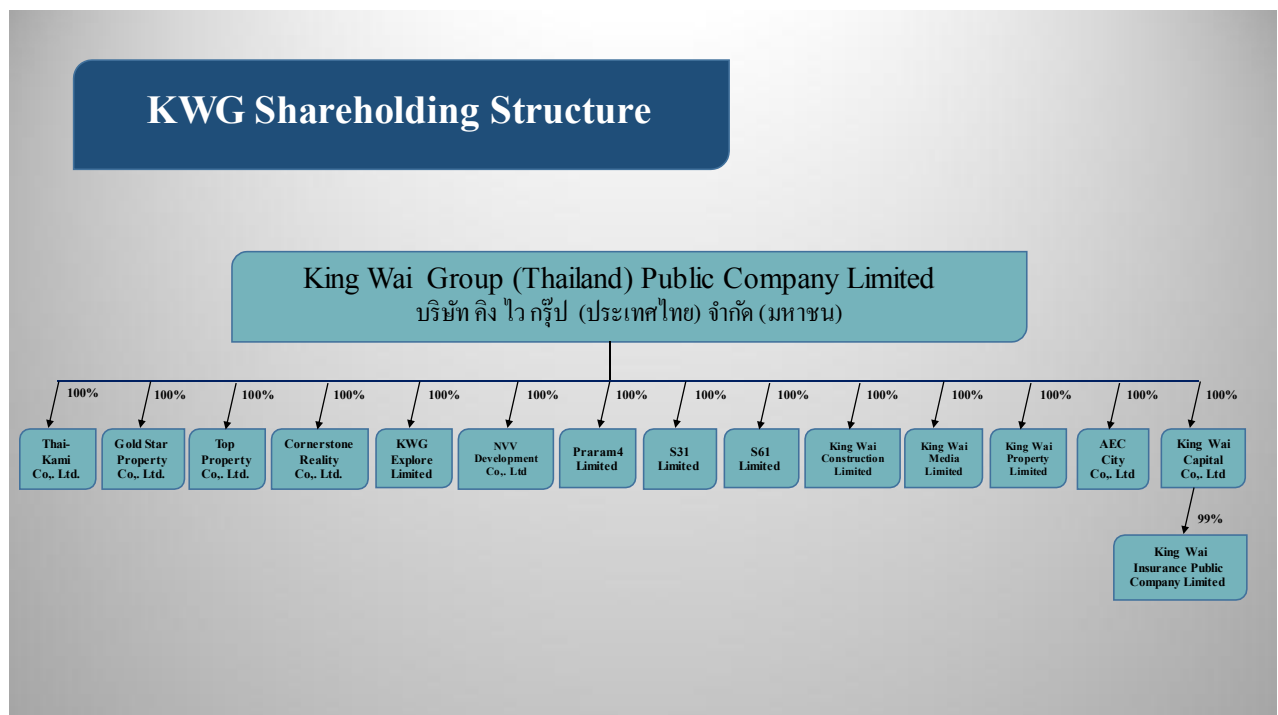
ความยั่งยืน: เราเป็นองค์กรที่มีความรับผิดชอบต่อในการสร้างความแตกต่างด้วยการสร้างและสนับสนุนชุมชนและสิ่งแวดล้อมอย่างยั่งยืน มุ่งมั่นที่จะส่งมอบการเติบโตอย่างยั่งยืนและผลตอบแทนที่มีจริยธรรมทางธุรกิจ

บุคลากร: เราให้ความสำคัญและคำนึงถึงการเสริมสร้างความสัมพันธ์ที่ดีและมั่นคงระหว่างผู้มีส่วนได้เสียทั้งหมด ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงแค่ ลูกค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน ผู้จัดหาวัสดุ ผู้รับเหมา คู่ค้าและพนักงาน

ความสร้างสรรค์: เรามุ่งมั่นให้สินค้าและบริการ เติบโตไปด้วยนวัตกรรมใหม่ พร้อมทั้งส่งเสริมและสนับสนุนให้เกิดการมองหาโอกาสใหม่อยู่เสมอ

1.8. โครงสร้างการลงทุนของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563



2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

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

การดำเนินธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อยเกี่ยวข้องกับการขายบ้านโครงการจัดสรร การให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน และธุรกิจประกันภัย ในปี 2563 บริษัทมีรายได้จากงบการเงินรวม 244.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากรายได้ 121.90 ล้านบาท ในปี 2562 หรือคิดเป็นเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 100.79 จากปีก่อน

ทั้งนี้ รายได้หลักของบริษัทมาจากรายได้จากธุรกิจประกันภัยร้อยละ 70.10 การให้เช่าพื้นที่อาคารสำนักงานและบริการ ร้อยละ 18.30 รายได้จากการขายร้อยละ 7.93 และรายได้อื่น ร้อยละ 3.67 ซึ่งเป็นผลมาจากการลงทุนและกำไรจากอัตราเงินแลกเปลี่ยน

(หน่วย : ล้านบาท)

สายการผลิต / กลุ่มธุรกิจ	ดำเนินการ โดย	% การถือหุ้น โดย บริษัท	2563	%	2562	%	2561	%
ค่าเช่าอาคารสำนักงาน และ ค่าบริการ	คิง ไว กรุ๊ป	-	44.79	18.30	46.16	37.87	46.87	6.04
ขายที่ดินและ บ้าน	ไทย-คามิ	100%	-	-	13.80	11.32	200.15	25.79
	ท็อป พร็อพเพอร์ตี้	100%	19.40	7.93	-	-	-	-
รายได้จาก ธุรกิจประกันภัย	คิง ไว ประกันภัย	99.05	171.58	70.10	27.70	22.72	(64.29)	(8.28)
อื่น ๆ			8.99	3.67	34.24	28.09	593.30	76.45
รวม	-	-	244.76	100.00	121.90	100.00	776.03	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) โดยในประเทศไทยบริษัทดำเนินการในกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจการเงิน ผ่านบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2.1.1. พัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

โครงการบ้านเดี่ยว

โครงการวิลล่า อะคาเดมี ศรีนครินทร์

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

โครงการวิลล่า อะคาเดย์ ศรีนครินทร์ เฟส 1 มีบ้านเดี่ยวทั้งหมด 209 หลัง เฟส 2 มีจำนวนบ้านเดี่ยวทั้งหมด 156 หลัง มียอดขายร้อยละ 100 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

โครงการดัมบลี วิลล่า บาย เคดัมบลีจี

โครงการดัมบลี วิลล่า บาย เคดัมบลีจีเป็นโครงการบ้านเดี่ยว สามารถเดินทางผ่านทางด่วนรามอินทรา-อาจณรงค์และวงแหวนรอบนอกกาญจนาภิเษกเพียง 30 นาทีเพื่อเข้าสู่ศูนย์กลางธุรกิจได้ อีกทั้งยังมีถนน 6 ช่อง ทางสายพหลโยธิน-รัตนโกสินทร์สมโภช ในบริเวณใกล้เคียงที่เชื่อมพื้นที่ด้านตะวันออกและตะวันตกของกรุงเทพ นอกจากนี้ในบริเวณใกล้เคียงของโครงการมีแหล่งร้านอาหารและเครื่องดื่มชั้นนำมากมาย ทั้งยังแวดล้อมด้วยโรงเรียนชั้นนำและโรงพยาบาลอีกด้วย

ปัจจุบันมีส่วนต่อขยายของรถไฟฟ้าสายสีเขียวมายังบริเวณถนนพหลโยธินใกล้โครงการ ซึ่งจะทำให้สามารถเดินทางไปยังศูนย์กลางธุรกิจบริเวณสุขุมวิทและเชื่อมต่อไปยังจังหวัดสมุทรปราการได้ นอกจากนี้ยังมี โครงการรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเทาที่อยู่ระหว่างกระบวนการจัดทำรายงานการวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) โดยรถไฟฟ้ารางเดี่ยวสายสีเทานี้ก็จะช่วยให้สามารถเดินทางไปยังศูนย์กลางทางธุรกิจและบริเวณแม่น้ำเจ้าพระยาได้ง่ายมากขึ้น

ทั้งนี้บริษัทได้เล็งเห็นถึงศักยภาพของโครงการที่ครอบคลุมถึงแนวโน้มของการขยายตัวด้านสาธารณูปโภคที่มากขึ้น ทั้งด้านระบบการคมนาคมขนส่งและอื่นๆ รวมถึงการขยายตัวของพื้นที่โดยรอบ แม้ว่าในช่วงปีที่ผ่านมาภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศ รวมถึงธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ตกอยู่ในสภาพซบเซา แต่บริษัทได้เริ่มเข้าไปพัฒนาและบริหารจัดการโครงการรวมถึงการพิจารณาการลงทุนอย่างต่อเนื่อง เพื่อให้โครงการสามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้าและแข่งขันในตลาดได้อย่างแข็งแกร่ง บริษัทจึงได้ทำการปรับปรุงโฉมและประตูทางเข้าโครงการใหม่ทั้งหมด รวมถึงปรับปรุงสาธารณูปโภคและสวนด้วย ซึ่งได้รับการตอบสนองเป็นอย่างดีจากการที่มีลูกค้าเริ่มเข้ามาเยี่ยมชมเป็นจำนวนมาก อีกทั้งยังสามารถขายบ้านได้บางส่วนแม้ยังไม่ได้มีการเปิดตัวอย่างเป็นทางการ จากการพัฒนาเฟสใหม่นี้ โดยบริษัทมีแผนที่จะมีการเปิดตัวโครงการอย่างเป็นทางการในปี 2564 เนื่องจากบริษัทได้เล็งเห็นถึงโอกาสของตลาดสินค้าประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งยังมีความต้องการของตลาดอยู่แม้ว่าจะลดต่ำลงบ้างจากผลกระทบของ COVID-19

โครงการพัฒนาคอนโดมิเนียม

โครงการเอส 61 บายเคดัมบลีจี

โครงการคอนโดมิเนียมความสูงไม่เกิน 8 ชั้น (Low rise condominium) ตั้งอยู่ในย่านเจียบสงบที่ซอยสุขุมวิท 61 ได้รับรางวัลจากกรุงเทพมหานครให้เป็น “ถนนตัวอย่าง” เนื่องจากเป็นถนนที่เงียบสงบ สะอาด

ดูเป็นมิตร ทั้งนี้ โครงการสุขุมวิท 61 ตั้งอยู่ใกล้กับซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) และซอยสุขุมวิท 63 (เอกมัย) ซึ่งเป็นแหล่งที่อยู่อาศัยและแหล่งร้านอาหารชั้นนำ รวมทั้งยังสามารถเดินทางเพื่อโดยสารรถไฟฟ้าและระบบขนส่งมวลชนได้โดยง่ายอีกด้วย

แม้ว่า ผลกระทบจาก COVID-19 จะส่งผลกระทบต่อตลาดคอนโดมิเนียมโดยรวมและมีอุปทานคงค้างในตลาดค่อนข้างมาก โดยผู้พัฒนาโครงการแต่ละรายพยายามที่จะระบายสินค้าที่มีอยู่ด้วยการลดราคาและโปรโมชันทางการตลาดต่างๆ เพื่อดึงดูดลูกค้า รวมถึงชะลอการลงทุนพัฒนาโครงการใหม่ในช่วงปีที่ผ่านมา จากสภาวะการลงทุนและแผนการระบายสินค้าของผู้พัฒนาโครงการต่างๆข้างต้น ได้มีการคาดการณ์ว่า ปริมาณสินค้าคงค้างในตลาดจะมีสัดส่วนและปริมาณลดลงในช่วง 1-2 ปีนี้

บริษัทเห็นว่าเป็นโอกาสที่ดีในการที่จะเริ่มปรับแผนการพัฒนา เพื่อดำเนินการพัฒนาโครงการ หลังการชะลอแผนการพัฒนาเพื่อรอดูสถานการณ์ต่างๆที่เกิดขึ้นจากผลกระทบจาก COVID-19 ในช่วงปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ แม้ว่าสถานการณ์ยังไม่ดีขึ้น แต่บริษัทได้เตรียมพร้อมที่จะนำโครงการเข้าสู่ตลาดและดำเนินพัฒนาในจังหวะเวลาที่เหมาะสม

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 มหาวิทยาลัยชั้นนำของไทยและโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ ซึ่งเป็นโรงพยาบาลชั้นนำ อีกทั้งรถไฟฟ้าและรถไฟใต้ดินก็อยู่ใกล้กับตัวโครงการ 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

บริษัท ฯ มีแผนการพัฒนาเป็นโครงการขนาดใหญ่ในรูปแบบโครงการมิกซ์ ยูส ซึ่งขณะนี้ โครงการอยู่ในขั้นตอนการออกแบบแผนแม่บทของโครงการ รายงานวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการรวมถึง

จัดเตรียมเอกสารประกอบอื่นๆ เพื่อนำเสนอขออนุมัติการพัฒนาโครงการจากคณะกรรมการนโยบายส่งเสริมการลงทุนโครงการระเบียงเศรษฐกิจภาคตะวันออก (Eastern Economic Corridor : EEC) ตลอดจนได้ทำการปรึกษารื้อกับหน่วยงานต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเพื่อศึกษาขั้นตอน วิธีการ ข้อจำกัดต่าง ๆ รวมถึงแนวทางและวิธีการในการแก้ไขข้อจำกัดต่างๆ ของการพัฒนาพื้นที่และโครงการ เช่น ปรึกษารื้อกับสำนักงานผังเมืองจังหวัดฉะเชิงเทรา เป็นต้น อีกทั้งได้เริ่มดำเนินการติดต่อกับพันธมิตรทางธุรกิจบางรายแล้ว เพื่อให้มั่นใจได้ว่าจะสามารถพัฒนาโครงการได้อย่างมีประสิทธิภาพ

แผนการพัฒนาเบื้องต้นของโครงการในจังหวัดฉะเชิงเทรา ประกอบด้วย โครงการที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมบันเทิง การศึกษา วิจัย การจัดการและดูแลเกี่ยวกับสุขภาพ โครงการศูนย์กระจายสินค้าที่ทันสมัย โครงการที่อยู่อาศัย และโครงการที่เกี่ยวข้องกับการท่องเที่ยว พื้นที่เชิงพาณิชย์ ทั้งนี้เมื่อพิจารณาถึงสถานการณ์ในปัจจุบันบริษัทจึงปรับแผนการพัฒนาโดยให้ความสำคัญในการหาความร่วมมือและร่วมลงทุนมากขึ้น เพื่อให้โครงการสามารถพัฒนาได้รวดเร็วและมีศักยภาพมากขึ้น

โครงการ NVV (โครงการในอนาคต)

สำหรับที่ดินในอำเภอวังน้อย จังหวัดพระนครศรีอยุธยา นั้น บริษัท เอ็นวีวี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (NVV) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย ได้ลงทุนซื้อที่ดินในอำเภอวังน้อย 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 รองรับการเดินทางไปยังประเทศเพื่อนบ้าน เช่น กัมพูชา, ลาว, เวียดนาม และจีนตอนใต้คาดว่าจะเปิดให้บริการในปี 2564

แผนการพัฒนาเบื้องต้นของโครงการในรูปแบบโครงการมิกซ์ ยูส ในจังหวัดพระนครศรีอยุธยาของบริษัทฯ ประกอบด้วยสามส่วนที่สำคัญด้วยกันคือ โครงการที่เกี่ยวข้องกับสถานศึกษา โครงการที่อยู่อาศัย และโครงการที่เกี่ยวข้องกับการคมนาคมขนส่ง โดยปัจจุบันอยู่ในระหว่างการติดต่อพันธมิตรและดำเนินการออกแบบ โดยในปี 2564 บริษัทมีแผนการพัฒนาโครงการในส่วนแรกหลังการชะลอแผนการพัฒนาเพื่อดูผลกระทบจากสภาพเศรษฐกิจและตลาดอสังหาริมทรัพย์ โดยเริ่มจากการพัฒนาที่อยู่อาศัยเพื่อเป็นการกระตุ้นศักยภาพของที่ดินในภาพรวมโดยเริ่มจากการสร้างชุมชนเป็นจุดเริ่มต้นให้เกิดโอกาสในการพัฒนาโครงการในส่วนอื่นๆ ต่อไป ซึ่งบริษัทได้เริ่มการศึกษาและออกแบบเพื่อพัฒนาที่อยู่อาศัยส่วนแรกนี้ไปแล้วในระดับหนึ่ง

2.1.2. ธุรกิจอื่นๆ

อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์

อาคารจุเวลเลอร์ เซ็นเตอร์เป็นอาคารสำนักงาน 34 ชั้น ในบริเวณรอบของศูนย์กลางทางธุรกิจ ตั้งอยู่บน

ถนนเรศ แขวงสี่พระยา เขตบางรัก กรุงเทพมหานคร ที่ตั้งของอาคารอยู่ในระยะสามารถเดินถึงรถไฟฟ้าใต้ดิน และรถไฟฟ้าลอยฟ้าได้

อาคารมีอัตราการใช้พื้นที่อัตราร้อยละ 89 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน)

คิง ไว กรุ๊ป เข้าดำเนินธุรกิจในประเทศไทยในด้านอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจด้านการเงินภายใต้ คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ซึ่งเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย หลังจากประสบความสำเร็จใน การขยายฐานธุรกิจในประเทศไทย ทางกลุ่มได้รุกคืบเข้าไปในธุรกิจด้านการเงิน รวมถึงกลุ่มธุรกิจประกันภัย โดยเมื่อวันที่ 16 พฤษภาคม 2561 บริษัทได้เข้าเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ ของบริษัท คิว บี อี ประกันภัย (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) และได้เปลี่ยนชื่อเป็น “บริษัท คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) หรือ KWII”

คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทในเครือ “คิง ไว กรุ๊ป” ยังคงมุ่งมั่นส่งมอบบริการอันยอดเยี่ยมสู่ ลูกค้า ด้วยความเชี่ยวชาญและประสบการณ์ในธุรกิจประกันภัย ทำให้ได้รับความเชื่อมั่นจากลูกค้า มีสายสัมพันธ์อันดีที่มีกับตัวแทนและนายหน้าประกันภัย เช่นเดียวกับที่สามารถให้บริการตรงไปยังลูกค้าได้เป็น อย่างดี จึงเป็นการสร้างความมั่นใจได้ว่าบริษัทสามารถเสนอบริการได้หลากหลาย เพื่อตอบสนองของลูกค้าทั้ง ที่เป็นกลุ่มธุรกิจและแบบรายย่อย นอกจากความเชี่ยวชาญในการตอบสนองความต้องการของลูกค้าใน กลุ่มประกันภัยโดยทั่วไปแล้ว เรายังมีความเชี่ยวชาญในผลิตภัณฑ์เฉพาะกลุ่ม อาทิเช่น ประกันภัยทาง ทะเล และประกันภัยความรับผิดชอบทางวิชาชีพ อีกด้วย

ประกันภัยสำหรับกลุ่มธุรกิจ

ประกันภัยทรัพย์สินเชิงพาณิชย์

การประกันภัยทรัพย์สินของ คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) สามารถให้ความมั่นคงทางการเงิน อัน เนื่องมาจากความเสียหายต่อทรัพย์สินที่ทำให้เกิดค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานที่หยุดชะงักลง สินทรัพย์ทาง ธุรกิจจะได้รับความคุ้มครองทั้งหมดรวมถึง สต็อกสินค้า สิ่งปลูกสร้าง เฟอร์นิเจอร์เครื่องตกแต่งอื่นๆ ความ คุ้มครองยังสามารถขยายให้ครอบคลุมถึงการสูญเสียกำไรเพื่อจะช่วยให้ธุรกิจของลูกค้าสามารถดำเนิน ต่อไปได้

- การประกันอัคคีภัยเชิงพาณิชย์

เป็นการป้องกันความเสียหายจากการเกิดเพลิงไหม้และการระเบิดและยังสามารถขยาย ความคุ้มครองครอบคลุมเพิ่มเติมตามงบประมาณที่ ช่วยให้ธุรกิจขนาดเล็กและขนาดกลาง สามารถลดความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อธุรกิจ การประกันอัคคีภัยมีความคุ้มครองทั้ง เฉพาะสำหรับอาคารเท่านั้น หรือทั้ง อาคารและทรัพย์สินอื่นๆ รวมด้วย

- การประกันภัยความเสียหายทุกชนิด

ครอบคลุมความเสียหายภัยทั้งหมดที่ไม่ได้รับการยกเว้นโดยเฉพาะในกรมธรรม์นี้ ซึ่งให้ ครอบคลุมกว้างกว่าประกันภัยไฟไหม้เชิงพาณิชย์ กรมธรรม์นี้ให้ความคุ้มครองธุรกิจจากการ สูญเสียทางกายภาพจากเหตุการณ์ที่ไม่พึงประสงค์อันเนื่องมาจาก เพลิงไหม้หรือแม้แต่ภัย พิบัติทางธรรมชาติ

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 ยังรวมไปถึงความเสี่ยงจากความรับผิดตามกฎหมายที่มีต่อบุคคลภายนอกอันเนื่องมาจากการดำเนินการก่อสร้างดังกล่าว เพื่อตอบโจทยความต้องการของลูกค้า เราสามารถเสนอบริการประกันภัยประเภทต่างๆ ดังนี้

- ประกันความเสี่ยงภัยระหว่างการก่อสร้างและการติดตั้งเครื่องจักร
- ประกันภัยอุปกรณ์อิเล็กทรอนิกส์
- ประกันภัยหม้อกำเนิดไอน้ำ

- ประกันภัยเครื่องจักรหยุดชะงัก และสามารถเลือกแผนคุ้มครองเพิ่มเติม เช่น คุ้มครองความเสียหายจากความล่าช้าในการดำเนินงาน คุ้มครองการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

บิสซิเนส ซีเคียวร์

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

ความคุ้มครองมาตรฐานของกรมธรรม์

- **อัคคีภัยและความเสียหายอื่นๆ**

คุ้มครองความเสียหายจากไฟไหม้ ไฟผ่า ลมพายุ ภัยจากยานพาหนะ ภัยอากาศยาน ภัยเนื่องจากน้ำ(ไม่รวมน้ำท่วม) ภัยแผ่นดินไหว ภัยระเบิด ภัยจากการจลาจลและนัดหยุดงาน ตลอดจนการกระทำอันมีเจตนาร้าย

- **การหยุดชะงักทางธุรกิจ**

ผลประโยชน์เพิ่มเติมซึ่งชดเชยค่าเช่าสถานที่ประกอบการชั่วคราว

- **ความเสียหายต่อเครื่องไฟฟ้า**

คุ้มครองความเสียหายต่อเครื่องไฟฟ้าที่เกิดจากฟ้าผ่าหรือเกิดจากไฟไหม้

- **การโจรกรรม**

คุ้มครองจากการโจรกรรมที่ปรากฏร่องรอยชัดเจน การชิงทรัพย์ และปล้นทรัพย์
คุ้มครองกระจกที่ติดตั้งแบบถาวร

- **การประกันภัยสำหรับเงิน**

คุ้มครองความเสียหายอันเกิดจากการชิงทรัพย์และการปล้นทรัพย์ของเงินภายในสถานที่เอาประกัน เงินภายในตู้নিরภัยหรือห้องนิรภัย เงินภายนอกสถานที่เอาประกันขณะมีการขนส่ง

ประกันภัยความรับผิด

คิง ไว ประกันภัย จำกัด (มหาชน) นำเสนอผลิตภัณฑ์เพื่อปกป้องธุรกิจของลูกค้าจากความรับผิดตามกฎหมายที่เป็นสาเหตุของความบาดเจ็บต่อร่างกายหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินแก่บุคคลที่สามซึ่งรวมถึง

- การประกันภัยความรับผิดต่อผลิตภัณฑ์
- การประกันภัยความรับผิดต่อบุคคลภายนอก
- การประกันภัยความรับผิดแบบรวมความคุ้มครอง (ทั้งความรับผิดต่อสาธารณะและผลิตภัณฑ์)

ความคุ้มครองยังรวมถึง

- ความบาดเจ็บหรือเสียชีวิตของบุคคลที่สาม
- ความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลที่สาม
- ความบาดเจ็บส่วนบุคคล
- ค่าใช้จ่ายทางกฎหมาย
- ผู้เอาประกันภัยร่วม/ความรับผิดซึ่งกันและกัน

ความรับผิดชอบทางวิชาชีพ

ความคุ้มครองนี้จะปกป้องผู้บริหารระดับสูงจากความเสี่ยงต่อความรับผิดชอบทางกฎหมายอันเกิดขึ้นจากหน้าที่ของผู้บริหาร

ขอบเขตความคุ้มครอง

- การเจรจาประเมินประเมินนอกศาล
- การชดเชยค่าเสียหายตามคำสั่งศาล
- ค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี
- การชำระเงินล่วงหน้าสำหรับค่าใช้จ่ายในการต่อสู้คดี
- การดำเนินการทางกฎหมายต่อกรรมการ และ/หรือ พนักงาน อดีต ปัจจุบัน และอนาคต สำหรับการกระทำผิดที่ได้กระทำตามหน้าที่ (ให้ความคุ้มครองพนักงานที่กระทำการในลักษณะเป็นการบริหารจัดการ หรือการควบคุมดูแล)
- ค่าใช้จ่ายที่ผู้เอาประกันภัยจำเป็นต้องเกี่ยวข้องตามกฎหมายเพื่อเข้าร่วมเป็นพยาน การสืบสวน การตรวจสอบ หรือการไต่สวนของทางการ ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับกิจการของบริษัท
- การดำเนินคดีโดยพนักงานต่อกรรมการ พนักงานที่ถูกกล่าวหาในความผิดเกี่ยวกับการปฏิบัติในการจ้างงาน เช่นการให้ออกโดยไม่เป็นธรรม การเลือกปฏิบัติที่ผิดกฎหมาย หรือการล่วงละเมิดทางเพศ

การขยายความคุ้มครองที่เลือกได้

- คุ้มครองการดำเนินการตามกฎหมายต่อกรรมการ และ/หรือ พนักงานที่ดำรงตำแหน่งภายนอกบริษัท
- สามารถขยายความคุ้มครองให้บริษัท สำหรับการเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเรื่องหลักทรัพย์ ความผิดเกี่ยวกับการปฏิบัติในการจ้างงาน และค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาด้านประชาสัมพันธ์ในเหตุการณ์สำคัญที่กำหนดไว้

ประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล (Group Personal Accident)

เพื่อช่วยบรรเทาภาระทางการเงินของลูกค้ำและครอบครัวจากเหตุอุบัติเหตุ คิง ไว ประกันภัย ได้ออกแบบผลิตภัณฑ์การประกันภัยอุบัติเหตุส่วนบุคคลเพื่อตอบสนองความต้องการ King Wai Insurance Personal Care ให้บริการ 24 ชั่วโมง คุ้มครองครอบคลุมทั่วโลกไม่ว่าจะเป็นอุบัติเหตุใดๆ หรือการบาดเจ็บที่เกิดขึ้นไม่ว่าใครก็ตามที่มีอายุระหว่าง 1 - 65 ปี ก็สามารถคุ้มครองได้

ความคุ้มครองหลัก

- การเสียชีวิต การสูญเสียอวัยวะ สายตา
- การสูญเสียอวัยวะโดยถาวรสิ้น
- การรักษาพยาบาลต่อครั้ง
- การถูกฆาตกรรมหรือถูกทำร้าย
- คุ้มครองอุบัติเหตุจากการขับขี่หรือโดยสารรถจักรยานยนต์

การประกันภัยรถยนต์สำหรับธุรกิจ

การประกันภัยรถยนต์ของ คิง ไว ประกันภัย จะเป็นผู้อบรมความคุ้มครองที่จำเป็นสำหรับธุรกิจของลูกค้ำ ซึ่งจะรวมถึง

- ความคุ้มครองความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอกกรณีเกิดการบาดเจ็บหรือสูญเสียชีวิต รวมถึงการสูญเสียหรือเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก
- ความคุ้มครองที่ครอบคลุม เพื่อรับมือกับความรับผิดตามกฎหมายต่อบุคคลภายนอก ซึ่งจะทำให้ความคุ้มครองที่ครอบคลุมถึงรถยนต์ของบริษัทฯ เองด้วย

ประกันภัยส่วนบุคคล

โสม แพคเกจ

คิง ไว ประกันภัย นำเสนอแผนความคุ้มครองความเสี่ยงภัยด้วยราคาที่เหมาะสม ผ่านการประกันภัยแผนกรรมธรรมโสม ซิลเวอร์ กรรมธรรมโสม โกลด์ หรือ กรรมธรรมโสม แพลตตินั่ม กรรมธรรมประกันภัยโสม ซีเคียวของคิง ไว ประกันภัย สามารถตอบโจทย์ความต้องการของแต่ละบุคคล เช่นเดียวกับงบประมาณที่ลูกค้ามีอยู่

ความคุ้มครองพื้นฐาน

- สิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินในบ้าน
- ความรับผิดส่วนบุคคลต่อบุคคลภายนอก
- ค่าทดแทนแรงงานแก่ลูกจ้างภายในครัวเรือน
- อุบัติเหตุส่วนบุคคล คุ้มครองทั่วโลก
- ความเสียหายต่อเครื่องใช้ไฟฟ้าหรืออุปกรณ์ไฟฟ้า
- ค่าที่พักชั่วคราว
- ทรัพย์สินอื่นๆ ที่อยู่ภายในอาคาร
- การโจรกรรม
- ความเสียหายต่อกระจกเนื่องจากอุบัติเหตุ

ประกันอุบัติเหตุส่วนบุคคล

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

ความคุ้มครองหลัก

- การเสียชีวิต การสูญเสียอวัยวะ สายตา
- การสูญเสียอวัยวะโดยถาวรสิ้น
- การรักษาพยาบาลต่อครั้ง
- การถูกฆาตกรรมหรือถูกทำร้าย
- คุ้มครองอุบัติเหตุจากการขับขี่หรือโดยสารรถจักรยานยนต์

ประกันรถยนต์ส่วนบุคคล

คิง ไว ประกันภัย ยังให้ความคุ้มครองที่ครอบคลุมถึงความเสียหายเพิ่มเติมต่อรถยนต์ของคุณหรือการโจรกรรมพร้อมกับความรับผิดต่อบุคคลที่สาม

ความคุ้มครองที่ครอบคลุม

- ความเสี่ยงของบุคคลที่สามสำหรับการบาดเจ็บทางร่างกายและความเสียหายต่อทรัพย์สิน
- ความสูญเสียหรือความเสียหายต่อรถยนต์ของลูกค้า ศูนย์บริการช่วยเหลือฉุกเฉิน 24 ชั่วโมง

ความคุ้มครองความรับผิดชอบบุคคลที่สาม

- ความสูญเสียชีวิตหรือการบาดเจ็บต่อร่างกายแก่บุคคลที่สาม
- ความสูญเสียหรือความเสียหายต่อทรัพย์สินของบุคคลที่สาม

ประกันภัยเรือสำราญ

ให้ความคุ้มครองต่อภัยต่างๆ ดังต่อไปนี้

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

2.2. การตลาด และการแข่งขันธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ดำเนินการ วิจัยตลาดอย่างสม่ำเสมอเพื่อให้ทันกับแนวโน้มของตลาดบริษัทยังได้เก็บข้อมูล ทั้งปฐมภูมิและทุติยภูมิสำคัญต่างๆ 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 สืบเนื่องจาก กระบวนการวิเคราะห์ตลาดนี้ จึงทำให้บริษัทสามารถมองเห็นถึงโอกาสทางการตลาดและประเด็นต่างๆ ได้ บริษัทมี แผนดำเนินงานซึ่งสามารถนำมาปฏิบัติได้ทันทีที่โอกาสมาถึง

2.2.1. เศรษฐกิจประเทศไทย

ในปี 2563 เศรษฐกิจของประเทศไทยขยายตัวต่ำกว่าปี 2562 เนื่องจากสถานการณ์โควิด-19 ที่ส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจทั่วโลก โดยเฉพาะภาคการส่งออกและการท่องเที่ยว ซึ่งมาตรการที่ประเทศไทยใช้เพื่อ ควบคุมสถานการณ์โควิด 19 ในช่วงปีที่ผ่านมาคือการใช้มาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ทำให้นักท่องเที่ยวต่างชาติลดน้อยลงมาก ซึ่งเป็นสาเหตุสำคัญที่ทำให้เศรษฐกิจไทยหดตัวสูงในปีที่ผ่านมา

ข้อมูลสถิติเศรษฐกิจของประเทศไทย

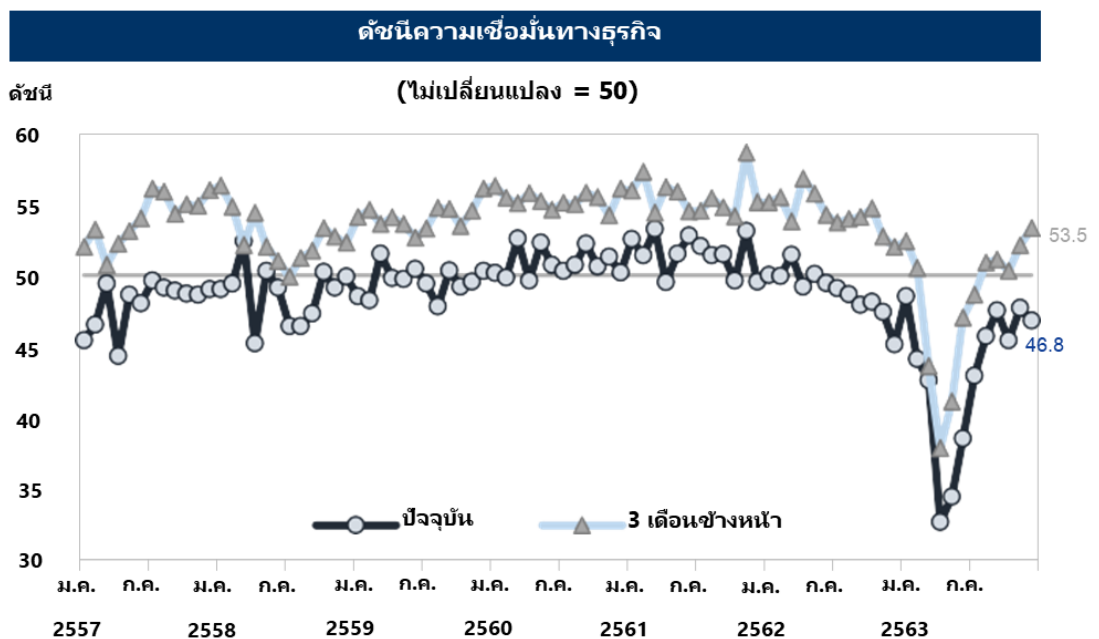
ร้อยละ การเติบโต (ปีต่อปี)	2560	2561	2562	2563 (คาดการณ์)	2564 (คาดการณ์)
ผลิตภัณฑ์มวลรวมภายในประเทศ(GDP)	3.9	4.2	2.4	-6.6	3.3
อัตราเงินเฟ้อ	0.7	1.1	0.7	-0.9	0.8
การบริโภคภาคเอกชน	3.2	4.7	4.5	-1.1	2.5
การส่งออกสินค้าและการบริการ	9.3	7.0	-3.3	-7.5	4.5

แหล่งข้อมูล: สภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

คาดการณ์สภาพเศรษฐกิจของไทยในปี 2564 ยังอยู่ในระยะของการฟื้นตัวท่ามกลางปัจจัยเสี่ยงของการแพร่ระบาดของเชื้อโควิด 19 โดยมีปัจจัยที่ช่วยพยุงเศรษฐกิจให้กลับมาขยายตัวได้ในปี 2564 คือ

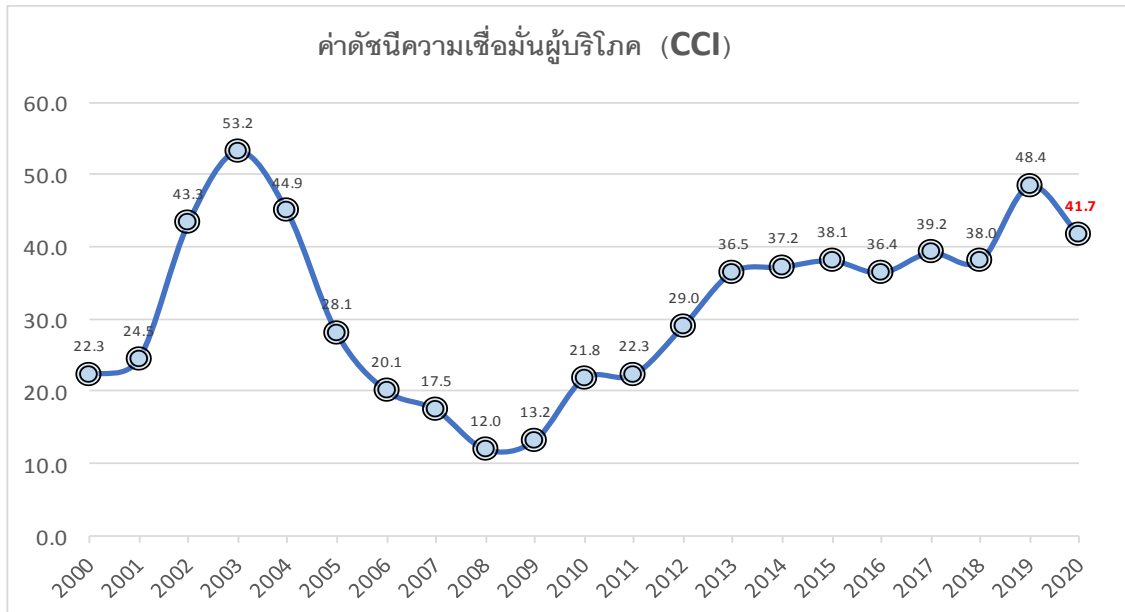
- การค้นพบวัคซีนช่วงปลายปี 2563 เป็นความหวังสำคัญสำหรับภาคการท่องเที่ยว และเป็นตัวแปรสำคัญที่จะกำหนดทิศทางการฟื้นตัวของเศรษฐกิจในปี 2564
- การฟื้นตัวของเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลกที่ปรับตัวสูงขึ้น ภายใต้นโยบายการส่งเสริมการค้า ของประธานาธิบดีคนใหม่ของสหรัฐฯ ที่มีนโยบายด้านการสนับสนุนการย้ายฐานการลงทุนออกไปนอกประเทศมากขึ้น โดยภูมิภาคหนึ่งที่บริษัทสหรัฐฯให้ความสนใจคือ ภูมิภาคอาเซียน รวมถึงประเทศไทยทำให้เป็นโอกาสที่จะมีการลงทุนในเขตเศรษฐกิจพิเศษภาคตะวันออกหรือ อีอีซีเพิ่มขึ้นด้วย
- แรงขับเคลื่อนจากภาครัฐจากการเบิกจ่ายภายใต้กรอบงบประมาณและมาตรการทางเศรษฐกิจ โดยในปี 2564 การใช้จ่ายของภาครัฐยังคงเป็นตัวกระตุ้นที่สำคัญในการขับเคลื่อนเศรษฐกิจของประเทศ

ดัชนีความเชื่อมั่นทางธุรกิจ(BSI)



แหล่งข้อมูล: ธนาคารแห่งประเทศไทย

ดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภค (CCI)



แหล่งข้อมูล: สำนักดัชนีเศรษฐกิจการค้า กระทรวงพาณิชย์

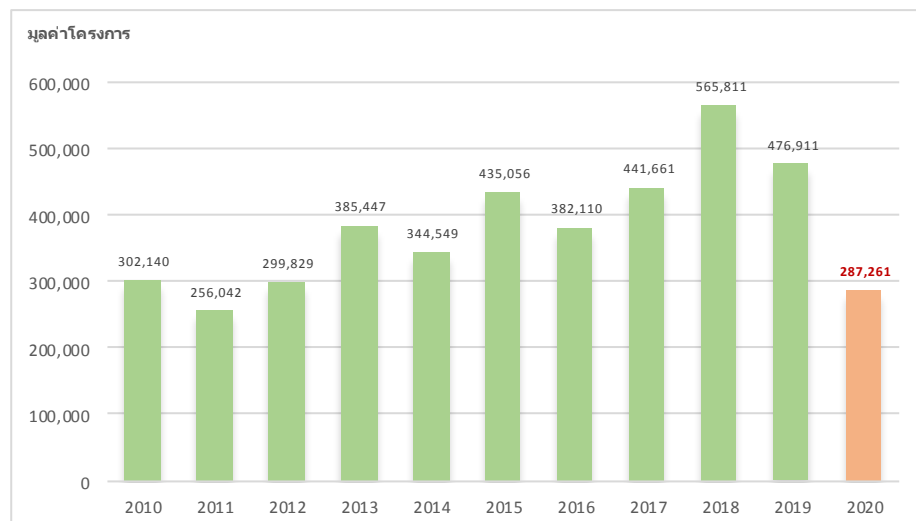
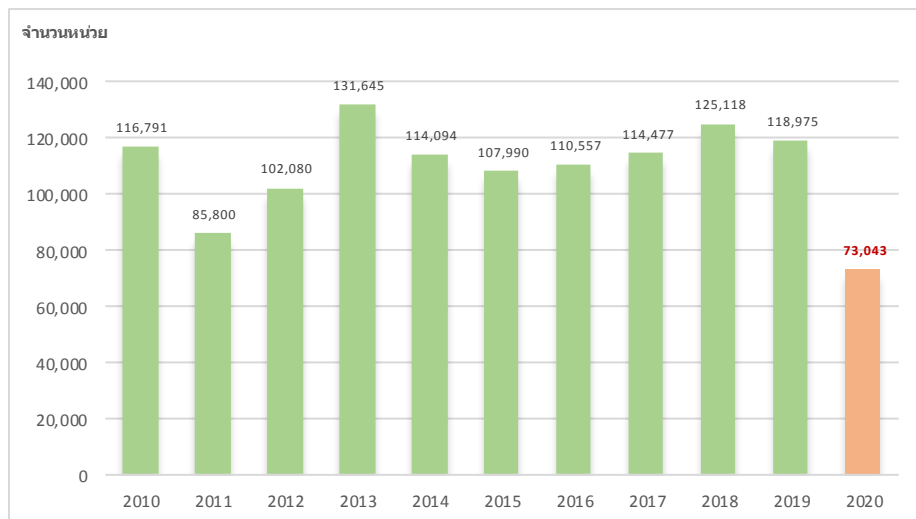
2.2.2. ภาพรวมตลาดอสังหาริมทรัพย์

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า เมื่อเทียบกับปี 2562 พบว่า อุปทานที่อยู่อาศัยในปี 2563 ลดลงทั้งในด้านจำนวนโครงการ จำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย และมูลค่าโครงการ โดยจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่มีจำนวน 324 โครงการ ลดลงจากปี 2562 จำนวน 141 โครงการ หรือลดลง -30.3% เมื่อเทียบกับปี 2562 ทางด้านจำนวนหน่วยที่อยู่อาศัย จำนวนหน่วยขายของปี 2563 อยู่ที่ 73,043 หน่วย หรือ ลดลง -38.6% สอดคล้องกับมูลค่าโครงการที่เพิ่มเข้ามาในตลาดในปี 2563 ลดลงจากปี 2562 จำนวน 189,650 ล้านบาท หรือลดลง -39.7% โดยในปี 2563 มีมูลค่าโครงการรวม 287,261 ล้านบาท

เนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ที่เริ่มระบาดตั้งแต่ต้นปี 2563 และมีการประกาศใช้สถานการณ์ฉุกเฉินในทุกเขตท้องที่ทั่วราชอาณาจักร ในราวไตรมาสที่ 2/2563 เพื่อควบคุมสถานการณ์โควิด และในไตรมาสที่ 3/2563 สถานการณ์ทางเศรษฐกิจเริ่มกลับมาฟื้นตัวอีกครั้ง หลังจากการเริ่มผ่อนคลามาตรการล็อกดาวน์ และมีแนวโน้มดีขึ้นเรื่อยๆ โดยในช่วงเดือนพฤศจิกายน เป็นเดือนที่มีจำนวนหน่วย และมูลค่าการเปิดขายมากที่สุด เนื่องจากในเดือนนี้มีการเปิดขายแนวราบ และอาคารชุดซึ่งพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่มากที่สุด เนื่องจากในเดือนนี้มีการเปิดขายแนวราบ และอาคารชุดซึ่งพัฒนาโดยผู้ประกอบการรายใหญ่มากที่สุด

รวมทั้งบริษัทในเครือ ซึ่งส่วนใหญ่ตั้งอยู่ตามแนวรถไฟฟ้าที่เพิ่งเปิดให้บริการ จนกระทั่ง ในช่วงเดือนธันวาคมก่อนสิ้นปี ที่พบการระบาดของเชื้อโควิด 19 ระลอกใหม่ จากการติดเชื้อของแรงงานต่างด้าวใน จ.สมุทรสาคร และล่าสุดแพร่กระจายไปทั่วประเทศ ทำให้จำนวนหน่วยที่ขายได้ ในเดือนธันวาคม 2563 กลับลดลงมาอีกครั้ง ทำให้คาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยปีนี้ และปีหน้ามีแนวโน้มที่จะดิ่งลงต่ำกว่าที่คาดไว้ ทำให้สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์ ต้องกลับมาเผชิญกับความผันผวนอีกครั้ง โดยจำนวนหน่วยที่ขายได้ในปี 2563 มีจำนวน 65,279 หน่วย ลดลงจากปี 2562 มากถึง 34,583 หน่วย หรือคิดเป็นจำนวนหน่วยที่ขายได้ลดลง -34.6%

อุปทานเปิดตัวโครงการในปี 2553 – 2563



แหล่งที่มา: เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตช แอฟแฟร์ส จำกัด

สำหรับคาดการณ์ในปี 2564 สถานการณ์อสังหาริมทรัพย์จะปรับตัวพร้อมรับมือกับสถานการณ์โควิด โดยพฤติกรรมการอยู่อาศัยของผู้บริโภคจะเปลี่ยนไป (New Normal) เน้นที่อยู่อาศัยแนวราบมากขึ้น ส่วนกลยุทธ์การแข่งขันด้านราคาขนาดที่อยู่อาศัยจะมีความสำคัญน้อยลงไม่รุนแรงเหมือนปีที่ผ่านมา และลูกค้าสนใจการซื้อที่อยู่อาศัยผ่านช่องทางออนไลน์มากขึ้น

สถานการณ์ตลาดที่อยู่อาศัยแยกประเภท ณ สิ้นปี 2563

บ้านเดี่ยว:

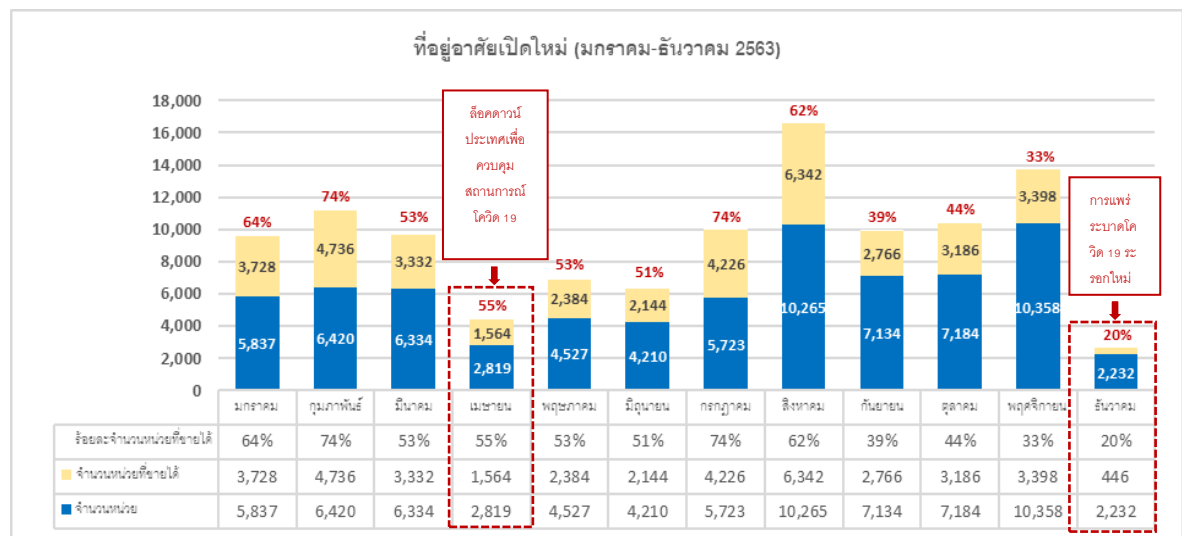
บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสตช แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า หน่วยขายเปิดใหม่ปี 2563 จำนวน 10,045 หน่วย ลดลง 3,039 หน่วย (-23.2%) จากปี 2562 อุปทานเหลือขาย 36,861 หน่วย ลดลง 645 หน่วย (-1.7%) ขายได้ปี 2563 จำนวน 10,690 หน่วย ลดลง 320 หน่วย (-2.9%) เทียบกับปี 62

ทวนเข้าสู่:

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสแอส แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า หน่วยขายเปิดใหม่ปี 2563 จำนวน 29,100 หน่วย ลดลง 2,887 หน่วย (-9.0%) จากปี 2562 อุปทานเหลือขาย 75,053 หน่วย ลดลง 8,543 หน่วย (-12.8%) ขายได้ปี 2563 จำนวน 20,557 หน่วย ลดลง 8,142 หน่วย (-28.4%) เทียบกับปี 62

คอนโดมิเนียม:

บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสแอส แอฟแฟร์ส จำกัด รายงานว่า หน่วยขายเปิดใหม่ปี 2563 จำนวน 25,906 หน่วย ลดลง 40,461 หน่วย (-60.9%) จากปี 2562 อุปทานเหลือขาย 90,841 หน่วย ลดลง 3,041 หน่วย (-3.2%) ขายได้ปี 2563 จำนวน 28,947 หน่วย ลดลง 25,356 หน่วย (-46.7%) เทียบกับปี 62 (อุปสงค์ทั้งปี 2562 จำนวน 99,862 หน่วย ลดลง 20,715 หน่วย 17.2% จากปี 2561)



ที่มา: เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเสสแอส แอฟแฟร์ส จำกัด

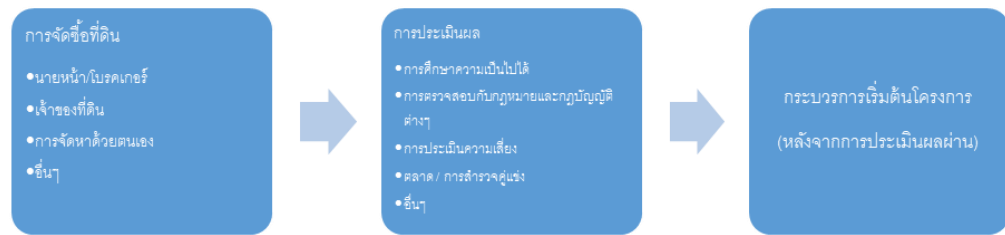
2.3. การจัดซื้อ

บริษัทมีกระบวนการจัดซื้อที่เข้มงวด คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) ยังให้ความสำคัญเรื่องความโปร่งใสและการปฏิบัติตามกฎหมายและกฎปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการจัดซื้อ รวมทั้งพนักงานทุกคนต้องเคารพกระบวนการต่างๆ นี้ ไม่มีข้อยกเว้น

2.3.1. การจัดหาที่ดิน

บริษัทได้ทำการเสาะหาที่ดินที่มีตำแหน่งที่ตั้งที่ดีในราคาที่มีการแข่งขันเพื่อพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายและ/หรือเพื่อเช่า บริษัทได้ทำงานร่วมกับเจ้าของที่ดิน ตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์อสังหาริมทรัพย์เพื่อแสวงหาที่ดินในตำแหน่งที่ดีและแวดล้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ บริษัทได้พัฒนารายชื่อของตัวแทนและบริษัทโบรกเกอร์อสังหาริมทรัพย์ที่มีประวัติการทำงาน อีกทั้งบริษัทยังจัดทำและปรับปรุงข้อมูลราคาที่ดินและอสังหาริมทรัพย์ในกรุงเทพฯและปริมณฑลซึ่งนำข้อมูลดังกล่าวมาจากหน่วยงานรัฐบาลและแหล่งที่น่าเชื่อถืออื่นๆสำหรับการจัดหาที่ดิน 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

บริษัทได้ตระหนักถึงการจัดการความเสี่ยงซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกระบวนการด้านกลยุทธ์และการดำเนินงานของบริษัท ทั้งนี้ บริษัทได้มีการปฏิบัติตามกรอบการจัดการความเสี่ยงเพื่อที่จะมั่นใจได้ว่าสามารถตอบสนองต่อความท้าทายอย่างทันทั่วทั้งที่ รวมถึงเพิ่มความสามารถและความคล่องตัวในการเพิ่มโอกาสใหม่ๆ และสามารถปรับตัวเข้าสู่การเปลี่ยนแปลงทางสิ่งแวดล้อมของธุรกิจได้

อย่างไรก็ตาม ในปีที่ผ่านมาปัจจัยความเสี่ยงหลักของธุรกิจของสหกรณ์ที่พญนั้นเกิดจากปัจจัยภายนอกซึ่งไม่สามารถควบคุมได้ คือผลกระทบที่เกิดจากการแพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 รวมถึงความไม่แน่นอนจากการผลิตและผลจากการใช้วัคซีน ที่ส่งผลกระทบต่อในทุกภาคส่วน โดยเฉพาะอย่างยิ่งในภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ภาคของสหกรณ์ที่พญทั้งพัฒนาเพื่อขาย รวมถึงพื้นที่เช่า และภาคอุตสาหกรรมการผลิต ซึ่งส่งผลกระทบต่อปีที่ผ่านมาและคาดว่าจะส่งผลกระทบต่อปี 2564 ด้วย บริษัทได้จำแนกความเสี่ยงหลักและมีแนวทางบรรเทาผลกระทบเท่าที่สามารถทำได้ ดังต่อไปนี้

ปัจจัยความเสี่ยงในธุรกิจของสหกรณ์ที่พญ

3.1 ความเสี่ยงจากกำลังซื้อที่ลดลงทั้งภายในประเทศและต่างประเทศ

ผลกระทบจาก COVID19 เป็นปัจจัยหลักของการชะลอตัวทางเศรษฐกิจภายในประเทศและทั่วโลก ในช่วงปีที่ผ่านมา กำลังซื้อภายในประเทศลดลงอย่างมากส่งผลกระทบต่อโดยตรงกับธุรกิจของสหกรณ์ที่พญ เห็นได้จากการยอดขายและการโอนที่ลดลงอย่างชัดเจน ส่งผลให้มีจำนวนสินค้าคงค้างในสต็อกค่อนข้างมากและคาดว่าจะต้องใช้เวลาประมาณ 2 ปีจึงจะระบายออกได้หมดจนเกิดปัญหาการขาดแคลนกระแสเงินสดในหลายบริษัท รวมถึงธุรกิจประเภทพื้นที่เช่า ทั้งสำนักงานและพื้นที่เพื่อการพาณิชย์กรรมที่เกิดผลกระทบจากจำนวนผู้เช่าที่ลดลง ไม่มีกำลังจ่ายค่าเช่าจนต้องยกเลิกสัญญา สำหรับตลาดลูกค้าต่างชาติ แม้ว่ารัฐบาลจะมีแนวคิดในการออกมาตรการเพื่อกระตุ้นกำลังซื้อจากต่างชาติ แต่ก็ยังไม่สามารถรับรองได้ว่า จะสามารถกำลังซื้อจากชาวต่างชาติให้กลับมาได้ในระยะเวลา 1-2 ปีนี้ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโควิด-19 ที่เกิดขึ้นและส่งผลกระทบต่อทั่วโลกส่งผลต่อการตัดสินใจชะลอการซื้อจากต่างชาติ

บริษัทได้พิจารณาถึงปัจจัยต่างๆข้างต้นจึงเพิ่มความระมัดระวังในการวางแผนพัฒนาโครงการต่างๆในช่วงนี้ โดยได้วิเคราะห์ถึงโอกาสที่มีจากสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในปัจจุบัน ซึ่งพบว่ามีโอกาสที่ดีในเรื่องจังหวะเวลาในการเริ่มกลับมาดำเนินการพัฒนาต่อ เนื่องจากการพัฒนาโครงการนั้นจะมีช่วงเวลาเพื่อดำเนินการให้เสร็จสมบูรณ์ได้ต้องใช้ระยะเวลา 1 – 3 ปี จึงใกล้เคียงกับช่วงเวลาที่มีสินค้าคงค้างในสต็อกมีปริมาณลดน้อยลงจนถึงในระดับปกติ ทั้งนี้ บริษัทจะมีการวางแผนการดำเนินการครั้งนี้อย่างระมัดระวังและเข้มงวดในเรื่องของระยะเวลาที่เหมาะสม ความต้องการของผู้บริโภคและเป็นสินค้าที่มีความต้องการอย่างแท้จริง

3.2 การแข่งขันในธุรกิจของสหกรณ์ที่พญที่ค่อนข้างรุนแรง

จากสถานการณ์ในปัจจุบันที่ยอดขายลดต่ำลงจากกำลังซื้อที่หายไป ส่งผลให้บริษัทพัฒนาของสหกรณ์ที่พญในสต็อกพยายามกระตุ้นยอดขายเพื่อหวังทุนสภาพคล่อง เก็บเงินสด กระตุ้นให้เกิดการโอนฯ เป็นรายได้หมุนเวียนในบริษัท ส่วนใหญ่ หลายบริษัทชะลอการเปิดโครงการใหม่ เพื่อเน้นการขายสินค้าคงค้างที่มีอยู่ในมือ จึงเกิดสงครามราคาอย่างรุนแรง ทั้งการลดราคาไปถึง 30-40% การออกแคมเปญ-โปรโมชั่นที่หลากหลาย เช่นอยู่ฟรี 2 ปี ฟรีทุกค่าใช้จ่ายวันโอนฯ ฟรีค่าส่วนกลาง แจกรถ แจกทอง ขายพร้อมการันตีผลตอบแทน จนไปถึงการการันตีผลตอบแทนพร้อมรับซื้อคืนในระยะเวลาที่กำหนด เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาซื้อและโอนกรรมสิทธิ์

การแข่งขันอย่างรุนแรงในตลาดขณะนี้ เป็นเรื่องที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ แต่อย่างไรก็ดี บริษัทไม่ได้รับความกดดันหรือผลกระทบในเรื่องนี้มากนักเนื่องจากบริษัทไม่มีสินค้าคงค้างในจำนวนที่มากจนส่งผลกระทบต่อสภาพคล่องโดยรวม นับได้ว่าบริษัทยังมีโอกาสที่ดีในการวางแผนที่จะพัฒนาและเปิดการขายโครงการต่างๆ ได้ในช่วงเวลาที่เหมาะสมโดยไม่ถูกกดดันจากปัญหาสภาพคล่อง จนจำเป็นต้องเข้าไปแข่งขันด้านราคาและโปรโมชั่นต่างๆ จนผลตอบแทนจากการพัฒนาต่ำมากเกินไป แม้ว่าจะต้องใช้โปรโมชั่นในการส่งเสริมการขาย บริษัทจะพยายามใช้ตามที่เหมาะสมเพื่อแข่งขันในตลาดได้ตามเวลาและโอกาส เพื่อคงคุณค่า มูลค่า ของสินค้า ให้อยู่ในระดับที่ดีและเกิดผลดีต่อภาพลักษณ์โดยรวมของบริษัท รวมถึงความมั่นใจในคุณค่าของสินค้าทั้งจากลูกค้าใหม่และผู้ซื้อโครงการไปแล้ว

3.3 ปัจจัยเรื่องการเพิ่มขึ้นของหนี้ภาคครัวเรือน ภาคเอกชน และ NPLs ที่สูงขึ้น

สินเชื่อภาคครัวเรือน ในปัจจุบันมีอัตราการเพิ่มสูงขึ้นโดยวันที่ 1 ม.ค. 2564 ธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) เปิดเผยรายงานตัวเลขหนี้ครัวเรือน ณ สิ้นสุดไตรมาส 3/2563 อยู่ที่ 13.76 ล้านล้านบาท สูงสุดเป็นประวัติการณ์หรือสูงที่สุดนับตั้งแต่เริ่มเก็บสถิติใน 18 ปีที่ผ่านมา โดยคิดเป็นสัดส่วนต่อ GDP ที่ 86.6% และเพิ่มจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 5.1 แสนล้านบาท หรือเพิ่มขึ้น 3.84% ที่อยู่ ณ ระดับ 13.25 ล้านล้านบาท โดย ธปท.เผยว่า การแพร่ระบาดของโควิด-19 และการล็อกดาวน์ทำให้ภาคครัวเรือนมีความเปราะบางทางการเงินเพิ่มขึ้นจากการจ้างงานที่ลดลงและการปรับลดเวลาทำงานของภาคธุรกิจ ทำให้รายได้ของครัวเรือนลดลงอย่างฉับพลัน โดยข้อมูลของสำนักงานสถิติแห่งชาติพบว่า ในไตรมาส 2 ปี 2563 การจ้างงานในภาคการผลิตและภาคบริการลดลงกว่า 706,169 คน แม้หลังคลายล็อกดาวน์การจ้างงานจะเพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 3 แต่หลายธุรกิจฟื้นตัวน้อย โดยเฉพาะธุรกิจในกลุ่มโรงแรมและการท่องเที่ยว และถึงจะมีมาตรการช่วยเหลือด้านรายได้และสภาพคล่อง แต่หลังสิ้นสุดมาตรการ ภาคครัวเรือนอาจประสบปัญหาการชำระหนี้ ทำให้ภาครัฐจำเป็นต้องมีมาตรการช่วยเหลือเพิ่มเติมในช่วงสุดท้ายของปีและติดตามสถานการณ์ของลูกหนี้ภาคครัวเรือนอย่างใกล้ชิด จากข้อมูลของศูนย์วิจัยกสิกรไทย ความสามารถในการใช้นี้ของภาคเอกชน เมื่อดูสัดส่วนหนี้ต่อทุน (D/E) กิจกรรมในตลาดหลักทรัพย์ที่มีหนี้ต่อทุนมากกว่า 2 เท่า ของแต่ละประเภทธุรกิจ พบว่าธุรกิจท่องเที่ยว เมื่อเทียบไตรมาส 3 ปี 2558 อยู่ที่ 8.2% แต่ไตรมาส 3 ปี 2563 เพิ่มมาอยู่ที่ 38.5% หรือเกือบ 40% ของธุรกิจท่องเที่ยวที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์มีหนี้ต่อทุนเพิ่มขึ้นในช่วงโควิดปีนี้ เช่นเดียวกับกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ ก่อสร้าง ที่มีหนี้ต่อทุนมากขึ้น ในส่วนของ NPLs ปี 2564 ยังขยับขึ้น กลุ่ม SMEs ซึ่งมีสัดส่วน 26% ของสินเชื่อยังเป็นกลุ่มเปราะบาง โดยสัดส่วน 50% ใช้มาตรการช่วยเหลือทางการเงิน สถานการณ์เศรษฐกิจปัจจุบันยังส่งผลกระทบต่อรายได้ของ SMEs อย่างมาก หากดูสถานการณ์สินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (Non-Performing Loan: NPLs) ปี 2563 ที่เจอกับโควิดเต็มๆ คาดการณ์อยู่ที่ 3.35% และยังมีแนวโน้มขยับอีกในปี 2564 ที่ระดับ 3.53% แต่เป็นตัวเลข NPLs ที่อยู่ภายใต้มาตรการผ่อนปรนทางการเงินการจัดชั้นหนี้ของแบงก์ชาติที่จะหมดอายุในปี 2564 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID19 รอบที่สองช่วงปลายปี 2563 มีการคาดการณ์ว่าอาจส่งผลกระทบต่อรุนแรงมากกว่ารอบแรกเนื่องจากปริมาณผู้ติดเชื้อที่สูงขึ้น ทั้งนี้อาจส่งผลกระทบกับการตัดสินใจอนุมัติสินเชื่อในช่วงเวลานี้ ซึ่งจะกระทบต่อทั้งสินเชื่อเพื่อพัฒนาโครงการและสินเชื่อเพื่อการซื้ออสังหาริมทรัพย์ของรายย่อย แม้ว่าทางภาครัฐจะพยายามบริหารจัดการเพื่อควบคุมและให้ความยืดหยุ่นในการประกอบธุรกิจเพื่อคงสถานะทางเศรษฐกิจในภาพรวมไว้ให้ดีที่สุด

3.4 ความเสี่ยงจากการประกอบธุรกิจซึ่งอยู่ภายใต้กฎหมายที่เข้มงวด

ในการดำเนินการธุรกิจตลอดมา บริษัทฯ ได้ถือปฏิบัติตามข้อบังคับของกฎหมาย ระเบียบ ข้อบังคับ และข้อกำหนดของหน่วยงานราชการมาโดยตลอด จึงมีความเชื่อมั่นว่าสินค้าทุกประเภทเป็นไปตามกฎหมาย ได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องอย่างถูกต้อง รวมถึงมีการปฏิบัติตามคำแนะนำหรือคำสั่งของหน่วยงานราชการหรือองค์กรหน่วยงานกลางอื่นๆ จนเป็นที่ยอมรับทั้งจากลูกค้า และจากผู้ถือหุ้นด้วยดีเสมอมา ทั้งนี้ บริษัทฯ เชื่อมั่นว่า ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ นั้น ได้ใช้หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี ทำให้สามารถพัฒนาสินค้า มีการจัดซื้อวัสดุ อุปกรณ์ หรือจัดจ้างผู้รับจ้างที่มีประสิทธิภาพ โปร่งใส ตรวจสอบได้ บริษัทฯ จึงมีความมั่นใจและไว้วางใจว่า การมีหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีของบริษัทฯ เป็นไปเพื่อรักษาผลประโยชน์ของบริษัทฯ เอง และเพื่อผู้ถือหุ้นอย่างเต็มที่ จึงไม่มีความเสี่ยงทางกฎหมายจากการประกอบธุรกิจแต่อย่างใด

3.5 ความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทฯ ยังคงมีเงินกู้ในรูปเงินตราต่างประเทศอีกจำนวนหนึ่ง ดังนั้น บริษัทฯ จึงต้องเผชิญกับความเสี่ยงที่เกิดจากอัตราแลกเปลี่ยน บริษัทฯ ได้พยายามหาค้นหาแหล่งเงินทุนทางเลือกที่อยู่ในรูปเงินบาทมาอย่างต่อเนื่อง เพื่อลดความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยน

ปัจจัยความเสี่ยงในในธุรกิจประกันภัย

1. ความเสี่ยงด้านกลยุทธ์

ความเสี่ยงที่เกิดจากการกำหนดนโยบาย แผนกลยุทธ์ แผนการดำเนินงาน และการนำไปปฏิบัติอย่างไม่เหมาะสม หรือไม่สอดคล้องกับปัจจัยภายในและสภาพแวดล้อมภายนอก ซึ่งรวมถึงการเปลี่ยนแปลงทางสังคม เทคโนโลยี และความคาดหวังของสาธารณชน ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงประเภทย่อย ได้แก่

- การพัฒนาผลิตภัณฑ์ประกันภัย
- การเสนอขาย และช่องทางการขาย
- การบริหารทรัพย์สินและหนี้สิน
- การตัดสินใจควรวมกิจการ และการต่อรอง
- การวางแผนและการตัดสินใจด้านภาษี และ
- การลงทุนประกอบธุรกิจอื่น
- ปัจจัยความเสี่ยงด้านกลยุทธ์ ได้แก่
- การเปลี่ยนแปลงสภาพแวดล้อมภายนอก ซึ่งรวมถึงแนวทางการแข่งขัน พฤติกรรมผู้บริโภค และรูปแบบช่องทางการขาย
- กลยุทธ์ทางธุรกิจและการเปลี่ยนแปลงทางธุรกิจ กลยุทธ์การลงทุน กลยุทธ์ทางภาษีและการกำกับดูแลองค์กร

ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการควรวมกิจการและการบริหารเงินทุน

2. ความเสี่ยงด้านการรับประกันภัย

ความเสี่ยงที่เกิดจากความผันผวนของค่าความดี ความรุนแรง และเวลาที่เกิดความเสียหายที่เบี่ยงเบนจากสมมติฐานที่ใช้ในการกำหนดเบี้ยประกันภัย การคำนวณสำรองประกันภัย และการพิจารณารับประกันภัย ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงประเภทย่อย ได้แก่

- การพิจารณารับประกัน และการกำหนดเบี้ยประกันภัย
- การกระจุกตัวของ การรับประกัน
- การประเมินสำรองประกันภัย
- การบริหารจัดการค่าสินไหมทดแทน และ
- การรับประกันภัยต่อ
- ปัจจัยความเสี่ยงด้านการรับประกันภัย ได้แก่
- กำหนดราคาและการพิจารณารับประกันของสัญญาประกันภัยของแต่ละสัญญา
- ความไม่แน่นอนของการเรียกร้องสินไหมทดแทน
- การสะสมของระดับความเสี่ยงของการพิจารณารับประกันภัยทั้งจากมหันตภัยและจากการเรียกร้องสินไหมขนาดเล็ก
- ประสิทธิภาพของโครงสร้างประกันภัยต่อที่มีข้อโต้แย้ง

3. ความเสี่ยงด้านการตลาด

ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าการลงทุนอันเนื่องมาจากความผันผวนของปัจจัยทางตลาด อาทิ อัตราดอกเบี้ย ความแตกต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนในตราสารหนี้และพันธบัตรรัฐบาล อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ ราคาของสินทรัพย์ที่ลงทุน ราคาตราสารในตลาดเงินตลาดทุน และราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ซึ่งแบ่งเป็นความเสี่ยงประเภทย่อย ได้ดังนี้

- การเปลี่ยนแปลงของตลาดลงทุน (รวมถึง ทุน อัตราดอกเบี้ย ความแตกต่างระหว่างอัตราผลตอบแทนในตราสารหนี้และพันธบัตรรัฐบาล)
- การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนต่างประเทศ
- ปัจจัยความเสี่ยงด้านการตลาด ได้แก่
- การปรับเปลี่ยนอย่างรวดเร็วทางการตลาด
- การเปลี่ยนแปลงมูลค่าทางตลาดและ/หรือการแปรปรวนของมูลค่าการลงทุน
- การเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ย หรือรูปร่างของเส้นอัตราผลตอบแทน

การเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน ณ ราคานั้นๆ/ราคาล่วงหน้า ความผันผวน และความสัมพันธ์

4. ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงที่เกิดจากคู่สัญญาไม่สามารถปฏิบัติตามภาระที่ได้ตกลงไว้กับบริษัทรวมถึงโอกาสที่คู่สัญญาจะถูกปรับลดอันดับความเสี่ยงด้านเครดิต สามารถแบ่งเป็นความเสี่ยงประเภทย่อย ได้แก่

- เครดิตของคู่ค้าที่เกี่ยวข้องกับการรับประกันภัยต่อ และการเรียนค้ำเงิน
- เบี้ยประกันภัยรับ และเครดิตจากคู่ค้า
- เครดิตของคู่ค้าที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนตราสารทางการเงิน

- ปัจจัยความเสี่ยงด้านเครดิต ได้แก่
- ความคุ้มค่าด้านเครดิตของผู้ออกพันธบัตร ผู้รับประกันภัยต่อ นายหน้า ผู้ถือกรรมสิทธิ์ ลูกหนี้

5. ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงที่เกิดจากการที่บริษัทไม่สามารถชำระหนี้สินและภาระผูกพันเมื่อถึงกำหนด เนื่องจากไม่สามารถเปลี่ยนสินทรัพย์เป็นเงินสดได้ หรือไม่สามารถจัดหาเงินทุนได้เพียงพอ หรือสามารถจัดหาเงินมาชำระได้แต่ด้วยต้นทุนที่สูงเกินกว่าที่จะยอมรับได้

ปัจจัยความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ได้แก่

- กระแสเงินสดเข้าจากเบี้ยประกันภัยรับ ผลตอบแทนจากการลงทุน เงินทุนไหลเข้า เงินปันผล และเงินกู้
- กระแสเงินสดออกจากสินไหมทดแทนและการไถ่ถอน ข้อกำหนดของการให้บริการหนี้สิน การจ่ายภาษี เงินปันผล และค่าใช้จ่าย
- ข้อกำหนดของการค้ำประกันเงินสด

6. ความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ

ความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายอันเนื่องมาจากการขาดการกำกับดูแลกิจการที่ดี ขาดธรรมาภิบาลในองค์กร หรือขาดการควบคุมที่ดีที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการปฏิบัติงานภายใน บุคลากร ระบบงาน หรือจากปัจจัยภายนอก ซึ่งสามารถแบ่งเป็นความเสี่ยงประเภทย่อย ได้แก่

- การประพฤติปฏิบัติของลูกจ้าง (ความเสี่ยงด้านบุคลากร)
- การดำเนินธุรกิจอย่างไม่เหมาะสม
- กระบวนการดำเนินงาน และการทำธุรกรรมต่าง ๆ
- การซื้อโกง ซึ่งเป็นความเสี่ยงจากการกระทำการซื้อโกงหรือการไม่กระทำการใด เพื่อให้ได้รับผลประโยชน์ที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ไม่ว่าผู้ที่ได้รับผลประโยชน์จากการซื้อโกงจะเป็นผู้กระทำความผิดโดยตรงหรือบุคคลที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้สามารถแบ่งการซื้อโกงออกเป็นสองประเภท ได้แก่ การซื้อโกงภายใน และการซื้อโกงจากภายนอก
- ปัจจัยความเสี่ยงด้านปฏิบัติการ ได้แก่
- ความซับซ้อนของกระบวนการ
- ความสามารถ ประสิทธิภาพ และการฝึกอบรมพนักงาน
- ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อม และปัจจัยภายนอกอื่น ๆ
- การซื้อโกงภายในเกิดจากการกระทำของพนักงานของบริษัทที่ตั้งใจซื้อโกง โดยมีขอบทั้งในทางกฎหมายและนโยบายของบริษัท
- การซื้อโกงจากภายนอกเกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอกที่ตั้งใจซื้อโกง โดยมีขอบทั้งในทางกฎหมายและนโยบายของบริษัท

7. ความเสี่ยงด้านชื่อเสียง

ความเสี่ยงที่เกิดจาก ลูกค้า คู่ค้า ผู้ถือหุ้น และ/หรือ หน่วยงานกำกับดูแล ที่มีมุมมองภาพลักษณ์ต่อบริษัทในแง่ลบ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อมูลค่าหุ้นของบริษัท คิง ไว กรุ๊ป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (“KWG”)

ปัจจัยความเสี่ยงด้านชื่อเสียง ได้แก่

- การดำเนินธุรกิจหรือพิจารณาสนับสนุนธุรกิจที่ไม่เหมาะสม
- ความประพฤติของผู้บริหารและพนักงาน
- ประเด็นทางสังคม

8. ความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นจากการใช้เทคโนโลยีสารสนเทศในการดำเนินธุรกิจ ซึ่งจะมีผลกระทบต่อระบบหรือการปฏิบัติงานของบริษัทรวมถึงความเสี่ยงประเภทย่อย ได้แก่

- ความเสี่ยงด้านกายภาพและสิ่งแวดล้อม
- ความเสี่ยงด้านบุคลากร
- ความเสี่ยงด้านอุปกรณ์หรือระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
- ความเสี่ยงด้านบริหารจัดการ
- ปัจจัยความเสี่ยงด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ ได้แก่
- ภัยธรรมชาติ หรือภัยที่เกิดจากมนุษย์ เช่น อัคคีภัย อุทกภัย กระแสไฟฟ้าขัดข้อง การชุมนุมประท้วง การก่อการร้าย หรือสถานการณ์ร้ายแรงที่ก่อให้เกิดความเสียหายกับระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ
- บุคลากรที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ รวมถึงการจัดความสำคัญในการเข้าถึงข้อมูลที่ไม่เหมาะสมกับการใช้งานหรือการให้บริการ
- ความผิดพลาดของอุปกรณ์หรือระบบเทคโนโลยีสารสนเทศ และการถูกคุกคามจากภัยต่าง ๆ
- การบริหารที่อาจไม่มีแผนงานในการดำเนินการที่ดี ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินการด้านเทคโนโลยีสารสนเทศ

9. ความเสี่ยงด้านมหันตภัย

ความเสี่ยงที่เหตุการณ์หนึ่ง หรือเหตุการณ์ต่อเนื่องที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งก่อให้เกิดการจ่ายค่าสินไหมทดแทนจริงเบี่ยงเบนไปจากค่าสินไหมทดแทนที่ได้มีการคาดการณ์ไว้อย่างมาก ทั้งนี้บริษัทอาจมีทรัพย์สินที่มีสภาพคล่องเพียงพอที่จะจ่ายหนี้สินที่เกิดขึ้นทั้งหมด

ปัจจัยความเสี่ยงด้านมหันตภัย ได้แก่

- ปัจจัยด้านสิ่งแวดล้อมไม่ว่าจะเกิดจากมนุษย์หรือธรรมชาติ
- โอกาสเสี่ยงภัยด้านมหันตภัย

10. ความเสี่ยงที่เกิดใหม่

ความเสี่ยงที่ไม่เคยเกิดขึ้นและไม่เคยถูกระบุว่าเป็นความเสี่ยงมาก่อนแต่ก่อให้เกิดความสูญเสียกับบริษัท เนื่องจากความไม่แน่นอนและปัจจัยภายนอก อาทิ การเมือง กฎหมายและข้อกำหนดต่าง ๆ สังคม เทคโนโลยี และการเปลี่ยนแปลงทางธรรมชาติ ความเสี่ยงดังกล่าวจึงยากที่จะประเมินและระบุทั้งผลกระทบและโอกาสที่จะเกิดขึ้น ความเสี่ยงที่เกิดใหม่มีคุณลักษณะดังนี้

- มีความไม่แน่นอนในเรื่องของความเข้าใจในความเสี่ยง โดยความไม่แน่นอนนี้อาจเกิดขึ้นกะทันหัน หรือเกิดจากเวลาและผลกระทบในแง่ของการดำเนินงานและทางการเงิน และ
- มีหลักฐานที่สนับสนุนว่ามีโอกาสเกิดความเสี่ยงเกิดขึ้น โดยที่มีโอกาสเกิดขึ้นจริง และ
- มีโอกาสเกิดผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจในแง่ทางการเงิน และ/หรือ การดำเนินงาน

ความเสี่ยงใด ๆ จะไม่เป็นความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ เมื่อความเสี่ยงนั้นได้ถูกจัดการในฐานที่เป็น “การดำเนินธุรกิจตามปกติ” หรือ มีความสามารถที่จะประเมินอย่างมั่นใจ มีโอกาสที่จะเกิดเหตุการณ์ และผลกระทบในแง่การดำเนินงานและทางการเงิน

ปัจจัยความเสี่ยงที่เกิดขึ้นใหม่ ได้แก่

- โลกาวัดตัน
- การเปลี่ยนแปลงของมนุษย์และสังคม
- การเปลี่ยนแปลงทางเทคโนโลยี
- ความเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ

11. ความเสี่ยงด้านกลุ่มธุรกิจ

ความเสี่ยงที่บริษัทอาจได้รับผลกระทบเชิงลบจากเหตุการณ์ (ทั้งที่เป็นทางการเงินและที่ไม่ใช่ทางการเงิน) จากธุรกิจในกลุ่มเดียวกัน นอกจากนี้ยังรวมถึงความเสี่ยงที่เกิดจากความมั่นคงทางการเงินของกลุ่มธุรกิจทั้งหมดหรือบริษัทภายในกลุ่มธุรกิจ ซึ่งได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ของธุรกิจใดธุรกิจหนึ่ง ซึ่งเป็นทั้งเหตุการณ์ที่เกิดขึ้นภายในกลุ่มธุรกิจเองหรือเหตุการณ์ภายนอกที่กระทบต่อกลุ่มธุรกิจ

ปัจจัยความเสี่ยงด้านกลุ่มธุรกิจ ได้แก่

- การให้บริการระหว่างบริษัทในกลุ่มธุรกิจ
- รายการทางการเงินระหว่างบริษัทในกลุ่มธุรกิจ
- การอยู่ภายใต้แบรนด์ของกลุ่มธุรกิจ
- การใช้บริการจากผู้จัดการทรัพย์สินของกลุ่มบริษัท – หน่วยงานลงทุนของกลุ่มบริษัท

4. ทรัพย์สินของบริษัท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

(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	396,180,856.23 บาท
ราคาประเมิน	404,500,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	4 มกราคม 2564
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนองทั้งหมด

(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	โครงการดับบลิว วิลล่า บาย เคดับบลิวจี (W Villa by KWG)
บริษัท	ทีโอพี พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด
ที่ตั้ง	ซอยวัชรพล แขวงท่าแร้ง เขตบางเขน กรุงเทพมหานคร 10220 ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาบ้านเดี่ยวสองชั้น เพื่อการพักอาศัย จำนวน 270 หน่วย บ้านมี 19 หลังและที่ดินว่างเปล่า 223 แปลง
พื้นที่ทรัพย์สิน	72 - 2- 16.5 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	875,412,875.58 บาท
ราคาประเมิน	1,034,720,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	25 พฤศจิกายน 2562
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	จดทะเบียนจำนองทั้งหมด

(4)

ชื่อบริษัท	โครงการวิลล่า อะคาเดมี่ ศรีนครินทร์
บริษัท	ไทย-คามิ จำกัด
ที่ตั้ง	ตำบลบางแก้ว อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินอยู่ระหว่างการพัฒนาบ้านเดี่ยวสองชั้น เพื่อการพักอาศัย จำนวน 365 ยูนิต เฟส 1: ขายหมด เฟส 2: ขายหมด
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	ไม่มี

(5)

ชื่อทรัพย์สิน	ที่ดินที่จังหวัดตาก
บริษัท	ไทย-คามิ จำกัด
ที่ตั้ง	1 หมู่ที่ 5 ถนนพหลโยธิน (ทล. 1) ตำบลไม้งาม อำเภอเมืองตาก จังหวัดตาก ประเทศไทย
ลักษณะทรัพย์สิน	ที่ดินว่างเปล่า ส่วนกิจการหินแกรนิตได้หยุดดำเนินการตั้งแต่ปี 2543 สำหรับตัวอาคารโรงงานได้ทำการรื้อถอนในปี 2558 และเครื่องจักรได้ขายไปตั้งแต่ต้นปี 2545
พื้นที่ทรัพย์สิน	60 -2 – 59.10 ไร่
มูลค่าสุทธิตามบัญชี	25,472,000.00 บาท
ราคาประเมิน	25,472,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	5 มกราคม 2564
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	ห้องชุด 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 อำเภอวังน้อย 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	4 มกราคม 2564
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท 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	169,107,838.48 บาท
ราคาประเมิน	147,600,000.00 บาท
วันที่ประเมิน	26 พฤศจิกายน 2562
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ รีเอสเอสเตท 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	475,366,230.99 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	378,075,710.45 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	ที่ดินที่จังหวัดฉะเชิงเทรา
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	8 มกราคม 2564
บริษัทผู้ประเมิน	บริษัท เอเจนซี ฟอร์ เรียลเอสเตท แอฟแฟร์ส จำกัด
สิทธิ/การครอบครอง	กรรมสิทธิ์
ภาระผูกพัน	ไม่มี

5.

ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 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	:	26,073,968,320 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	13,170,592,600 บาท
ประเภทของหุ้น	:	หุ้นสามัญ
จำนวนหุ้นทั้งหมด	:	1,317,059,260 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	:	10 บาทต่อหุ้น
เลขานุการบริษัท	:	นายหุ่ยผิง หวง อีเมลล์ : eric@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 ทัช โฮมส์ ไทยแลนด์ 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 11,280,000 หุ้น หุ้นบุริมสิทธิ 854,000 หุ้น	100.00
(4) บริษัท คอร์เนอร์สโตน รีเอสตี 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	จำนวนหุ้นที่ออกจำหน่าย	สัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ (%)
(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 99%

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

ไม่มีข้อมูลสำคัญอื่นที่อาจส่งผลต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุน