

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

We Retail Public Company Limited



สารบัญ

	<u>หน้า</u>
สารสนเทศจากประธานกรรมการ	1
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	3
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	5
ปัจจัยความเสี่ยง	7
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	9
ข้อมูลหลักทรัพย์และการถือหุ้น	11
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	11
โครงสร้างการจัดการ	12
การกำกับดูแลกิจการ	19
ความรับผิดชอบต่อสังคม	24
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	27
รายการระหว่างกัน	27
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	28
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	32
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน	35

สาส์นจากประธานกรรมการ

ในปี 2561 ศูนย์การค้าชุมชนบนถนนกัลปพฤกษ์ ภายใต้ชื่อว่าโครงการ “เมโทร เวสต์ทาวน์” ซึ่งเป็นธุรกิจค้าปลีกที่บริษัทได้ดำเนินการมาตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2559 ที่ผ่านมา ได้ผลตอบรับจากผู้มาใช้บริการพอสมควรแต่คงยังมีส่วนที่ภายในโครงการไม่มากพอ เนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจโดยภาพรวมยังไม่ดีขึ้น อีกทั้งกรมทางหลวงชนบทได้ดำเนินโครงการขยายถนนกัลปพฤกษ์บริเวณด้านหน้าโครงการ เป็นผลให้การจราจรบนถนนกัลปพฤกษ์ติดขัดและกระทบต่อการเข้ามาใช้บริการของลูกค้า โดยโครงการขยายถนนดังกล่าวมีกำหนดแล้วเสร็จภายในปี 2562 และคาดว่าจะส่งผลให้ผู้มาใช้บริการโครงการได้รับความสะดวกมากขึ้นกว่าเดิม อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงดำเนินการทางการตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดความสนใจแก่ผู้มาใช้บริการและได้เชิญชวนลูกค้าที่มีชื่อเสียงหลายรายให้มาเปิดให้บริการภายในศูนย์การค้าดังกล่าวและคาดการณ์ว่าสถานะการณ์จะดีขึ้นโดยลำดับ นอกจากนี้บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาศึกษาความเป็นไปได้เพื่อซื้อสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้วบนทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อทดแทนธุรกิจรับบริหารอาคารวัน แปะซิฟิค เฟลส และอาคาร หู แปะซิฟิค เฟลส บนถนนสุขุมวิท ซึ่งจะครบกำหนดสิ้นสุดสัญญาการบริหารอาคารในวันที่ 31 มกราคม 2562

สำหรับบริษัทร่วมทุนดำเนินกิจการศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูกภายใต้ชื่อ “ออลดี” มีความคืบหน้าในการขยายสาขา และนอกจากนี้ยังมีโครงการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคภายใต้เครื่องหมายการค้าของตนเองเพื่อวางจำหน่ายเป็นการทั่วไป และเชื่อมั่นว่าจะสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทได้เป็นอย่างดีในอนาคต

ข้าพเจ้าในฐานะประธานกรรมการของบริษัท ขอให้ความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าคณะกรรมการและพนักงานของบริษัทจะร่วมมือร่วมใจกันในการทำงาน เพื่อให้บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอย่างยั่งยืนและมั่นคงและยั่งยืน และสามารถนำหลักทรัพย์ของบริษัทกลับมาซื้อขายได้ตามปกติในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ เพื่อตอบแทนท่านผู้ถือหุ้นที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการบริษัท ใคร่ขอขอบคุณทุกท่านผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีตลอดมา ซึ่งความสำเร็จของบริษัททั้งที่ผ่านมาและในอนาคต จะเกิดขึ้นได้จากความร่วมมือและการสนับสนุนจากหลายๆ ส่วนประกอบกัน และขอให้มั่นใจว่าคณะกรรมการของบริษัทจะทำงานและใช้ประสบการณ์อย่างเต็มที่เพื่อนำพาให้บริษัทประสบผลสำเร็จตามที่ได้ตั้งใจไว้



(นายชยนิต อรรถญาณสกุล)

ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| 1. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายไชยกร บุญลพภักดิ์ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายประสงค์ วรรัตน์กุล | กรรมการตรวจสอบ |

ในปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบมุ่งเน้นและเข้มงวดให้เกิดการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของการลงทุน และการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทให้เหมาะสม โดยมีการติดตามผลการตรวจสอบในแต่ละไตรมาส รวมทั้งการให้คำแนะนำ และการปรับปรุงการดำเนินงานภายในของบริษัทให้มีความถูกต้องและเหมาะสม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้มากยิ่งขึ้น รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานของบริษัทเข้าร่วมฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ทั้งในเรื่องความรู้ในทางธุรกิจ การดำเนินงานภายในองค์กร และกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ เพื่อให้พนักงานในองค์กรมีทักษะความรู้และความชำนาญที่เพิ่มขึ้น ซึ่งล้วนแต่ส่งผลดีต่อการทำงานในบริษัทให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลที่ดีขึ้น

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย มาตรฐานการบัญชี และระเบียบข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งการแสดงรายการที่มีความเกี่ยวข้องระหว่างกันระหว่างบริษัท บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย ให้ถูกต้องและครบถ้วน

จากปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอตามหลักการควบคุมภายในที่ดีและเหมาะสมกับธุรกิจที่ดำเนินอยู่ และงบการเงินของบริษัท ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอ

สำหรับผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2562 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้งให้บริษัท ไพรัช วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอปียเอส จำกัด โดยนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3760 และ/หรือนายพิสิฐ ทางธนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4095 และ/หรือนางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5266 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท



(นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์)
ประธานกรรมการตรวจสอบ

นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

มุ่งเน้นการเป็นผู้นำในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญในการพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นที่รู้จัก มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ และสามารถให้ผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างสม่ำเสมอ และโดยมีเป้าหมายในการเป็นบริษัทพัฒนาศูนย์การค้าชั้นนำในกรุงเทพมหานครและ ปริมณฑล ด้วยรูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค และศูนย์การค้าชุมชนในทำเลที่มีศักยภาพสูงที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “VR”) เดิมชื่อบริษัท ไโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (DAIDO) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2533 เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารญี่ปุ่น ประเภทปิ้งย่าง สุกียากี้ และชาบู ภายใต้แบรนด์ทั้งหมด 4 แปรณต์ คือ ไโดมอน ยาสึกิ อุมามิ และมิตะเกะ ซึ่งแต่ละแบรนด์มีรูปแบบของร้านอาหารญี่ปุ่นที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ยังมีสินค้าอีก 1 ผลิตภัณฑ์คือ ซอสปรุงรส ที่มีการจำหน่ายทั้งปลีกและส่ง โดยเมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2544 ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัดโดยใช้ชื่อบริษัท ไโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2554 ได้อนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหารซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท รวมทั้งเครื่องหมายการค้าไโดมอน ให้แก่บริษัท ฮอทพอท จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทได้ดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ทำให้บริษัทไม่มีการดำเนินธุรกิจใดๆ และมีสถานะเป็นบริษัทที่มีเพียงเงินสด (Cash Company) ต่อมาเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อทดแทนธุรกิจเดิมที่จำหน่ายไปแล้ว พร้อมเปลี่ยนชื่อบริษัทจากบริษัท ไโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจหลักของบริษัท

สรุปการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจและการบริหารงานในช่วง 4 ปีที่ผ่านมา

เดือนกันยายน 2558

โครงการเมโทร เวสต์ทาวน์ ก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการครบทั้ง 4 อาคาร เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2558

เดือนตุลาคม 2558

จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,223,049,370 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.05 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน ในระหว่างวันที่ 27 กันยายน 2558 ถึง 2 ตุลาคม 2558 และบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2558 โดยบริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้วเป็นดังนี้

“ทุนจดทะเบียน: หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,761,824,999.40 บาท

ทุนชำระแล้ว: หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 2,615,114,338.20 บาท”

เดือนกุมภาพันธ์ 2559

เปิดตัวโครงการ เมโทร เวสต์ทาวน์ อย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2559

เดือนมีนาคม 2559

จัดตั้งบริษัทร่วมทุนในชื่อ บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount Store) มีทุนจดทะเบียน 100,000,000.- บาท โดยบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นจำนวน 500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

เดือนพฤศจิกายน 2560

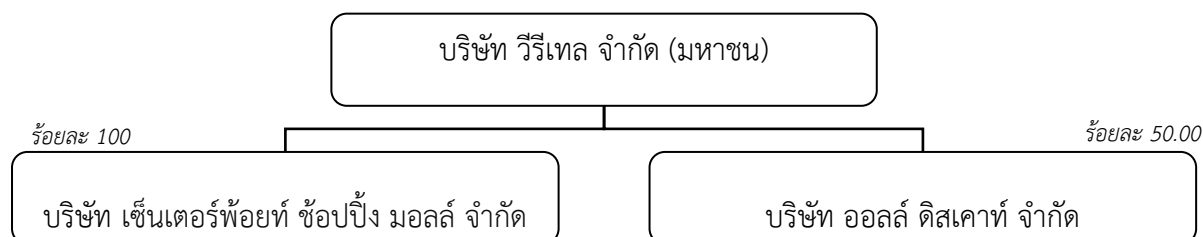
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ ระหว่างบริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)

เดือนมกราคม 2561

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2561 มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ ระหว่างบริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) โดยบริษัทได้รับค่าตอบแทนในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 120,000,000.- บาท

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน ดังนี้



บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระรามเก้า แขวง ห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่าในเชิงพาณิชย์กรรม

กรรมการของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 5 ท่านดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| 1. นายชายนิต อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี | กรรมการ |
| 3. นายวงศ์กรณ์ ประสิทธิ์วิภาค | กรรมการ |
| 4. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ | กรรมการ |
| 5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาททองดี | กรรมการ |

บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (เงินลงทุนในการร่วมค้า)

บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50.00 โดยร่วมทุนกับกลุ่มผู้บริหารวิลล่า มาร์เก็ต เพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount Store) ปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้วจำนวน 19 สาขา ภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี”

กรรมการของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 มีจำนวน 4 ท่านดังนี้

- | | |
|--------------------------------|---------|
| 1. นายชานนิต อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาริโรจน์ | กรรมการ |
| 3. นายพิศิษฐ์ ภูสนามคม | กรรมการ |
| 4. นางสาวโสพิศ ภูสนามคม | กรรมการ |

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (“PF”) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.97 แม้ว่าบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นการดำเนินธุรกิจที่มีความแตกต่างกันและไม่ได้มีการแข่งขันกันกับ PF หรือบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่อ่างมีนัยสำคัญ เนื่องจาก PF หรือบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ ในขณะที่บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

	ปี 2561		ปี 2560 (ปรับปรุงใหม่)		ปี 2559	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้า	26,311	22.8	28,645	40.2	32,688	41.4
รายได้จากธุรกิจรับบริหารอาคาร	30,177	26.2	33,191	46.6	42,189	53.4
รายได้อื่น						
ดอกเบี้ยรับ	21,279	18.4	9,236	13.0	2,349	3.0
กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	37,376	32.4	-	-	-	-
อื่น ๆ	205	0.2	197	0.2	1,752	2.2
รวม	115,348	100	71,269	100	78,978	100

นอกจากนี้ตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ ในปี 2561 ปี 2560 และปี 2559 บริษัทฯ ยังมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 94.57 ล้านบาท 62.92 ล้านบาท 15.44 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงรายการไว้ถัดจากรายการ “ต้นทุนทางการเงิน”

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าแล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ มีชื่อว่า เมโทร เวสต์ทาวน์ สาทร ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ ซึ่งเปิดให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไปเมื่อเดือนกันยายน 2558 และบริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิดโดยบริษัทย่อย คือ บริษัทเซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ จำกัด จำนวนอีก 1 โครงการคือ โครงการบางกอก มิดทาวน์ (เฟส 1) ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ขาออก (ฝั่งตะวันตก) บริเวณทางสรรพสินค้าจัสโก้รัชดาภิเษกเดิม โดยมีแผนจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีพื้นที่ก่อสร้างรวมกว่า 150,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ขายรวมกว่า 59,000 ตารางเมตร ปัจจุบันได้จัดทำฐานรากเป็นที่เรียบร้อยแล้วและอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ที่เกี่ยวข้องร่วมลงทุน โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการ ดังนี้

	เมโทร เวสต์ทาวน์ (Metro West Town)	บางกอก มิดทาวน์ (Bangkok Midtown)
เจ้าของโครงการ	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)	บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ช้อปปิ้ง มอลล์
ลักษณะของโครงการ	ศูนย์การค้าแบบเปิด ประเภท ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)	ศูนย์การค้าแบบปิดประเภท ช้อปปิ้งมอลล์ (Shopping Mall)
สถานที่ตั้ง	ถ.กัลปพฤกษ์ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	ถ.รัชดาภิเษก ฝั่งตะวันตก แขวงห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ
ลักษณะของโครงการ	เป็นศูนย์การค้าชุมชน ประกอบด้วย 4 อาคารต่อกัน (อาคาร A, B, C และ D) แบ่งเป็นโซนซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และส่วนให้เช่าขายสินค้า	เป็นศูนย์การค้าแบบปิดสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ประกอบไปด้วยร้านค้าประเภทต่างๆ เช่น ร้านค้าเสื้อผ้า ร้านอาหาร ร้านขายสินค้าประเภท ต่างๆ ครบวงจร
เนื้อที่ดิน	11-1-34.5 ไร่	13-3-9.2 ไร่
ประมาณการพื้นที่ ก่อสร้าง	20,559 ตารางเมตร	152,878 ตารางเมตร
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	9,052 ตารางเมตร	59,145 ตารางเมตร
ประมาณการพื้นที่จอดรถ	300 คัน	1,500 คัน
ประมาณการเงินลงทุน	692 ล้านบาท	4,650 ล้านบาท
ลักษณะโครงการ (จุดเด่น)	ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่และอยู่หน้าโครงการเมโทรพาร์ค สาทร มีผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก	ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่ และใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า MRT ศูนย์วัฒนธรรมฯ และเป็นพื้นที่ที่มีประชากร ต่อพื้นที่ค่อนข้างหนาแน่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มลูกค้าระดับกลาง วัยรุ่น วัยทำงาน และ ครอบครัวยุคใหม่ เป็นผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียง รวมถึงผู้อยู่อาศัยในโครงการเมโทรพาร์คสาทร	ลูกค้าวัยรุ่นและวัยทำงาน และผู้เช่ารถไฟฟ้าใต้ดิน รวมทั้งคนที่อาศัยในบริเวณดินแดง รัชดาภิเษก สุทธิสาร ห้วยขวางและลาดพร้าว
ระยะเวลาก่อสร้าง	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.5 ปี
เปิดดำเนินการ	เปิดให้บริการ 14 กันยายน 2558	ประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2564

นอกจากนี้บริษัทยังได้ดำเนินการธุรกิจศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount Store) โดยบริษัทร่วมทุน คือบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้วจำนวน 19 สาขา ภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี” ในย่านชานเมืองใกล้แหล่งชุมชน และมีแผนที่จะทำการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคเพื่อวางจำหน่ายในร้านค้าทั่วไปนอกเหนือจากการวางจำหน่ายในร้าน “ออลล์ดี”

การตลาดและการแข่งขัน

ภายหลังการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหาร และเข้าซื้อหุ้นสามัญของเซ็นเตอร์พ้อยท์ฯ บริษัท และบริษัทย่อยมีเป้าหมายดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ภาวะตลาดของธุรกิจค้าปลีกในปี 2561 ที่ผ่านมา ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 8,535,426 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นใหม่มีจำนวนประมาณ 567,100 ตารางเมตร โดยมีโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่เปิดให้บริการในไตรมาสสุดท้ายของปี 2561 ในแนวริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยา และคาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นในปี 2562 อีกประมาณ 111,500 ตารางเมตร แม้ว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศยังคงไม่เติบโตเพิ่มมากขึ้นแต่ผู้พัฒนาโครงการยังคงเชื่อมั่นว่าภาวะเศรษฐกิจของประเทศมีแนวโน้มจะดีขึ้นในอนาคต

ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) มีการเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา โดยมีส่วนแบ่งเป็นอันดับที่ 2 ของพื้นที่ค้าปลีกทั้งหมด แต่อย่างไรก็ตามศูนย์การค้าชั้นนำที่เรารู้จักกันดีของประเทศยังมีแผนที่จะเพิ่มจำนวนขึ้น โดยเฉพาะในเมืองสำคัญของภูมิภาค

อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มสูงขึ้นตลอดช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมา แต่เป็นการเพิ่มขึ้นในอัตราที่ไม่สูงมากนัก โดยศูนย์การค้าขนาดใหญ่จะมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึงร้อยละ 97 ในขณะที่ศูนย์การค้าขนาดเล็กจะมีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ส่วนหนึ่งเนื่องมาจากร้านค้าผู้เช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่เป็นร้านค้าซึ่งดำเนินกิจการโดยเจ้าของศูนย์การค้าเอง

ค่าเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลไม่ได้แตกต่างจากที่ผ่านมา อัตราค่าเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใจกลางเมืองจะสามารถปรับอัตราค่าเช่าให้สูงขึ้นได้ เนื่องจากความต้องการเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าเหล่านั้นยังคงมีสูงโดยเฉพาะอย่างยิ่งกับศูนย์การค้าที่สามารถเชื่อมต่อได้โดยตรงกับระบบรถไฟฟ้าขนส่ง แต่ค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ในคอมมูนิตี้มอลล์ซึ่งไม่ได้ตั้งอยู่บนถนนสายหลักยังคงไม่สามารถปรับเพิ่มอัตราค่าเช่าพื้นที่ได้มากนัก โดยยังคงมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยอยู่ที่ 500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และบางแห่งสามารถเรียกอัตราค่าเช่าได้เพียง 300 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน

ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ระบุว่าหลังจากการเปิดตัวของโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ริมฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาในช่วงปลายปี 2561 ส่งผลให้เกิดการกระตุ้นให้ผู้พัฒนาโครงการพื้นที่ค้าปลีกหันมาสนใจทำเลริมแม่น้ำเจ้าพระยามากขึ้น และคาดการณ์ว่าความต้องการพื้นที่ค้าปลีกในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลยังคงมีอยู่ ศูนย์การค้าที่เปิดให้บริการมานานแล้วจะเริ่มปรับปรุงให้ทันสมัยให้เหมาะกับวิถีการดำเนินชีวิตของคนยุคใหม่ อัตราการเช่าพื้นที่จะยังคงไม่เปลี่ยนแปลงมากนัก โดยศูนย์การค้าขนาดใหญ่ในใจกลางกรุงเทพมหานครยังคงเป็นที่สนใจของผู้ค้าปลีก และอัตราการเช่าพื้นที่ค้าปลีกจะขยับตัวสูงขึ้นประมาณร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5 ในปี 2562

การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีหลักการในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างเป็นระบบ เริ่มจากการพิจารณาที่ดิน ทำเลที่ตั้งของที่ดิน และราคา เพื่อทำการวิจัยศึกษาความเป็นไปได้ และความคุ้มค่าสำหรับการพัฒนาโครงการก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

การจัดซื้อที่ดินของบริษัทจะดำเนินการจัดซื้อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือผ่านนายหน้าค้าที่ดิน โดยจะเลือกที่ดินที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีการเดินทางที่สะดวก และมีการคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่ เช่น แนวเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งมีศักยภาพการเติบโตในอนาคตที่ชัดเจนและในราคาที่เหมาะสม

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจส่วนใหญ่จะเกิดจากคู่แข่งต่างๆ ที่ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท โดยอาจมีการแข่งขันกับบริษัทในการดึงดูดลูกค้า ผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า และแหล่งชุมชน ซึ่งมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจสูง นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว บริษัทได้เตรียมแผนการตลาดและการส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดผู้เช่า และกลุ่มผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทก่อนการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์และการดำเนินการตลาดอย่างต่อเนื่องหลังจากเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้ว

ความเสี่ยงจากการเริ่มดำเนินธุรกิจใหม่

ปัจจุบันบริษัทเพิ่งเริ่มต้นประกอบธุรกิจในเชิงพาณิชย์ ดังนั้น บริษัทจึงอาจมีความไม่แน่นอนจากการประกอบธุรกิจในเรื่องต่างๆ เช่น การขายและการตลาด ด้านบุคลากรที่ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้ว่าจ้างบุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในธุรกิจดังกล่าว เพื่อมาช่วยดำเนินโครงการ ประกอบกับผู้ถือหุ้นใหญ่ที่แม้จะมีได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าโดยตรง แต่มีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีความชำนาญและประสบการณ์ใน

การเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการที่น่าจะประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจได้ ซึ่งเป็นส่วนเสริมที่จะทำให้บริษัทสามารถดำเนินการตามแผนการที่กำหนดไว้ในการศึกษาและได้รับผลตอบแทนการลงทุนตามที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้น หากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้วางแผนการตลาดและการเงินในการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่ง โดยเฉพาะผู้เช่าพื้นที่หลัก โดยสามารถรับเงินค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าได้จำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้ บริษัทจะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทยังมีเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากลูกค้า จำนวน 3-6 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

ข้อมูลทั่วไป

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ไดโอมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)) จัดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทะเบียนเลขที่ 12084/25331 เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2533 และจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัด เมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2544

ชื่อบริษัท	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
ทะเบียนเลขที่	0107544000019
ตั้งอยู่เลขที่	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์
หมายเลขโทรศัพท์	(0) 2645-0128 ถึง 31
หมายเลขโทรสาร	(0) 2645-0024
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 1.05 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	2,615,114,338.20 บาท

- บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง

ชื่อบริษัท	บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปีง มอลล์ จำกัด
ตั้งอยู่เลขที่	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร 10310
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	หุ้นสามัญ 5,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	500,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	100%

- บริษัทรวมทุน

ชื่อบริษัท	บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด
ตั้งอยู่เลขที่	593-593/1 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาและประกอบธุรกิจค้าปลีกต้นทุนต่ำรูปแบบใหม่
หมายเลขโทรศัพท์	(0) 2258-2515
หมายเลขโทรสาร	(0) 2258-0512
จำนวนหุ้นที่เรียกชำระแล้ว	หุ้นสามัญ 1,000,000 หุ้น
มูลค่าที่ตราไว้	หุ้นละ 100 บาท
มูลค่าที่เรียกชำระแล้ว	100,000,000 บาท
สัดส่วนการถือหุ้น	50.00%

ข้อมูลสำคัญอื่น

รอบระยะเวลาบัญชี
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

1 มกราคม – 31 ธันวาคม
นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760
บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด
179/74-80 อาคารบางกอกซิटीทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร
กรุงเทพฯ 10120

นายทะเบียนหลักทรัพย์

โทรศัพท์ (0) 2844 1000 โทรสาร (0) 2286 5050
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
93 ชั้น 14 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400
โทรศัพท์ (0) 2009-9999 (Call Center)

ที่ปรึกษากฎหมาย

สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนด์วิทยา จำกัด
33/35, 33/39-40 อาคารวอลล์สตรีททาวเวอร์ ชั้น 9 ถนนสุขุมวิท แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก
กรุงเทพฯ 10500
โทรศัพท์ (0) 2236-2334 หรือ (0)2233-1666 โทรสาร (0) 2236-3916

ข้อมูลหลักทรัพย์และการถือหุ้น

จำนวนทุนจดทะเบียนและทุนชำระแล้ว

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย มีทุนจดทะเบียน 4,761,824,999.40 บาท เรียกชำระแล้ว 2,615,114,338.20 บาท แบ่งออกเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท

ผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 30 มีนาคม 2561 รายชื่อกลุ่มผู้ถือหุ้นของบริษัทที่ถือหุ้นสูงสุด 10 อันดับแรก ปรากฏดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้นสามัญ (หุ้น)	อัตราส่วน (ร้อยละ)
1. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	2,365,334,314	94.97
2. นายกัมพล ตติยกุล	51,181,818	2.06
3. นายคมกร ปิยะเชษฐกุล	17,844,328	0.72
4. กลุ่มศิริวงษ์การ	12,000,000	0.48
นางอารีย์ ศิริวงษ์การ 10,000,000		
นายเกรียงไกร ศิริวงษ์การ 1,000,000		
นายชัยอนันต์ ศิริวงษ์การ 800,000		
นางสาวปิยธิดา ศิริวงษ์การ 200,000		
5. บริษัท เครดิตฟองซิเอร์ แคปิตัล ลิงค์ จำกัด	7,500,000	0.30
6. กลุ่มทองแดง	6,139,829	0.25
นางสาววิอร ทองแดง 3,879,754		
นายปวีณ ชีวะผลาบูรณ์ 2,064,105		
นายอำนาจ วงศ์สุวรรณ 190,000		
นายอิทธิ ทองแดง 5,670		
นายธนบูลย์ ทองแดง 300		
7. นางสาวสวาทิตี คงขาว	5,400,000	0.22
8. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	3,689,600	0.15
9. ธนาคารธนาชาติ จำกัด (มหาชน)	2,247,200	0.09
10. นายเรวัติ วิโรจตระกูลชัย	1,550,000	0.06
รวม	2,472,980,931	99.29

ที่มา: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

การออกหลักทรัพย์อื่น

- ไม่มี -

นโยบายการจ่ายเงินปันผล

บริษัทมีนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่เกินร้อยละ 50 ของกำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและสำรองตามกฎหมาย ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลทุกคราวบริษัทต้องจัดสรรเงินไว้เป็นทุนสำรองอย่างน้อยหนึ่งในห้าของเงินกำไรสุทธิซึ่งบริษัทได้มาจากกิจการของบริษัท จนกว่าทุนสำรองนั้นจะมีจำนวนหนึ่งในสิบของจำนวนทุนของบริษัทหรือมากกว่านั้น

ปัจจุบันเนื่องจากบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ บริษัทอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการต่าง ๆ จึงยังไม่มีมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
		คณะกรรมการบริษัท (5 ครั้ง)	คณะกรรมการตรวจสอบ (5 ครั้ง)	คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน (2 ครั้ง)
นายชานนิต อรรถญาณสกุล ³	ประธานกรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	5	-	2
นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ และประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	4	-	2
นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	5	-	2
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ¹	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	-	-	-
นายภฤตภาส พงษ์ภักดี ²	กรรมการ	-	-	-
นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์	กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5	5	-
นายไชยกร บุญผลาภรณ์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	5	5	-
นายประสงค์ วรารัตนกุล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	5	5	-

ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ¹	ประธานกรรมการ	4	-	-
นายวีระยุค พันธุ์เพชร ²	กรรมการอิสระ	4	-	-

1. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561 มีมติแต่งตั้งให้นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างลง และมีมติให้นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายวีระยุค พันธุ์เพชร ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2561 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561 มีมติแต่งตั้งให้นายภฤตภาส พงษ์ภักดี เข้าดำรงตำแหน่งกรรมการแทนตำแหน่งที่ว่างลง
3. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561 มีมติแต่งตั้งให้นายชานนิต อรรถญาณสกุล ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2561

คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่จัดการบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่กรณีที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้ต้องเป็นมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนั้นยังมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้ตรวจสอบบัญชี
2. พิจารณานโยบายการกู้ยืมเงิน/การเปิดบัญชีกับสถาบันการเงิน
3. พิจารณาการลงทุนของบริษัทเพื่อประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น

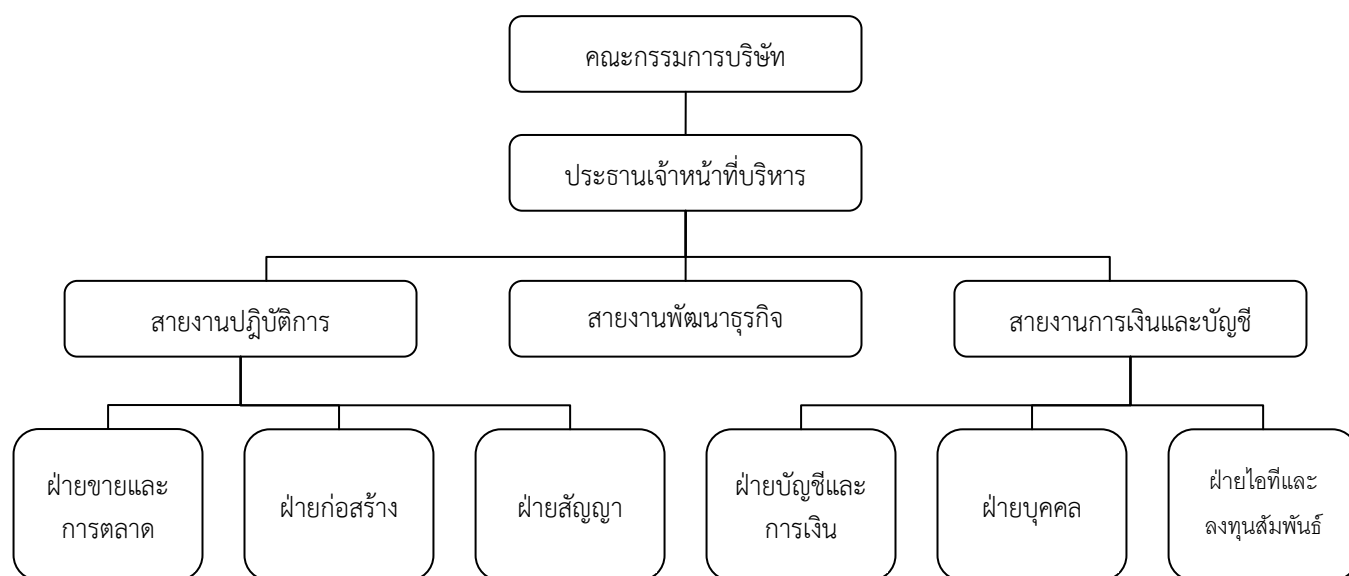
ผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทประกอบไปด้วยรายชื่อดังต่อไปนี้ นายชานนิต อรรถญาณสกุล นายปราโมทย์ เริ่มยินดี นายกัมพล ตติยกุล นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นายภฤตภาส พงษ์ภักดี กรรมการสองในห้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 4 ท่าน ดังนี้

- | | |
|----------------------------------|---|
| 1. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ | ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายฤทธภาส พงศ์ภักดิ์ | ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน |
| 3. นางสาวพรพรรณ อมรโรจน์วรฤดี | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน |
| 4. นางสาววันเพ็ญรักษ์ มั่นใจศิริ | ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด |

โดยโครงสร้างภายในบริษัทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



เลขานุการบริษัทและผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 คณะกรรมการบริษัทยังไม่ได้มีการแต่งตั้งตำแหน่งเลขานุการบริษัทอย่างเป็นทางการ ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชีได้แก่นางสาวพรพรรณ อมรโรจน์วรฤดี

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายชยนิศ อรรถญาณสกุล ประธานกรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 16 ธ.ค.2554	64	นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา Director Accreditation Program (DAP) 114/2015 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย	-	-	2554-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2550-ปัจจุบัน 2550-ปัจจุบัน 2528-ปัจจุบัน 2550-2558 2545-2557 2542-2558	ประธานกรรมการบริษัท/รองประธาน กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการ กรรมการ กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/ประธาน กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.ออลส์ ดิสเคาท์ /ค้าปลีก บมจ.แกรนด์ แอสเสท โยเทล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อปปิง มอลล์ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.เอสเตท เพอร์เฟคท์ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นายปราโมทย์ เริ่มยินดี กรรมการ ประธานกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 16 ธ.ค.2554	64	นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Certification Program (DCP) 69/2006 Director Accreditation Program (DAP) 43/2005 Finance for Non-Finance Director สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย	-	-	2554-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2550-ปัจจุบัน 2541-ปัจจุบัน 2535-ปัจจุบัน	กรรมการ/ประธานกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน กรรมการ กรรมการ เลขานุการบริษัท หุ้นส่วนผู้จัดการ	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อปปิง มอลล์ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ คณะบุคคล สำนักงานกฎหมายธรรมาพิชิต /กฎหมาย
นายกัมพล ตติยกุล กรรมการ กรรมการสรรหาและ กำหนด ค่าตอบแทน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 1 พ.ค.2553	59	ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร University of Texas ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาเคมี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Director Certification Program (DCP) รุ่น 74/2549 Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 55/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย หลักสูตรผู้บริหารระดับสูง สถาบันวิทยาการตลาดทุน รุ่นที่ 9	2.05%	-	2553-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2555-ปัจจุบัน 2556-2560 2555-2557	กรรมการ/กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน ประธานกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ กรรมการ กรรมการ/กรรมการบริหาร	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.บลิสเทล /เทคโนโลยีสารสนเทศและการสื่อสาร บจ.ไทย ไปป์ไลน์ เน็ตเวิร์ค บจ.บิ๊กแอส เทคโนโลยี บมจ.เพาเวอร์โซลูชั่นเทคโนโลยี /ทรัพยากร บมจ.เมืองไทย ลิสซิ่ง /ธุรกิจสินเชื่อ บมจ.อมตะวิเอ็น /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.ทริคิตีไฟว์ /บริการสื่อโฆษณา

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 5 พ.ย.2561	52	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สถาบันเทคโนโลยีเจ้าคุณทหารลาดกระบัง Director Certification Program (DCP) รุ่น 129/2016 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย	0.0006%	-	2561-ปัจจุบัน 2559-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2557-ปัจจุบัน 2552-ปัจจุบัน 2550-ปัจจุบัน	กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการผู้จัดการ/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มปฏิบัติการ 2 กรรมการ	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.ออลส์ ดิสเคาท์ /ค้าปลีก บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.เอสเตท เพอร์เฟคท์ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อปปิง มอลล์ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นายภฤตภาส พงศ์ภักดิ์ กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 5 พ.ย.2561	60	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยรามคำแหง ปริญญาตรี บริหารธุรกิจบัณฑิต สาขาบัญชี มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	-	2561-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2556-ปัจจุบัน 2553-ปัจจุบัน 2547-2560	กรรมการ/ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน กรรมการ รองประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มสนับสนุน กรรมการ กรรมการ กรรมการ ผู้อำนวยการสำนักงบประมาณ	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.เอสเตท เพอร์เฟคท์ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ. เพอร์เฟค สपोर्टคลับ /ธุรกิจบริการ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นายเชิดศักดิ์ กุญชรินันท์ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 25 ธ.ค.2554	65	ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมระบบ มหาวิทยาลัยอีสต์ ปริญญาตรี เกียรตินิยม เศรษฐศาสตรบัณฑิต สาขาบัญชีและการเงิน ลอนดอนสคูลออฟฟิโนไมกส์ และโปลิตีคอลไซน์ มหาวิทยาลัยลอนดอน Director Certification Program (DCP) รุ่น 172/2556	-	-	2554-ปัจจุบัน 2561-ปัจจุบัน 2559-2561 2554-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน 2557-2558	กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการ/ประธานกรรมการบริหาร/ กรรมการผู้จัดการ กรรมการ/กรรมการบริหาร/ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.เอ็นพีพี /สินค้าอุตสาหกรรม บมจ.ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป /เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.แคปปิตอล แมเนจเม้นท์ บมจ.ซีทีเอช /บริการโครงข่ายการสื่อสารผ่านดาวเทียม

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายไชยกร บุญผลพัทธ์ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 25 ธ.ค.2554	72	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์ การบริหารงานบุคคลระดับสูง หลักสูตรมาตรฐานสากลด้าน การบริหารคุณภาพและสิ่งแวดล้อม (ISO 9000,14000) การเงินสำหรับผู้บริหาร	-	-	2554 – ปัจจุบัน 2553 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท ที่ปรึกษาสำนักประธาน ร.พ.พญาไท	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.ประสิทธิ์พัฒนา /บริการการแพทย์
นายประสงค์ วารัตนกุล กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 25 ก.พ.2558	71	ปริญญาโทรัฐประศาสนศาสตร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรีพาณิชยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 51/2006 Director Certification Program (DCP) รุ่น 72/2006 Audit Committee Program (ACP) รุ่น 12/2006 Advanced Audit Committee Program (AAP) รุ่น 16/2014 Ethical Leadership Program (ELP) รุ่น 2/2015	-	-	2558-ปัจจุบัน 2560-ปัจจุบัน 2558-ปัจจุบัน 2542-ปัจจุบัน 2548-2557	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการอิสระ/ประธานกรรมการ ตรวจสอบ/ประธานกรรมการกำกับดูแล กิจการที่ดี สรรหาและกำหนดคำตอบแทน กรรมการอิสระและประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.ฮอท พอท /เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นางสาวพรพรรณ อมรโรจน์วรุดิ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่ม การเงิน ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 14 พ.ค. 2561	54	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	-	2561-ปัจจุบัน 2535-2561	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน/ ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นางสาววันเพ็ญรักษ์ มั่นใจสิริ ผอ. ฝ่ายการตลาดและขาย	58	รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	-	2558-ปัจจุบัน 2554-2557	ผอ. ฝ่ายการตลาดและขาย ผอ. ฝ่ายการตลาดและขาย	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร	บริษัท	บริษัทย่อย บริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้อง								
	WR	CPS	ALL-D	PF	TProp	Grand	BD	EP	PSC	R9
นายชายนิต อรรถญาณสกุล	X	/	/	/, ///, XXX		/				
นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	/	/		@	/					
นายกัมพล ตติยกุล	/									
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	/, ///	/	/	/, //, ///	/		/	/		
นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	/, ///			///			/	/	/	/
นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท	*									
นายไชยกร บุญลพพัทธ์	*									
นายประสงค์ วรรัตน์กุล	*				*					
นางสาวพรพรรณ อมรโรจน์วรฤดี	///									
นางสาววันเพ็ญรักษ์ มั่นใจศิริ	///									

หมายเหตุ

WR	หมายถึง บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
CPS	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด
ALL-D	หมายถึง บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด
PF	หมายถึง บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)
TProp	หมายถึง บริษัท ไทย พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
Grand	หมายถึง บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทล แอนด์ พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)
BD	หมายถึง บริษัท ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ จำกัด
EP	หมายถึง บริษัท เอสเตท เพอร์เฟคท์ จำกัด
PSC	หมายถึง บริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด
R9	หมายถึง บริษัท เรสซิเดนซ์ นัมเบอร์ไนน์ จำกัด

X	หมายถึง ประธานกรรมการ
XX	หมายถึง รองประธานกรรมการ
XXX	หมายถึง ประธานกรรมการบริหาร
/	หมายถึง กรรมการ
//	หมายถึง กรรมการบริหาร
///	หมายถึง ผู้บริหาร
@	หมายถึง เลขานุการบริษัท

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ค่าตอบแทนกรรมการ ประกอบไปด้วยเบี้ยประชุม ซึ่งจ่ายตามจำนวนครั้งที่เข้าประชุม โดยมีรายละเอียด ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	ค่าตอบแทนกรรมการ (บาท)			
		คณะกรรมการบริษัท	คณะกรรมการตรวจสอบ	คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	รวม
ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ¹	ประธานกรรมการ	400,000	-	-	400,000
นายชายนิต ธรรมธัญญานสกุล ³	ประธานกรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	350,000	-	40,000	390,000
นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ และประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	80,000	-	60,000	140,000
นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	100,000	-	40,000	140,000
นายวีระยุค พันธุ์เพชร ²	กรรมการอิสระ	80,000	-	-	80,000
นายเชิดศักดิ์ กุ้เกียรติพันธ์	กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	100,000	250,000	-	350,000
นายไชยกร บุญลพพัทธ์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	100,000	100,000	-	200,000
นายประสงค์ วรรัตน์กุล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	100,000	100,000	-	200,000
รวม		1,310,000	450,000	140,000	1,900,000

1. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ ประธานกรรมการ ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 31 ตุลาคม 2561
2. นายวีระยุค พันธุ์เพชร กรรมการอิสระ ถึงแก่กรรมเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2561
3. ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2561 มีมติแต่งตั้งให้นายชายนิต ธรรมธัญญานสกุล ดำรงตำแหน่งประธานกรรมการ เมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2561

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหาร ของบริษัทในปี 2561 ในรูปเงินเดือนและโบนัสให้กับผู้บริหารทั้งหมด 2 ท่าน ทั้งปีรวมเป็นจำนวน 4.1 ล้านบาท

ค่าตอบแทนอื่น

คณะกรรมการบริษัทไม่ได้รับสิทธิค่าตอบแทนอื่นนอกเหนือจากเบี้ยประชุม

บุคลากร

บริษัทมีจำนวนพนักงานและผลตอบแทนให้แก่พนักงาน ได้แก่ เงินเดือน เงินล่วงเวลา เงินประกันสังคม รวมถึงสวัสดิการต่างๆ ในปี 2559 ถึงปี 2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด		2561	2560	2559
จำนวนพนักงานของบริษัท	(คน)	19	16	18
ค่าใช้จ่ายผลตอบแทนรวมให้แก่พนักงานทั้งสิ้น	(พันบาท)	14,083	12,779	12,856

นอกจากนี้ บริษัทให้ความสำคัญเกี่ยวกับการพัฒนาบุคลากร โดยได้จัดให้มีการฝึกอบรมแก่พนักงานในหลักสูตรที่เกี่ยวข้องกับลักษณะงานที่ต้องปฏิบัติ เพื่อพัฒนาศักยภาพและเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงาน ลดข้อผิดพลาดที่จะเกิดขึ้น นอกจากนี้บริษัทยังมีการติดตามประเมินผลงานอย่างต่อเนื่องอีกด้วย

การกำกับดูแลกิจการ

นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

คณะกรรมการบริษัทตระหนักถึงการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียอื่นและสังคมโดยรวม คณะกรรมการบริษัทได้ร่วมกันกำหนดแนวทางการกำกับดูแลกิจการของบริษัทฯ ตามแนวทางกำกับดูแลกิจการของบริษัทจดทะเบียนไทยของสำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ แห่งประเทศไทย โดยมีองค์ประกอบในการพิจารณา คือ

หมวดที่ 1 สิทธิของผู้ถือหุ้น

คณะกรรมการบริษัทตระหนักและให้ความสำคัญกับสิทธิของผู้ถือหุ้น โดยแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบถึงความคืบหน้าของการดำเนินงานและเหตุการณ์สำคัญอันอาจจะมีผลกระทบต่อสิทธิของผู้ถือหุ้น ทั้งการแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบโดยตรงหรือผ่านทางตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และบริษัทยึดถือหลักเกณฑ์ปฏิบัติในการจัดส่งหนังสือเชิญประชุมพร้อมทั้งข้อมูลประกอบการประชุมวาระต่าง ๆ ให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้าก่อนวันประชุม 7 วัน และจัดให้มีการบันทึกการประชุมอย่างครบถ้วนถูกต้องเพื่อให้ผู้ถือหุ้นสามารถตรวจสอบได้ ทั้งนี้ ตามปกติบริษัทจะจัดให้มีการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นปีละ 1 ครั้ง ภายในระยะเวลาไม่เกิน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นสุดรอบบัญชี ในกรณีมีความจำเป็นต้องเสนอวาระพิเศษในเรื่องที่มีผลกระทบต่อผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นและต้องได้รับการพิจารณาอนุมัติจากผู้ถือหุ้น บริษัทจะดำเนินการเรียกประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นต่อไป

ในการประชุมผู้ถือหุ้น บริษัทได้ดำเนินการประชุมผู้ถือหุ้นให้เป็นไปโดยถูกต้องตามกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับที่เกี่ยวข้อง ในการประชุมทุกครั้งบริษัทได้แต่งตั้งกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 คน เป็นผู้รับมอบอำนาจแทนผู้ถือหุ้นที่ไม่สะดวกเข้าร่วมการประชุมและแจ้งไว้ในหนังสือเชิญประชุม คณะกรรมการบริษัทมีความเห็นร่วมกันว่าควรให้กรรมการบริษัททุกคน โดยเฉพาะประธานคณะกรรมการบริษัท และประธานคณะกรรมการชุดย่อยเข้าร่วมการประชุม เพื่อตอบคำถามต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นทุกคราวไป และบริษัทได้จัดสรรเวลา เพื่อเปิดโอกาสให้ผู้ถือหุ้นแสดงความคิดเห็น ข้อเสนอแนะ หรือตั้งคำถาม ในวาระต่าง ๆ อย่างอิสระก่อนลงมติในวาระใด ๆ ทั้งนี้ในการประชุมผู้ถือหุ้นจะมีกรรมการและผู้บริหารเข้าร่วมประชุม เพื่อตอบคำถามในที่ประชุม รวมทั้งจัดให้มีการบันทึกประเด็นคำถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นตรวจสอบได้

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทตระหนักถึงหน้าที่ในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายตามสิทธิอย่างเป็นธรรม และมีนโยบายถือปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนน การรับทราบข้อมูลข่าวสารผลการดำเนินงาน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการลงคะแนนแบบ 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง และดำเนินการประชุมเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทตามลำดับวาระการประชุม มีการเสนอรายละเอียดในแต่ละวาระครบถ้วน รวมทั้งไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่บริษัทจัดเตรียมไว้ให้หรือมอบฉันทะให้แก่บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัท

จัดส่งให้พร้อมกับหนังสือเชิญประชุม จัดให้มีบัตรลงคะแนนเสียงทุกวาระ และดำเนินการลงคะแนนเสียงอย่างโปร่งใสตามลำดับวาระที่กำหนด จัดให้มีการพิจารณาและลงมติเลือกตั้งกรรมการเป็นรายบุคคล และพิจารณากำหนดค่าตอบแทนกรรมการ รวมทั้งแต่งตั้งผู้สอบบัญชี และอนุมัติค่าสอบบัญชี

หมวดที่ 3 บทบาทต่อผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้

ผู้ถือหุ้น

บริษัทคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วน โดยการแจ้งผ่านช่องทางสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม การพิจารณาปรับเปลี่ยนตำแหน่งอย่างมีขั้นตอนเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย และจัดทำคู่มือให้กับพนักงานทุกคน เพื่อให้ทราบถึงนโยบายสวัสดิการที่พนักงานพึงได้รับอย่างชัดเจน รวมทั้ง บริษัทยังมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อพนักงาน

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติต่อลูกค้า การเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า รวมถึงการแก้ปัญหา ร่วมกับลูกค้าเพื่อให้เกิดความพึงพอใจและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่าย

คู่แข่ง

บริษัทดำเนินนโยบายตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี และสนับสนุนส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี ไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสีย โดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหนี้ ผู้จำหน่ายสินค้า

บริษัทมีการแจ้งรอบระยะเวลาการรับวางบิลและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสินค้าและบริการที่ชัดเจนให้แก่ลูกค้า

ผู้รับเหมา

บริษัทมีหลักการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาเพื่อให้ได้คุณสมบัติในการรับเหมางานของบริษัท ที่มีประสิทธิภาพ และเสมอภาค โดยบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมาเข้าร่วมประกวดราคาก่อสร้างอย่างเท่าเทียมกัน และมีที่ปรึกษาซึ่งมีความชำนาญงานก่อสร้าง เป็นผู้ร่วมพิจารณากำหนดราคากลาง นอกจากนี้ การกำหนดวงงาน การแบ่งวงงานค่าก่อสร้างอย่างเป็นธรรม การตรวจรับงาน การรับวางบิล มีการกำหนดอย่างชัดเจนในการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาเพื่อให้มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งการกำหนดการจ่ายเงินตามระเบียบของบริษัท เพื่อให้ผู้รับเหมามีความมั่นใจและเติบโตไปพร้อม ๆ กับบริษัท

หมวดที่ 4 การเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส

คณะกรรมการบริษัทให้ความสำคัญต่อการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส และดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลที่ถูกต้อง น่าเชื่อถือ สำหรับการเปิดเผยข้อมูลทางการเงินที่สำคัญนั้น บริษัทฯได้มีการเปิดเผยข้อมูลอย่างเพียงพอในงบการเงิน โดยการเปิดเผยเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ และเผยแพร่ผ่านระบบเผยแพร่ข้อมูลของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งงบการเงินดังกล่าวได้ผ่านการตรวจสอบ/สอบทานและให้ความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และผ่านความเห็นชอบของคณะกรรมการตรวจสอบก่อนเปิดเผยต่อผู้ถือหุ้น

บริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับเรื่องการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนแล้วแต่กรณี รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบของคณะกรรมการ

กรรมการทุกคนเข้าใจเป็นอย่างดีถึงหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัท และลักษณะการดำเนินงานของบริษัทฯ พร้อมทั้งจะแสดงความคิดเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระวังรอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกคน นอกจากนี้กรรมการทุกคนได้อุทิศเวลาอย่างเพียงพอเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบอย่างเต็มที่ และเข้าร่วมในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ยกเว้นกรณีที่มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คนและกำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระตามกรอบขั้นต่ำของนิยามกรรมการอิสระ ที่ประกาศโดยสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยปัจจุบันบริษัทมีคณะกรรมการบริษัทจำนวน 8 คน เป็นกรรมการอิสระจำนวน 3 คน และกำหนดหน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการบริษัทดังนี้

1. ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต และระมัดระวัง เพื่อผลประโยชน์ของบริษัท
2. กำหนดนโยบายและทิศทางการดำเนินงานของบริษัทฯ และกำกับ ควบคุม ดูแลให้ฝ่ายจัดการดำเนินการให้เป็นไปตามนโยบายที่กำหนดไว้อย่างมีประสิทธิภาพ
3. มีความรับผิดชอบต่อผู้ถือหุ้น ดำเนินงานโดยรักษาผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้น มีการเปิดเผยข้อมูลต่อผู้ถือหุ้นอย่างถูกต้องครบถ้วน
4. แต่งตั้งกรรมการตรวจสอบ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน
5. รับผิดชอบในการอนุมัติรายงานทางการเงินที่ได้ตรวจสอบ/สอบทานโดยผู้สอบบัญชี ซึ่งได้ผ่านการสอบทานจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการบริษัทได้กำหนดให้มีการประชุมทุกไตรมาสหรือมีการประชุมพิเศษเพิ่มเติมตามความจำเป็น โดยมีการกำหนดวาระการประชุมไว้ชัดเจนและล่วงหน้า เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละไตรมาสและติดตามความคืบหน้าของการดำเนินงาน โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะร่วมกันพิจารณาเรื่องที่สำคัญและนำเข้าสู่วาระการประชุม นอกจากนั้น กรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง ประธานกรรมการได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและมากพอในการพิจารณาวาระการประชุม และได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจากคณะกรรมการ พร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ

ตามข้อบังคับบริษัท กรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่ตัดสินใจและดูแลการดำเนินงานของบริษัท ขณะเดียวกันบริษัทได้กำหนดให้มีโครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการที่มีการถ่วงดุลอำนาจกันอย่างเพียงพอ โดยมีการกำหนดให้มี

คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งเป็นคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบการทำหน้าที่ออกจากฝ่ายบริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบไปด้วยรายชื่อดังต่อไปนี้

- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรติพันธ์ | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายไชยกร บุญลพพัทธ์ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายประสงค์ วรารัตนกุล | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |

หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท ประสานกับผู้สอบบัญชีเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการดำเนินการตรวจสอบขอบเขตแนวทางแผนงาน และปัญหาที่พบระหว่างการตรวจสอบ และประเด็นที่ผู้สอบบัญชีเห็นว่ามีความสำคัญ
2. ประสานงานกับผู้ตรวจสอบของบริษัท เกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการดำเนินการตรวจสอบขอบเขตแนวทางแผนงานและปัญหาที่พบระหว่างการตรวจสอบและประเด็นที่ผู้สอบบัญชีเห็นว่ามีความสำคัญ
3. ให้คำปรึกษาและพิจารณาทบทวนผลการตรวจสอบและข้อเสนอแนะของผู้สอบบัญชี และผู้ตรวจสอบรวมทั้งติดตามการดำเนินการของฝ่ายจัดการต่อข้อเสนอแนะดังกล่าว เพื่อเสนอคณะกรรมการบริษัททราบ
4. ดูแลให้มีการปฏิบัติตามกฎหมายและข้อกำหนดของหน่วยงานที่กำกับดูแลบริษัท
5. ดูแลให้มีการบริหารความเสี่ยงที่สำคัญของบริษัท
6. สอบทานให้บริษัทมีการรายงานทางการเงินอย่างถูกต้องและเพียงพอ
7. พิจารณาการเปิดเผยข้อมูลของบริษัทในกรณีที่เกิดรายการเกี่ยวโยงกัน หรือรายการที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์ให้มีความถูกต้องและครบถ้วน
8. จัดทำรายงานการกำกับดูแลกิจการของคณะกรรมการตรวจสอบ โดยเปิดเผยไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท ซึ่งรายงานดังกล่าวต้องลงนามโดยประธานคณะกรรมการตรวจสอบ
9. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัทมอบหมายด้วยความเห็นชอบจากคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ประกอบไปด้วยรายชื่อดังต่อไปนี้

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายชานนิต อรรถญาณสกุล | รองประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นายกัมพล ตติยกิจ | กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |

หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน

1. กำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการในการสรรหากรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท
2. กำหนดนโยบายการจ่ายค่าตอบแทนและผลประโยชน์อื่นที่ให้แก่กรรมการ หรือผู้บริหารระดับสูงของบริษัท
3. คัดเลือก และเสนอชื่อบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสม เพื่อนำเสนอคณะกรรมการบริษัท
4. กำหนดแนวทางการประเมินผลงานของผู้บริหารระดับสูงและเปิดเผยรายงานการดำเนินงานของคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทนไว้ในรายงานประจำปีของบริษัท
5. ปฏิบัติการอื่นใดตามที่คณะกรรมการของบริษัท มอบหมายด้วยความเห็นชอบตามมติของคณะกรรมการบริษัท

การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารสูงสุด

1. กรรมการอิสระ

คุณสมบัติกรรมการอิสระเป็นไปตามประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (กลต.) ที่ ทจ. 28/2551 เรื่องการขออนุญาตให้เสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ และเป็นไปตามคุณสมบัติกรรมการตรวจสอบตามข้อบังคับของ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

2. การสรรหากรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

ตามข้อบังคับของบริษัทฯ ให้บริษัทมีคณะกรรมการของบริษัทไม่น้อยกว่า 5 คน และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่ง หนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะทำหน้าที่พิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่ง กรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด โดยเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบ จากคณะกรรมการบริษัท โดยหากเป็นการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทคณะกรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน จะพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองผู้ที่มีความเหมาะสมและไม่มีความขัดแย้งต่อการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอ ชื่อผู้ที่รับคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติแต่งตั้งต่อไป จากนั้นจะนำเสนอ รายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 1. เลือกตั้งบุคคลเดียว หรือหลายคนเป็น กรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวน กรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มี คะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานที่ประชุม เป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด"

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออก ให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3

ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบหรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคล อื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่ได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนจะมีมติแต่งตั้ง

กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่บริษัททำขึ้น หรือถือหุ้น หรือหุ้นกู้ เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายในการส่งตัวแทนของบริษัทเพื่อเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือ หุ้น เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญใน หลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล นอกจากนี้ บริษัทกำหนดระเบียบ ให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่ง สินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูล และการบันทึกบัญชีของเซ็นเตอร์พ้อยท์ฯ ให้บริษัทสามารถตรวจสอบและรวบรวมจัดทำทางการเงินรวมได้ทันกำหนด

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

1. ให้ความรู้แก่ผู้บริหารในฝ่ายต่างๆ เกี่ยวกับหน้าที่ที่ผู้บริหารต้องรายงานการถือหลักทรัพย์ของบริษัท และบทกำหนดโทษตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และตามข้อกำหนดของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
2. บริษัทจะดำเนินการส่งหนังสือเวียนแจ้งให้ผู้บริหารทราบว่า ผู้บริหารที่ได้รับทราบข้อมูลภายในที่เป็นสาระสำคัญ ซึ่งมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงราคาหลักทรัพย์ จะต้องระงับการซื้อขายหลักทรัพย์ของบริษัทในช่วง 1 เดือน ก่อนที่งบการเงินหรือข้อมูลภายในนั้นจะเปิดเผยต่อสาธารณชน และห้ามไม่ให้เปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญนั้นต่อบุคคลอื่น

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยได้กำหนดและเปิดเผยค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีระหว่างปี 2559-2561 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน	บริษัท	ค่าสอบบัญชี
2561	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	3760	บริษัท ไพร์วอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด	1,450,000
2560	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์	3930	บจก. สำนักงาน อีวาย	1,380,000
2559	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์	3930	บจก. สำนักงาน อีวาย	1,080,000

* ไม่มีค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายภาพรวม

นโยบายการกำกับและดูแล

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทอสังหาริมทรัพย์ที่ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและสำนักงาน เพื่อให้เช่าพื้นที่ โดยมีนโยบายให้ความสำคัญต่อการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย ทั้งผู้บริโภคน ผู้ถือหุ้น พนักงาน และคู่ค้า ตลอดจนชุมชน สังคมและสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องด้วยหลักบริษัทภิบาล ทั้งการเปิดเผยข้อมูลและความโปร่งใส รวมทั้งหลักความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการ บริษัทจะดำเนินธุรกิจโดยให้ความสำคัญกับกระบวนการป้องกันผลกระทบที่มีต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อมบริเวณโดยรอบโครงการ ทั้งนี้ บริษัทมีความมุ่งมั่นพัฒนาและเสริมสร้างธรรมาภิบาลของบริษัทควบคู่ไปกับเป้าหมายทางธุรกิจ

บทบาทของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทในการปรับปรุงแนวทางดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามหลักการบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม พร้อมแนวปฏิบัติของบริษัท โดยเพิ่มเติมเรื่องจริยธรรมขององค์กร และแนวปฏิบัติที่ดีด้าน CSR ในส่วนการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้สอดคล้องแนวปฏิบัติที่ดีด้านการประกอบธุรกิจเพื่อสังคม รวมถึงแนวปฏิบัติที่ดีด้าน CSR ของบริษัทจดทะเบียนในกลุ่มอสังหาริมทรัพย์และก่อสร้างตามแนวทางของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

วิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ

บริษัทมีวิสัยทัศน์ในการดำเนินธุรกิจ คือ การเป็นบริษัทพัฒนาศูนย์การค้าชั้นนำในกรุงเทพมหานครและปริมณฑล ด้วยรูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค และศูนย์การค้าชุมชนในทำเลที่มีศักยภาพสูงที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า สร้างความสุข ความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า ชุมชน พันธมิตร ผู้ถือหุ้น ตลอดจนพนักงาน โดยดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

ภารกิจที่ต้องดำเนินการ

1. สร้างสรรค์พัฒนาสินค้าและบริการที่ทันสมัย ในทำเลที่มีศักยภาพ ตอบสนองแนวความคิดใหม่ ๆ ของการใช้ชีวิตอย่างทันสมัยและต่อเนื่อง
2. สร้างและพัฒนาความมั่นคงของฐานะทางการเงิน เพื่อตอบรับกับการพัฒนาอย่างยั่งยืน ทั้งในส่วนขององค์กรและผู้มีส่วนได้เสียอย่างครบครัน
3. สร้างและพัฒนาการบริหารจัดการที่เป็นเลิศ โดยทีมบุคลากรมืออาชีพ ภายใต้ระบบการปฏิบัติงานที่เป็นมาตรฐานอย่างต่อเนื่อง
4. สร้างและพัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบต่อสังคม มีจรรยาบรรณ และคำนึงถึงผลประโยชน์-ผลกระทบ ต่อทุกส่วนของสังคมที่เกี่ยวข้อง

นโยบายและการดำเนินการต่อผู้มีส่วนได้เสีย

บริษัทได้ตระหนักถึงความสำคัญของผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ไม่ว่าจะเป็นผู้มีส่วนได้เสียภายใน ได้แก่ ผู้ถือหุ้น พนักงาน และผู้มีส่วนได้เสียภายนอก ได้แก่ ลูกค้า คู่แข่ง เจ้าหนี้ (ผู้จำหน่ายสินค้าหรือผู้รับเหมาก่อสร้าง) ภาครัฐและหน่วยงานต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนสังคม และสิ่งแวดล้อม โดยบริษัทได้พยายามดำเนินนโยบาย เพื่อให้เกิดความยุติธรรมและเหมาะสมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม ดังนี้

ผู้ถือหุ้น

บริษัทคำนึงถึงความโปร่งใสในการเปิดเผยข้อมูลสำคัญต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างถูกต้องครบถ้วน โดยการแจ้งผ่านช่องทางสื่อสารของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย การจัดส่งจดหมายเป็นลายลักษณ์อักษร

พนักงานบริษัท

บริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการสรรหาและพิจารณาค่าตอบแทน เพื่อทำหน้าที่พิจารณากำหนดการจ่ายผลตอบแทนให้แก่พนักงานอย่างเหมาะสม การพิจารณาปรับเปลี่ยนตำแหน่งอย่างมีขั้นตอนเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย และจัดทำคู่มือให้กับพนักงานทุกคน เพื่อให้ทราบถึงนโยบายสวัสดิการที่พนักงานพึงได้รับอย่างชัดเจน รวมทั้ง บริษัทยังมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อพนักงาน

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติต่อลูกค้า การเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า รวมถึงการแก้ปัญหาาร่วมกันกับลูกค้าเพื่อให้เกิดความพึงพอใจและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่าย

คู่แข่ง

บริษัทดำเนินนโยบายตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี หลีกเลี่ยงวิธีการไม่สุจริต เพื่อทำลายคู่แข่ง

เจ้าหนี้ ผู้จำหน่ายสินค้า

บริษัทมีการแจ้งรอบระยะเวลาการรับวางบิลและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสินค้าและบริการที่ชัดเจนให้แก่ลูกค้า

ผู้รับเหมา

บริษัทมีหลักการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาเพื่อให้ได้คุณสมบัติในการรับเหมางานของบริษัท ที่มีประสิทธิภาพ และเสมอภาค โดยบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมาเข้าร่วมประกวดราคางานก่อสร้างอย่างเท่าเทียมกัน และมีที่ปรึกษาซึ่งมีความชำนาญงานก่อสร้าง เป็นผู้ร่วมพิจารณากำหนดราคากลาง นอกจากนี้ การกำหนดวงงาน การแบ่งวงงานค่าก่อสร้างอย่างเป็นธรรม การตรวจรับงาน การรับวางบิล มีการกำหนดอย่างชัดเจนในการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาเพื่อให้มีการปฏิบัติงานอย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งการกำหนดการจ่ายเงินตามระเบียบของบริษัท เพื่อให้ผู้รับเหมามีความมั่นใจและเติบโตไปพร้อม ๆ กับบริษัท

การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทไม่มีการดำเนินกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อีกทั้งไม่เคยถูกกล่าวหาว่าการดำเนินกิจกรรมของบริษัทฯ มีผลกระทบทางด้านลบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างผลประโยชน์ที่ดีและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทผู้บริหาร รวมถึงพนักงาน ได้ตระหนักถึงการดำเนินการเพื่อตอบแทนสังคมและการรักษาสิ่งแวดล้อม เพื่อให้บริษัทสามารถดำรงอยู่ร่วมกับสังคมอย่างยั่งยืนตลอดไป บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคมในทุกด้านที่สามารถกระทำได้อาทิเช่น

- จัดให้มีการร่วมสมทบทุนจากผู้มีจิตศรัทธาในกิจกรรมทางการตลาดที่บริษัทฯ ได้จัดขึ้น เพื่อนำรายได้ไปช่วยเหลือมูลนิธิการกุศล
- จัดให้มีการนำสินค้าทางการเกษตรที่ได้รับผลกระทบจากราคาพืชผลตกต่ำมาวางจำหน่ายโดยไม่คิดค่าใช้จ่ายจากเกษตรกรผู้เดือดร้อน

แนวทางป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

บริษัทดำเนินการจัดจ้างผู้รับเหมาด้วยวิธีการประกวดราคา โดยเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมาเข้าร่วมประกวดราคางานก่อสร้างอย่างเท่าเทียมกัน และมีคณะกรรมการรวมถึงผู้สังเกตการณ์ซึ่งประกอบด้วยบุคคลจากหลายหน่วยงาน รวมถึงที่ปรึกษาซึ่งมีความชำนาญงานก่อสร้าง เป็นผู้ร่วมพิจารณากำหนดราคากลาง และรายงานผลการประกวดราคาต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่ออนุมัติตามขั้นตอน และได้รับการสอบทานระบบการปฏิบัติจากผู้สอบบัญชีภายนอก ถึงความพอเพียงของกระบวนการ ทั้งนี้บริษัทได้ระบุหลักเกณฑ์การทำงานของพนักงานทุกคน ที่จะต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความสุจริต โดยบริษัทมีสิทธิสั่งเลิกจ้างพนักงานได้หากพนักงานกระทำการทุจริตต่อหน้าที่ หรือกระทำความผิดอาญาโดยเจตนาต่อบริษัท และจงใจทำให้บริษัทได้รับความเสียหาย

ทั้งนี้บริษัทได้ออกประกาศของบริษัทเพื่อให้การปฏิบัติงานมีความโปร่งใส เช่น ประกาศนโยบายในการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับผู้รับเหมาของบริษัทฯ เพื่อกำกับควบคุมการปฏิบัติงานของพนักงาน หากบริษัทพบการกระทำที่ไม่เป็นการสมควร จะถือเป็นความผิดร้ายแรงและจะพิจารณาลงโทษสถานหนัก

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และมีความเห็นว่าบริษัท มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งได้มีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทอย่างต่อเนื่องให้มีการบริหารงานเป็นไปตามขั้นตอนและระเบียบอย่างถูกต้อง ดังต่อไปนี้

เพื่อเป็นการควบคุมภายในที่ดีของบริษัท คณะกรรมการและคณะผู้บริหารจึงได้กำหนดแนวทางและการปฏิบัติงานที่ยึดมั่นในคุณค่าความซื่อตรง และรักษาจรรยาบรรณในการดำเนินงาน มีการวางเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน สมเหตุสมผล และวัดผลได้ โดยมีการกำหนดวิสัยทัศน์ กลยุทธ์ และการวางแผนจัดทำและควบคุมงบประมาณ เพื่อให้การดำเนินงานมีความสอดคล้องและบรรลุเป้าหมายที่วางไว้

บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารไว้อย่างชัดเจน ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อันอาจนำมาซึ่งความขัดแย้งทางผลประโยชน์ จะต้องผ่านขั้นตอนการอนุมัติตามระเบียบวิธีการปฏิบัติงานของบริษัทเช่นเดียวกับการทำธุรกรรมปกติ โดยผ่านการพิจารณาจากผู้มีอำนาจตามสายงานที่รับผิดชอบและเกี่ยวข้องในเรื่องนั้นๆ โดยผู้รับผิดชอบและผู้ที่เกี่ยวข้องกับการทำรายการจะต้องทำหน้าที่พิจารณาว่า การทำรายการมีความสมเหตุสมผลและเป็นไปตามปกติธุรกิจ โดยคำนึงถึงประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น เสมือนเป็นรายการที่กระทำกับบุคคลภายนอก และการทำธุรกรรมเป็นไปอย่างถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ เพื่อให้การอนุมัติการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัทเป็นไปด้วยความโปร่งใสและเป็นไปตามกฎระเบียบ และข้อบังคับที่เกี่ยวข้องของบริษัท ซึ่งกำหนดให้รายการปกติธุรกิจและรายการสนับสนุนธุรกิจปกติที่มีการดำเนินการตามเงื่อนไขการค้าทั่วไป ที่คณะกรรมการกำหนดให้อยู่ในอำนาจของฝ่ายจัดการ ในการพิจารณารายการโดยให้เป็นไปตามระเบียบขั้นตอนการอนุมัติของบริษัท ส่วนรายการประเภทอื่นๆ จะพิจารณาจากประเภทและขนาดของรายการ โดยให้มีการปฏิบัติเป็นไปตามเกณฑ์ของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทได้จัดให้มีการพิจารณาและบริหารความเสี่ยง เพื่อควบคุมและลดความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเนื่องมาจากปัจจัยทั้งภายในและปัจจัยภายนอกบริษัท ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการบรรลุเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจ นอกจากนั้น บริษัทยังได้ตระหนักถึงความสำคัญของการดำเนินธุรกิจภายใต้การตัดสินใจบนพื้นฐานของข้อมูลที่เหมาะสม ถูกต้อง และทันต่อเหตุการณ์ โดยมีการวิเคราะห์ข้อดี ข้อเสีย เพื่อศึกษาผลกระทบที่จะเกิดขึ้นต่อบริษัท และได้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่วางไว้ โดยจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำเพื่อติดตามความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ของบริษัท และประเมินผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้เพียงใด พร้อมทั้งวางแผนแนวทางแก้ไขปัญหาก่อนที่จะเกิดขึ้น และมีการปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

รายการระหว่างกัน

บริษัทได้กำหนดมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันในระเบียบปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดให้บริษัทจดทะเบียนถือปฏิบัติ

โดยสามารถดูรายละเอียดของข้อมูลรายการระหว่างกันตามหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 ข้อ 25

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม จวบยู่ชี ปี 2559 ถึง ปี 2561

งบแสดงฐานะการเงิน

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561	ร้อยละ	2560 (ปรับปรุงใหม่)	ร้อยละ	2559	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	17,916	0.7	23,952	0.9	52,408	2.0
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	24,212	0.9	19,321	0.7	13,123	0.5
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	60,000	2.2
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17,982	0.7	15,433	0.6	15,234	0.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	94,583	3.5	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	60,110	2.3	153,289	5.7	140,765	5.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	282,076	10.6	159,143	5.9	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,449,280	54.7	1,476,585	55.0	1,536,023	57.8
สิทธิการเช่า	818,067	30.8	850,981	31.7	939,083	35.3
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	934	0.0	769	0.0	695	0.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	40,399	1.5	41,619	1.6	38,218	1.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,570	0.1	2,584	0.1	3,856	0.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,592,326	97.7	2,531,681	94.3	2,517,875	94.7
รวมสินทรัพย์	2,652,436	100.0	2,684,970	100.0	2,658,640	100.0
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	52,659	2.0	33,773	1.2	27,674	1.0
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	6,812	0.3	6,812	0.3	6,812	0.3
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	11,209	0.4	13,301	0.5	14,420	0.5
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	2,009	0.1	1,878	0.1	3,465	0.1
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	11,959	0.4	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,554	0.1	1,506	0.1	1,129	0.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	74,243	2.9	69,229	2.6	53,500	2.0
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	356,500	13.4	200,000	7.4	-	-
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	189,041	7.1	168,737	6.3	158,379	5.9
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	2,633	0.1	2,237	0.1	2,337	0.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	548,174	20.6	370,974	13.8	160,716	6.0
รวมหนี้สิน	622,417	23.5	440,203	16.4	214,216	8.1

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561	ร้อยละ	2560 (ปรับปรุงใหม่)	ร้อยละ	2559	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท	4,761,825		4,761,825		4,761,825	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท	2,615,114	98.6	2,615,114	97.4	2,615,114	98.4
ส่วนเกิน(ต่ำ)มูลค่าหุ้นสามัญ	61,153	2.3	61,153	2.3	61,153	2.3
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	65,335	2.5	65,335	2.4	65,335	2.4
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	6,520	0.2	4,310	0.2	3,310	0.1
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	(718,864)	(27.1)	(501,906)	(18.7)	(300,488)	(11.3)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	761	0.0	761	0.0	-	-
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,030,019	76.5	2,244,767	83.6	2,444,424	91.9
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,652,436	100.0	2,684,970	100.0	2,658,640	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2561	ร้อยละ เทียบ กับรายได้รวม	2560 (ปรับปรุงใหม่)	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม	2559	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	26,311	22.8	28,645	40.2	32,688	41.4
รายได้จากการบริการบริหารอาคาร	30,177	26.2	33,191	46.6	42,189	53.4
รวมรายได้	56,488	49.0	61,836	86.8	74,877	94.8
ต้นทุน						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(50,744)	(44.0)	(50,216)	(70.4)	(49,583)	(62.8)
ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร	(6,723)	(5.8)	(6,249)	(8.8)	-	-
รวมต้นทุน	(57,467)	49.8	(56,465)	(79.2)	(49,583)	(62.8)
กำไรขั้นต้น	(979)	(0.8)	5,371	7.5	25,294	32.0
รายได้ดอกเบี้ย	21,279	18.4	9,236	13.0	2,349	3.0
รายได้อื่น	205	0.2	197	0.3	1,752	2.2
กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	37,376	32.4	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(3,068)	(2.7)	(3,708)	(5.2)	(10,484)	(13.3)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(142,392)	(123.5)	(138,879)	(194.9)	(91,916)	(116.4)
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุน	-	-	-	-	(11,500)	(14.6)
ต้นทุนทางการเงิน	(17,237)	(14.9)	(5,587)	(7.8)	(484)	(0.6)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(94,567)	(82.0)	(62,921)	(88.3)	(15,436)	(19.5)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(199,383)	(172.9)	(196,291)	(275.4)	(100,425)	(127.2)
ภาษีเงินได้	(15,365)	(13.3)	(4,127)	(5.8)	2,642	3.4
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(214,748)	(186.2)	(200,418)	(281.2)	(97,783)	(123.8)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-		952		-	
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัด ประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือ ขาดทุนในภายหลัง	-		(190)		-	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(214,748)		(199,656)		(97,783)	

งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2559
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(199,383)	(196,291)	(100,424)
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	6,091	9,443	3,173
หนี้สูญ	(6,359)	-	-
ค่าเสื่อมราคา	17,577	17,201	40,535
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	32,914	34,909	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	10,000	-	11,500
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	(37,376)	-	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	83	-
ค่าเช่าที่ดินค้ำจ่ายตามวิธีเส้นตรง	20,304	22,317	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า	94,567	62,921	15,436
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	396	851	-
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(21,279)	(9,236)	(2,349)
ต้นทุนทางการเงิน	17,237	5,587	484
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(65,311)	(52,215)	(31,645)
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,436	(6,287)	(5,869)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,549)	(2,121)	(1,213)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,014	199	(75)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,650	4,567	(19,616)
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(2,092)	(1,118)	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	47	(741)	(4,244)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	-	-	(4,574)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(64,805)	(57,716)	(67,236)
ภาษีเงินได้จ่าย	(14,015)	(9,306)	(3,870)
ดอกเบี้ยรับ	14,221	2,876	2,325
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(64,599)	(64,146)	(68,781)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	120,000	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	(437)	(376)	(363)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,066	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(37,500)	-	(12,500)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(165,000)	(60,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(180,000)	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง	-	-	10,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินลดลง	-	-	12,357
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	-	-	(9,581)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(97,937)	(164,310)	(60,087)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	156,500	200,000	(10,000)
จ่ายคืนเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	156,500	200,000	(10,000)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(6,036)	(28,456)	(138,868)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	23,952	52,408	191,276
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	17,916	23,952	52,408

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2561	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2559
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.81	2.21	2.63
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.57	0.63	1.22
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	3.57	4.98	13.60
ระยะเวลาถ่วงเฉลี่ยในการเรียกเก็บหนี้ (วัน)	100.97	72.36	26.47
ความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	(1.73)	8.69	33.78
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(259.24)	(221.90)	(102.98)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(186.17)	(281.21)	(123.81)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(10.05)	(8.55)	(3.92)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	(8.05)	(7.50)	(3.61)
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.04	0.03	0.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.29	0.19	0.09
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.17	0.09	0.00

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

เมื่อวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2558 บริษัทได้เริ่มเปิดดำเนินการอาคารศูนย์การค้า โครงการเมโทรเวสต์ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ โดยเปิดให้บริการทั้ง 4 อาคาร ส่วนโครงการอื่นๆ ของบริษัทยังอยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาโครงการ

บริษัทได้จัดทำงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับภายใต้ชื่อ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถือครองในทางบัญชีที่ถูกควบคุมโดยบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปิ้ง มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย แต่เป็นผู้ถือครองในทางบัญชี โดยงบการเงินรวมเป็นการนำเสนอข้อมูลต่อเนื่องจากงบการเงินของบริษัทย่อยตามกฎหมาย นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มใช้นโยบายการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ ในงบการเงิน ปี 2556 และได้ปรับปรุงผลกระทบย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนๆ แล้ว

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีสาระสำคัญ ดังนี้

สินทรัพย์รวม

ในปี 2561 มีบริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,652.4 ล้านบาท , ปี 2560 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,685.0 ล้านบาท และปี 2559 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,658.6 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมปี 2561 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 32.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.2 โดยทรัพย์สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ คือ สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ลดลงจำนวน 94.6 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น 122.9 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าลดลงจำนวน 60.2 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม จำนวน 622.4 ล้านบาท , ปี 2560 มีหนี้สินรวม จำนวน 440.2 ล้านบาท และปี 2559 มีหนี้สินรวม จำนวน 214.2 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมปี 2561 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 182.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.4 โดยหนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่

หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายลดลง จำนวน 12.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 156.5 ล้านบาท และค่าเช่าที่ดินค้ำจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 20.3 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,030.0 ล้านบาท , ปี 2560 มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,244.8 ล้านบาท และปี 2559 มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,444.4 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นปี 2561 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 214.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 9.6 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 214.7 ล้านบาท , ปี 2560 มีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 199.7 ล้านบาท และปี 2559 มีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 97.8 ล้านบาท โดยผลขาดทุนสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 15 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.5

รายได้

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 115.3 ล้านบาท , ปี 2560 มีรายได้รวม จำนวน 71.3 ล้านบาท และปี 2559 มีรายได้รวม จำนวน 79.0 ล้านบาท โดยรายได้รวมปี 2561 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 26.3 ล้านบาท , รายได้จากการบริการบริหารอาคาร จำนวน 30.2 ล้านบาท , รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวน 21.5 ล้านบาท และมีกำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 37.4 ล้านบาท ขณะที่ปี 2560 มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 28.6 ล้านบาท , รายได้จากการบริการบริหารอาคาร จำนวน 33.2 ล้านบาท , รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 9.4 ล้านบาท โดยรายได้รวมของปี 2561 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 44.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 61.8 โดยรายได้ที่เพิ่มขึ้นส่วนหนึ่งมาจากกำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย จำนวน 37.4 ล้านบาท

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 202.9 ล้านบาท , ปี 2560 มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 199.1 ล้านบาท และปี 2559 มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 163.5 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมปี 2561 ประกอบด้วยต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 50.7 ล้านบาท , ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร จำนวน 6.7 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 145.4 ล้านบาท ขณะที่ปี 2560 มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 50.2 ล้านบาท , ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร จำนวน 6.2 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 142.6 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมของปี 2561 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 3.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.9 โดยเพิ่มขึ้นจากต้นทุนการให้เช่าและบริการ และต้นทุนการบริการบริหารอาคาร จำนวน 1.0 ล้านบาท และเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 2.8 ล้านบาท

ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า

บริษัทบันทึกส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้ากับบริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่งตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2561 จำนวน 94.6 ล้านบาท , ปี 2560 จำนวน 62.9 ล้านบาท และปี 2559 จำนวน 15.4 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าในปี 2561 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 31.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 50.4

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 17.2 ล้านบาท , ปี 2560 จำนวน 5.6 ล้านบาท และปี 2559 จำนวน 0.5 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินปี 2561 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2560 จำนวน 11.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 208.5 เนื่องจากการกู้ยืมเงินเพื่อการขยายธุรกิจ

นอกจากนี้ ในปี 2561 บริษัทและบริษัทย่อยยังมีภาษีเงินได้ จำนวน 15.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2560 จำนวน 11.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 275.61 อันเนื่องมาจากผลประกอบการของบริษัท (โดยเฉพาะกิจการ) ที่มีกำไรเพิ่มขึ้น จำนวน 25.3 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 จำนวน 17.9 ล้านบาท ลดลงจำนวนเงิน 6.0 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2560 อันเนื่องมาจากเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 64.6 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมการลงทุน จำนวน 97.9 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 156.5 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2560 มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 23.9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 28.5 ล้านบาทเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2559 อันเนื่องมาจากเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวน 64.1 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมการลงทุน จำนวนเงิน 164.3 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 200.0 ล้านบาท

ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ F56-1) ของบริษัทที่แสดงไว้ใน www.sec.or.th

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ ของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท แสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวม และผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควร ในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการ และบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่องการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.7 นโยบายการบัญชีเรื่องอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ข้อ 2.10 นโยบายการบัญชีเรื่องการค้ำประกันของสินทรัพย์ และข้อ 13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 บริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบนพื้นที่สิทธิการเช่าซึ่งเป็นอาคารศูนย์การค้าแสดงในงบการเงินรวม จำนวนสุทธิ 708 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27 ของสินทรัพย์รวม

ในระหว่างปีผู้บริหารมีการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนตามวิธีรายได้ (Income approach) โดยพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ ซึ่งประเมินราคาโดยผู้ประเมินราคาอิสระ จากการทบทวนการค้ำประกันดังกล่าว ผู้บริหารได้บันทึกขาดทุนจากการค้ำประกันเพิ่มเติมเป็นจำนวน 10 ล้านบาทในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปี พ.ศ. 2561

ข้าพเจ้าให้ความสำคัญกับการประเมินมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเนื่องจากมีจำนวนเงินที่มีสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและขึ้นอยู่กับดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการกำหนดข้อสมมติฐานหลัก เช่น อัตราการเติบโตของธุรกิจศูนย์การค้า อัตราการลด การประมาณการอัตราการเช่า เพื่อประมาณการมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

วิธีการตรวจสอบที่สำคัญของข้าพเจ้าประกอบด้วย

- ประเมินความรู้ความสามารถ ความเป็นอิสระ ความเป็นกลาง และตรวจสอบคุณสมบัติของผู้ประเมินราคา
- ประเมินวิธีการวัดมูลค่าและความสมเหตุสมผลของข้อมูลที่ใช้ในการประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับ
- สอบถามผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานหลักที่ผู้ประเมินใช้ในการประเมินมูลค่า เช่น อัตราการเติบโตของธุรกิจศูนย์การค้า อัตราการลด การประมาณการอัตราการเช่า โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลในอดีตและข้อมูลจากแหล่งภายนอกต่างๆ

จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพบว่าวิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมีความสมเหตุสมผลและเหมาะสมในสถานการณ์ปัจจุบัน

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็น เพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงาน หรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีความสำคัญเมื่อการดำเนินการอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกต และสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงข้อมูลที่ผิดตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชี และการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่างๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องที่ได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

บริษัท วีรเทค จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
		บาท	บาท	บาท	บาท
หมายเหตุ			ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	8	17,916,257	23,952,209	16,706,021	22,198,207
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	9	24,212,041	19,321,064	347,929,748	274,278,042
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		-	-	1,189,992,000	1,143,492,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		17,982,337	15,433,442	17,982,232	15,433,391
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	10	-	94,583,303	-	94,583,303
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		60,110,635	153,290,018	1,572,610,001	1,549,984,943
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	514,500,000	514,500,000
เงินลงทุนในการร่วมค้า	12	-	-	50,000,000	12,500,000
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	25.6	282,076,059	159,142,897	405,000,000	225,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	13	1,449,279,671	1,476,584,734	601,770,868	629,075,930
สิทธิการเช่า - สุทธิ	14	818,066,847	850,981,244	96,554,183	100,255,331
ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	15	933,579	768,605	933,578	768,604
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	16	40,399,462	41,619,016	6,258,894	7,478,448
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,569,814	2,583,838	1,504,812	2,518,838
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,592,325,432	2,531,680,334	1,676,522,335	1,492,097,151
รวมสินทรัพย์		2,652,436,067	2,684,970,352	3,249,132,336	3,042,082,094

กรรมการ _____

กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
หนี้สินและส่วนของเจ้าของ		ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่	
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	17	52,659,441	33,772,567	52,454,577	33,600,419
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	18	6,811,829	6,811,829	6,811,829	6,811,829
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		11,209,216	13,301,140	11,209,216	13,301,140
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		2,009,222	1,877,897	2,009,222	1,877,897
หนี้สินที่เกี่ยวข้อง โดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ถือไว้เพื่อขาย	10	-	11,959,070	-	11,959,070
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,553,155	1,506,570	1,231,518	1,184,932
รวมหนี้สินหมุนเวียน		74,242,863	69,229,073	73,716,362	68,735,287
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25.8	356,500,000	200,000,000	356,500,000	200,000,000
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย		189,041,125	168,736,922	11,514,709	10,428,267
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	19	2,632,734	2,236,743	2,534,123	2,138,132
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		548,173,859	370,973,665	370,548,832	212,566,399
รวมหนี้สิน		622,416,722	440,202,738	444,265,194	281,301,686
ส่วนของเจ้าของ					
ทุนเรือนหุ้น					
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญจำนวน 4,535,071,428 หุ้น					
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท	20	4,761,824,999	4,761,824,999	4,761,824,999	4,761,824,999
ทุนที่ออกและชำระแล้ว					
หุ้นสามัญจำนวน 2,490,585,084 หุ้น					
มูลค่าที่ได้รับชำระแล้วหุ้นละ 1.05 บาท	20	2,615,114,338	2,615,114,338	2,615,114,338	2,615,114,338
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	20	61,152,469	61,152,469	61,152,469	61,152,469
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	20	65,335,309	65,335,309	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	21	6,520,000	4,310,000	6,520,000	4,310,000
ยังไม่ได้จัดสรร		(718,864,205)	(501,905,936)	121,318,901	79,442,167
องค์ประกอบอื่นของส่วนของเจ้าของ		761,434	761,434	761,434	761,434
รวมส่วนของเจ้าของ		2,030,019,345	2,244,767,614	2,804,867,142	2,760,780,408
รวมหนี้สินและส่วนของเจ้าของ		2,652,436,067	2,684,970,352	3,249,132,336	3,042,082,094
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้					

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
		บาท	บาท	บาท	บาท
			ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่
รายได้					
รายได้ค่าเช่าและบริการ		26,310,790	28,645,261	26,310,790	28,645,261
รายได้จากการบริการบริหารอาคาร		30,176,762	33,191,229	30,176,762	33,191,229
รวมรายได้		56,487,552	61,836,490	56,487,552	61,836,490
ต้นทุน					
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ		(50,743,912)	(50,216,386)	(50,743,912)	(50,216,386)
ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร		(6,722,668)	(6,248,688)	(6,722,668)	(6,248,688)
รวมต้นทุน		(57,466,580)	(56,465,074)	(57,466,580)	(56,465,074)
กำไรขั้นต้น		(979,028)	5,371,416	(979,028)	5,371,416
รายได้ดอกเบี้ย		21,279,428	9,235,846	90,031,396	68,569,113
รายได้อื่น		205,127	197,402	109,784	184,401
กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย		37,375,766	-	37,375,766	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(3,068,364)	(3,708,464)	(3,068,364)	(3,708,464)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		(142,391,618)	(138,879,356)	(46,780,078)	(41,902,621)
ต้นทุนทางการเงิน		(17,237,275)	(5,586,757)	(17,237,275)	(5,586,757)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12	(94,566,838)	(62,920,713)	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้		(199,382,802)	(196,290,626)	59,452,201	22,927,088
ภาษีเงินได้	23	(15,365,467)	(4,127,308)	(15,365,467)	(4,127,308)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี		(214,748,269)	(200,417,934)	44,086,734	18,799,780
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น :					
รายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปไว้ใน					
กำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์					
ประกันภัย	19	-	951,793	-	951,793
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภท					
รายการใหม่เข้าไปไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	23	-	(190,359)	-	(190,359)
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี		-	761,434	-	761,434
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		(214,748,269)	(199,656,500)	44,086,734	19,561,214
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น					
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	24	(0.0862)	(0.0805)	0.0177	0.0075

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

		งบการเงินรวม						
		ขาดทุนสะสม				องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		
						กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	รวม	
						กำไรจากการประมาณการ	องค์ประกอบอื่น	
						ตามหลักคณิตศาสตร์	ของผู้ถือหุ้น	รวม
						ประกันภัย	เจ้าของ	เจ้าของ
หมายเหตุ	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309	3,310,000	(300,488,002)	-	-	2,444,424,114
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	21	-	-	-	1,000,000	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	(200,417,934)	761,434	761,434	(199,656,500)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309	4,310,000	(501,905,936)	761,434	761,434	2,244,767,614
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309	4,310,000	(501,905,936)	761,434	761,434	2,244,767,614
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี								
ทุนสำรองตามกฎหมาย	21	-	-	-	2,210,000	-	-	-
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี		-	-	-	(214,748,269)	-	-	(214,748,269)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309	6,520,000	(718,864,205)	761,434	761,434	2,030,019,345

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
หมายเหตุ	กำไรสะสม				องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น		
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	กำไรสะสม		กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	รวม	
			จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์	องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น	รวมส่วนของผู้ถือหุ้น
					ประกันภัย		
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	2,615,114,338	61,152,469	3,310,000	61,642,387	-	-	2,741,219,194
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี							
ทุนสำรองตามกฎหมาย	21	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	18,799,780	761,434	761,434	19,561,214
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	2,615,114,338	61,152,469	4,310,000	79,442,167	761,434	761,434	2,760,780,408
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	2,615,114,338	61,152,469	4,310,000	79,442,167	761,434	761,434	2,760,780,408
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี							
ทุนสำรองตามกฎหมาย	21	-	-	2,210,000	(2,210,000)	-	-
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	44,086,734	-	-	44,086,734
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	2,615,114,338	61,152,469	6,520,000	121,318,901	761,434	761,434	2,804,867,142
หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้							

บริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
		ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(199,382,802)	(196,290,626)	59,452,201	22,927,088
รายการปรับปรุง				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	6,090,739	9,442,698	6,090,740	8,370,199
หนี้สูญ	(6,359,382)	-	(6,359,382)	-
ค่าเสื่อมราคา	17,577,353	17,200,484	17,577,352	17,200,484
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	14 32,914,397	34,909,132	3,701,148	5,695,884
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	13 10,000,000	-	10,000,000	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ที่ถือไว้เพื่อขาย	(37,375,767)	-	(37,375,767)	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	83,648	-	-
ค่าเช่าที่ดินค้ำจ่ายตามวิธีเส้นตรง	20,304,203	22,316,706	1,086,442	3,084,330
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า	12 94,566,838	62,920,713	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	19 395,991	851,422	395,991	851,422
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(21,279,428)	(9,235,846)	(90,031,397)	(68,569,113)
ต้นทุนทางการเงิน	17,237,275	5,586,757	17,237,275	5,586,757
	(65,310,583)	(52,214,912)	(18,225,397)	(4,852,949)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	2,435,884	(6,286,820)	2,432,566	(6,396,836)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,548,895)	(2,121,365)	(2,548,841)	(2,011,802)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,014,024	199,625	1,014,026	199,625
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	1,649,599	4,566,925	1,616,883	4,582,227
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(2,091,924)	(1,118,387)	(2,091,924)	(1,118,387)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	46,585	(741,254)	46,586	(739,229)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน				
ภาษีเงินได้จ่าย	(14,014,587)	(9,306,383)	(14,014,588)	(9,306,383)
ดอกเบี้ยรับ	14,221,209	2,876,257	14,215,767	2,871,145
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน				
	(64,598,688)	(64,146,314)	(17,554,922)	(16,772,589)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
		ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ที่ถือไว้เพื่อขาย	120,000,000	-	120,000,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	(437,264)	(375,755)	(437,264)	(375,755)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,066,352	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	12 (37,500,000)	-	(37,500,000)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25.5 -	(165,000,000)	(46,500,000)	(212,000,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25.6 (180,000,000)	-	(180,000,000)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(97,937,264)	(164,309,403)	(144,437,264)	(212,375,755)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25.8 156,500,000	200,000,000	156,500,000	200,000,000
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	156,500,000	200,000,000	156,500,000	200,000,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(6,035,952)	(28,455,717)	(5,492,186)	(29,148,344)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	23,952,209	52,407,926	22,198,207	51,346,551
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	17,916,257	23,952,209	16,706,021	22,198,207

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

รายการที่มีไม่ใช่เงินสดที่มีสาระสำคัญในระหว่างปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

จัดประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินทรัพย์

ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

- 41,390,473 - 41,390,473

จัดประเภทสิทธิการเช่าเป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

ที่ถือไว้เพื่อขาย

- 53,192,830 - 53,192,830

จัดประเภทค่าเช่าที่ดินค้างจ่ายเป็นหนี้สินที่เกี่ยวข้อง

โดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

- 11,959,070 - 11,959,070

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด ซึ่งจัดตั้งและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย โดยมีบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ ธุรกิจหลักของกลุ่มกิจการ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์และการให้บริการบริหารอาคาร และมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้

เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ

เพื่อวัตถุประสงค์ในการรายงานข้อมูล จึงรวมเรียกบริษัทและบริษัทย่อยว่า “กลุ่มกิจการ”

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2562

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นหากอธิบายไว้เป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กิจกรรมเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อที่ 5

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ การปรับปรุงมาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความที่เกี่ยวข้อง (รวมเรียกมาตรฐานการรายงานทางการเงิน)

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามกลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ และที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561 โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญกับกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการยังไม่ได้นำกลุ่มมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 มาใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าว

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมการงาน

(1) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการ (ซึ่งรวมถึงกิจการเฉพาะกิจ) ที่กลุ่มกิจการควบคุม กลุ่มกิจการควบคุมกิจการเมื่อกลุ่มกิจการมีการเปิดรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุนและมีความสามารถทำให้เกิดผลกระทบต่อผลตอบแทนจากการใช้อำนาจเหนือผู้ที่ได้รับการลงทุน กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อย กลุ่มกิจการจะไม่นำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมไว้ในงบการเงินร่วมนับจากวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุม

กลุ่มกิจการบันทึกบัญชีการรวมธุรกิจที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน โดยถือปฏิบัติตามวิธีซื้อสิ่งตอบแทนที่โอนไว้สำหรับการซื้อบริษัทย่อย ประกอบด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ผู้ซื้อโอนให้และหนี้สินที่ก่อขึ้นเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าของเดิมของผู้ถูกซื้อและส่วนได้เสียในส่วนของผู้ขายที่ออกโดยกลุ่มกิจการ สิ่งตอบแทนที่โอนให้รวมถึงมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ หรือหนี้สินที่ผู้ซื้อคาดว่าจะต้องชำระตามข้อตกลงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับการซื้อจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น มูลค่าเริ่มแรกของสินทรัพย์ที่ระบุได้ที่ได้มาและหนี้สินและหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่รับมาจากการรวมธุรกิจจะถูกวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ ในการรวมธุรกิจแต่ละครั้ง กลุ่มกิจการวัดมูลค่าของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อด้วยมูลค่ายุติธรรม หรือ มูลค่าของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ของผู้ซื้อตามสัดส่วนของหุ้นที่ถือโดยส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม

ในการรวมธุรกิจที่ดำเนินการสำเร็จจากการทยอยซื้อ ผู้ซื้อต้องวัดมูลค่าส่วนได้เสียที่ผู้ซื้อถืออยู่ในผู้ถูกซื้อก่อนหน้าการรวมธุรกิจใหม่โดยใช้มูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อและรับรู้ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่าใหม่นั้นในกำไรหรือขาดทุน

สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายออกไปโดยกลุ่มกิจการ รับรู้ด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ซื้อ การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายที่รับรู้ภายหลังวันที่ซื้อซึ่งจัดประเภทเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินให้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่ายซึ่งจัดประเภทเป็นส่วนของผู้ขายต้องไม่มีการวัดมูลค่าใหม่ และให้บันทึกการจ่ายชำระในภายหลังไว้ในส่วนของผู้ขาย

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมการงาน (ต่อ)

(1) บริษัทย่อย (ต่อ)

ส่วนเกินของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของของผู้ถูกซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจที่มากกว่า มูลค่ายุติธรรมสุทธิ ณ วันที่ซื้อของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มา ต้องรับรู้เป็นค่าความนิยมน หากมูลค่าของมูลค่าสิ่งตอบแทนที่โอนให้ มูลค่าส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมในผู้ถูกซื้อ และมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อธุรกิจของส่วนได้เสียในส่วนของเจ้าของของผู้ถูกซื้อที่ผู้ซื้อถืออยู่ก่อนการรวมธุรกิจ น้อยกว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยที่ได้มาเนื่องจากการซื้อในราคาต่ำกว่ามูลค่ายุติธรรม จะรับรู้ส่วนต่างโดยตรงไปยังกำไรขาดทุน

กิจการจะตัดรายการบัญชีระหว่างกัน ขอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการ ขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงก็จะตัดรายการในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่าสินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการค้ำค่า นโยบายการบัญชีของบริษัทย่อยได้ถูกปรับปรุงเพื่อให้สอดคล้องกับนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

(2) การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกัน หรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

(3) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

ภายใต้วิธีส่วนได้เสีย กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน มูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนนี้จะเพิ่มขึ้นหรือลดลงในภายหลังวันที่ได้มาด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ เงินลงทุนในการร่วมค้า รวมถึงค่าความนิยมนที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อเงินลงทุน

ถ้าส่วนได้เสียของเจ้าของในการร่วมค่านั้นลดลงแต่ยังคงมีอิทธิพลอย่างมีนัยสำคัญ กิจการต้องจัดประเภทรายการที่เคยรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นเข้ากำไรหรือขาดทุนเฉพาะสัดส่วนในส่วนได้เสียของเจ้าของที่ลดลง กำไรและขาดทุนจากการลดสัดส่วนในการร่วมค้าจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.3 บัญชีกลุ่มกิจการ - เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมการงาน (ต่อ)

(3) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย (ต่อ)

ส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในกำไรหรือขาดทุน และส่วนแบ่งในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นที่เกิดขึ้นภายหลังการได้มาจะรวมไว้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการ ในการร่วมค้านั้น ซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวใดๆ ซึ่งโดยเนื้อหาแล้วถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกลุ่มกิจการในการร่วมค้านั้น ตัวอย่างเช่น รายการซึ่งไม่มีการกำหนดแผนการชำระ หรือไม่คาดว่าจะจ่ายชำระ ในอนาคตอันใกล้ โดยเนื้อหาแล้วถือเป็นการเพิ่มเงินลงทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า รายการดังกล่าวอาจรวมรวมถึง ลูกหนี้หรือเงินกู้ยืมระยะยาว ทั้งนี้ขาดทุนที่รับรู้ตามวิธีส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการส่วนที่เกินกว่าเงินลงทุนในหุ้นสามัญ ให้นำไปหักจากกองค้ำประกันอื่นๆ ของส่วนได้เสียในการร่วมค้าในลำดับที่ตรงกันข้ามกับลำดับของ บุริมสิทธิในการชำระหนี้ เมื่อส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการมีมูลค่าลดลงจนเป็นศูนย์แล้ว กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ ส่วนแบ่งขาดทุนอีกต่อไป เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในหนี้ของการร่วมค้าหรือรับว่าจะจ่ายหนี้แทนการร่วมค้า

กลุ่มกิจการมีการพิจารณาทุกสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีว่ามีข้อบ่งชี้ที่แสดงว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าเกิดการด้อยค่า หรือ ไม่ หากมีข้อบ่งชี้เกิดขึ้นกลุ่มกิจการจะคำนวณผลขาดทุนจากการด้อยค่า โดยเปรียบเทียบมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนกับมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุน และรับรู้ผลต่างไปที่ส่วนแบ่งกำไร(ขาดทุน)ของเงินลงทุนในการร่วมค้า ในกำไรหรือขาดทุน

รายการกำไรที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงระหว่างกลุ่มกิจการกับการร่วมค้าจะจัดบัญชีตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสีย ในการร่วมค้านั้น รายการขาดทุนที่ยังไม่ได้เกิดขึ้นจริงก็จะจัดบัญชีในทำนองเดียวกัน เว้นแต่รายการนั้นมีหลักฐานว่า สินทรัพย์ที่โอนระหว่างกันเกิดการด้อยค่า การร่วมค้าจะเปลี่ยนนโยบายการบัญชีเท่าที่จำเป็นเพื่อให้สอดคล้องกับ นโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการ

(4) งบการเงินเฉพาะกิจการ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้า จะบันทึกบัญชีด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า ต้นทุนจะมีการปรับเพื่อสะท้อนการเปลี่ยนแปลงสิ่งตอบแทนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของ สิ่งตอบแทนที่คาดว่าจะต้องจ่าย ต้นทุนจะรวมต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องจากการได้มาของเงินลงทุนนี้

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้ารับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่าตามใบแจ้งหนี้ และจะวัดมูลค่าต่อมาด้วยจำนวนเงินที่เหลืออยู่หักด้วยค่าเผ่อนึ่งสงสัยจะสูญ ซึ่งประมาณจากการสอบทานยอดคงเหลือ ณ วันสิ้นปี ค่าเผ่อนึ่งสงสัยจะสูญหมายถึงผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของลูกหนี้การค้าเปรียบเทียบกับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับจากลูกหนี้การค้า หนี้สูญที่เกิดขึ้นจะรับรู้ไว้ในกำไรหรือขาดทุน โดยถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายในการขาย

2.6 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนจะถูกจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายเมื่อมูลค่าตามบัญชีที่จะได้รับคืนส่วนใหญ่มาจากการขาย และการขายนั้นต้องมีความเป็นไปได้สูงมาก สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน นั้นจะวัดมูลค่าด้วยจำนวนที่ต่ำกว่าระหว่างมูลค่าตามบัญชีกับมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย

2.7 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์ที่ถือครองโดยกลุ่มกิจการเพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ หรือทั้งสองอย่าง และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ จะถูกจัดประเภทเป็น อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงอสังหาริมทรัพย์ที่อยู่ระหว่างก่อสร้างหรือพัฒนาเพื่อเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในอนาคต

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของด้วยวิธีราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการ

การรวมรายจ่ายในภายหลังเข้าเป็นมูลค่าบัญชีของสินทรัพย์จะกระทำก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายจ่ายนั้น และต้นทุนสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาทั้งหมดจะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดขึ้น เมื่อมีการเปลี่ยนแทนชิ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนออก

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุน หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผ่อนึ่งขาดทุนจากการด้อยค่า

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่บันทึกส่วนราคาทุนตลอดประมาณการอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคารศูนย์การค้า

30 ปี

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.8 ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์หรือรับรู้แยกเป็นอีกสินทรัพย์หนึ่งตามความเหมาะสม เมื่อต้นทุนนั้นเกิดขึ้นและคาดว่าจะให้ประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตแก่บริษัทและต้นทุนดังกล่าวสามารถวัดมูลค่าได้อย่างน่าเชื่อถือ มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแทนจะถูกตัดรายการออก สำหรับค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ บริษัทจะรับรู้ต้นทุนดังกล่าวเป็นค่าใช้จ่ายในกำไรหรือขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาคำนวณ โดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุน แต่ละชนิดตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงอาคาร	5 ปี
เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	5 ปี
ยานพาหนะ	5 ปี

ทุกสิ้นรอบรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสม

ในกรณีที่มูลค่าตามบัญชีสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน มูลค่าตามบัญชีจะถูกปรับลดให้เท่ากับมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนทันที (ดูหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 2.10)

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบจากสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และรับรู้บัญชีผลกำไรหรือขาดทุนอื่นสุทธิในกำไรหรือขาดทุน

2.9 สิทธิการเช่า

รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุการเช่าเป็นระยะเวลา 26 ถึง 30 ปี

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.10 การด้อยค่าของสินทรัพย์

สินทรัพย์ที่มีอายุการให้ประโยชน์ไม่ทราบแน่ชัด (เช่น ค่าความนิยม) ซึ่งไม่มีการตัดจำหน่ายจะถูกทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี สินทรัพย์อื่นที่มีการตัดจำหน่ายจะมีการทบทวนการด้อยค่า เมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์บ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับคืน ซึ่งหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายเทียบกับมูลค่าจากการใช้ สินทรัพย์จะถูกจัดเป็นหน่วยที่เล็กที่สุดที่สามารถแยกออกมาได้ เพื่อวัตถุประสงค์ของการประเมินการด้อยค่า สินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงินนอกเหนือจากค่าความนิยมซึ่งรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าไปแล้ว จะถูกประเมินความเป็นไปได้ที่จะกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่า ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.11 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

สัญญาเช่าระยะยาวเพื่อเช่าสินทรัพย์ซึ่งผู้ให้เช่าเป็นผู้รับความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของเป็นส่วนใหญ่ สัญญาเช่านั้นถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน เงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดังกล่าว (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

สินทรัพย์ที่ให้เช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงานรวมแสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงินในส่วนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และตัดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ด้วยเกณฑ์เดียวกันกับรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ของกลุ่มกิจการซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกัน รายได้ค่าเช่า (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า

2.12 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าในเวลาต่อมาด้วยวิธีการกำหนดจำหน่ายตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ผลต่างระหว่างเงินที่ได้รับ (หักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น) เมื่อเทียบกับมูลค่าที่จ่ายคืนเพื่อชำระหนี้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนตลอดช่วงเวลาการกู้ยืม

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลานานน้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.12 เงินกู้ยืม (ต่อ)

ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาทั่วไปและที่กู้มาโดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์นั้น โดยสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขคือสินทรัพย์ที่จำเป็นต้องใช้ระยะเวลานานในการเตรียมสินทรัพย์นั้นให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขาย การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์ต้องสิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการส่วนใหญ่ ที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

รายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ ที่ยังไม่ได้นำไปเป็นรายจ่ายของสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขไปลงทุนเป็นการชั่วคราวก่อน ต้องนำมาหักจากต้นทุนการกู้ยืมที่สามารถตั้งขึ้นเป็นต้นทุนของสินทรัพย์

ต้นทุนการกู้ยืมอื่นๆ ต้องถือเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดขึ้น

2.13 ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วย ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของ ในกรณีนี้ ภาษีเงินได้ต้องรับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น หรือโดยตรงไปยังส่วนของเจ้าของตามลำดับ

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่ หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงานในประเทศที่บริษัทและบริษัทย่อย ดำเนินงานอยู่และเกิดรายได้เพื่อเสียภาษี ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นปีๆ ในกรณีที่มิใช่สถานการณ์ที่การนำกฎหมายภาษี ไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความคิดเห็น จะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภาษีแก่หน่วยงานจัดเก็บ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ตามวิธีหนี้สิน เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน

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

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.13 ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์ กลุ่มกิจการได้ตั้งภาษีเงินได้รอตัดบัญชีของผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าเว้นแต่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันโดยการเรียกเก็บเป็นหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.14 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์หลังออกจากงาน

กลุ่มกิจการได้จัดให้มีโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุในหลายรูปแบบ โดยกลุ่มกิจการมีทั้งโครงการสมทบเงินและโครงการผลประโยชน์

2.14.1 โครงการสมทบเงิน

สำหรับโครงการสมทบเงินบริษัทจะจ่ายเงินสมทบให้กองทุนในจำนวนเงินที่คงที่ บริษัทไม่มีภาระผูกพันทางกฎหมายหรือภาระผูกพันจากการอนุমানที่จะต้องจ่ายเงินเพิ่มเมื่อได้จ่าย เงินสมทบไปแล้ว ถึงแม้กองทุนไม่มีสินทรัพย์เพียงพอที่จะจ่ายให้พนักงานทั้งหมดสำหรับการให้บริการจากพนักงานทั้งในอดีตและปัจจุบัน บริษัทจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งบริหารโดยผู้จัดการกองทุนภายนอกตามเกณฑ์และข้อกำหนดของพระราชบัญญัติกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ พ.ศ. 2530 เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ สำหรับเงินสมทบจ่ายล่วงหน้าจะถูกรับรู้เป็นสินทรัพย์จนกว่าจะมีการได้รับเงินคืนหรือหักออกเมื่อครบกำหนดจ่าย

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.14 ผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

2.14.2 ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

สำหรับโครงการผลประโยชน์คือโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่ใช่โครงการสมทบเงิน ซึ่งจะกำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยส่วนใหญ่จะขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทน

หนี้สินสำหรับโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุจะรับรู้ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพัน ณ วันที่สิ้นรอบระยะเวลารายงานหักด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์โครงการ ภาระผูกพันนี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระทุกปี ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดออกในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่จะจ่ายภาระผูกพัน และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพัน โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ที่เกิดขึ้นจากการปรับปรุงจากประสบการณ์หรือการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติฐานจะต้องรับรู้ในส่วนของผู้ถือหุ้นกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในปีที่เกิดขึ้น และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

2.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการจะรับรู้ประมาณการหนี้สินเมื่อกลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต ซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะส่งผลให้กลุ่มกิจการต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้อย่างน่าเชื่อถือ

ในกรณีที่มิภาระผูกพันที่คล้ายคลึงกันหลายรายการ กลุ่มกิจการกำหนดความน่าจะเป็นที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันเหล่านั้น โดยพิจารณาจากความน่าจะเป็นโดยรวมของภาระผูกพันทั้งประเภท แม้ว่าความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กิจการจะสูญเสียทรัพยากรเพื่อชำระภาระผูกพันบางรายการที่จัดอยู่ในประเภทเดียวกันจะมีระดับต่ำ

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สิน โดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน โดยใช้อัตราก่อนภาษีซึ่งสะท้อนถึงการประเมินสถานการณ์ตลาดในปัจจุบันของมูลค่าของเงินตามเวลาและความเสี่ยงเฉพาะของหนี้สินที่กำลังพิจารณาอยู่ การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลา จะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2 นโยบายการบัญชี (ต่อ)

2.16 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญที่กิจการสามารถกำหนดการจ่ายเงินปันผลได้อย่างอิสระจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

2.17 การรับรู้รายได้

รายได้จากการให้เช่าและบริการ

รายได้ประกอบด้วยมูลค่าที่จะได้รับจากการให้บริการเป็นจำนวนเงินสุทธิจากภาษีขาย การรับคืน เงินคืนและส่วนลด รายได้จากการให้เช่ารับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงเวลาการให้เช่า รายได้จากการให้บริการรับรู้เมื่อให้บริการแล้ว

รายได้อื่น

รายได้อื่นรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง ส่วนรายได้ดอกเบี้ยรับรู้ตามเกณฑ์อัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

2.18 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

ส่วนงานดำเนินงานได้ถูกราชงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึงบุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือคณะกรรมการบริหารที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 บัญชีความเสี่ยงทางการเงิน

กิจกรรมของกลุ่มกิจการย่อมมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่าสุทธิรวมอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ย ความเสี่ยงด้านกระแสเงินสดอันเกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย และความเสี่ยงด้านราคา) และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

การจัดการความเสี่ยงดำเนินงานโดยฝ่ายบริหารเงินส่วนกลาง (ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการ) เป็นไปตามนโยบายที่อนุมัติโดยคณะกรรมการบริษัท ส่วนงานบริหารเงินของกลุ่มกิจการจะชี้ประเด็น ประเมิน และป้องกันความเสี่ยงทางการเงินด้วยการร่วมมือกันทำงานอย่างใกล้ชิดกับหน่วยปฏิบัติงานต่างๆ ภายในกลุ่มกิจการ คณะกรรมการจัดการความเสี่ยงจะกำหนดหลักการโดยภาพรวมเพื่อจัดการความเสี่ยงและนโยบายที่เกี่ยวข้องไว้เป็นลายลักษณ์อักษรรวมถึงนโยบายสำหรับความเสี่ยงที่เฉพาะเจาะจง

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน (ต่อ)

3.2 การประมาณมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

1) เครื่องมือทางการเงินใน ระดับ 1

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อขาย ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน ราคาเสนอซื้อขายที่ใช้สำหรับสินทรัพย์ทางการเงินที่ถือโดยกลุ่มกิจการได้แก่ราคาเสนอซื้อปัจจุบัน เครื่องมือทางการเงินนี้รวมอยู่ในระดับ 1

2) เครื่องมือทางการเงินในระดับ 2

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่ได้มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่อง ตัวอย่างเช่น ตราสารอนุพันธ์ที่มีการซื้อขายในตลาดรองที่ไม่ได้มีการจัดตั้งอย่างเป็นทางการ (Over-The-Counter) วัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่า ซึ่งใช้ประโยชน์สูงสุดจากข้อมูลในตลาดที่สังเกตได้ที่มีอยู่และอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้ ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญทั้งหมดในการวัดมูลค่ายุติธรรมได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ เครื่องมือนั้นจะรวมอยู่ในระดับ 2

3) เครื่องมือทางการเงินในระดับ 3

ถ้าข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญข้อใดข้อหนึ่งหรือมากกว่าไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด เครื่องมือนั้นจะรวมอยู่ในระดับ 3

เทคนิคเฉพาะในการประเมินมูลค่าที่ใช้ในการวัดมูลค่าเครื่องมือทางการเงินรวมถึงรายการดังต่อไปนี้

- ราคาเสนอซื้อขายของตลาด หรือราคาเสนอซื้อขายของตัวแทนสำหรับเครื่องมือที่คล้ายคลึงกัน
- มูลค่ายุติธรรมของสัญญาแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยคำนวณจากมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยอ้างอิงจากเส้นอัตราผลตอบแทน (yield curve) ที่สังเกตได้
- มูลค่ายุติธรรมของสัญญาซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้ากำหนดโดยอ้างอิงจากอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศล่วงหน้า ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน และคิดลดมูลค่าที่ได้กลับมาเป็นมูลค่าปัจจุบัน
- เทคนิคอื่น เช่นการวิเคราะห์การคิดลดกระแสเงินสด ใช้ในการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่เหลือ

ไม่มีรายการโอนระหว่างระดับ 1 และระดับ 2 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

4 การจัดประเภทรายการใหม่

ในระหว่างปี กลุ่มกิจการ ได้มีการจัดประเภทรายการใหม่สำหรับการแสดงรายการ เพื่อให้สอดคล้องกับลักษณะของบัญชีมากขึ้น ตัวเลขเปรียบเทียบจึงมีการปรับใหม่ให้สอดคล้องกับตัวเลขในปัจจุบันดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	จัดประเภทรายการใหม่			จัดประเภทรายการใหม่		
	ตามที่	เพิ่มขึ้น	ตามที่	ตามที่	เพิ่มขึ้น	ตามที่
	รายงานไว้เดิม	(ลดลง)	จัดประเภทใหม่	รายงานไว้เดิม	(ลดลง)	จัดประเภทใหม่
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560						
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	17,399,223	1,921,841	19,321,064	272,382,310	1,895,732	274,278,042
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	225,000,000	(225,000,000)	-	1,368,492,000	(225,000,000)	1,143,492,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17,355,283	(1,921,841)	15,433,442	17,329,123	(1,895,732)	15,433,391
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	-	159,142,897	159,142,897	-	225,000,000	225,000,000
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	99,629,670	(65,857,103)	33,772,567	33,600,419	-	33,600,419
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560						
ต้นทุนการบริหารอาคาร	-	6,248,688	6,248,688	-	6,248,688	6,248,688
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	145,128,044	(6,248,688)	138,879,356	48,151,309	(6,248,688)	41,902,621

5 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการ ข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินทบทวนอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

5.1 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และข้อสมมติฐาน

กลุ่มกิจการมีการประมาณการทางบัญชี และใช้ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคต ผลของประมาณการทางบัญชีอาจไม่ตรงกับผลที่เกิดขึ้นจริง ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและข้อสมมติฐานที่มีความเสี่ยงอย่างเป็นสาระสำคัญที่อาจเป็นเหตุให้เกิดการปรับปรุงยอดคงเหลือของสินทรัพย์และหนี้สินในรอบระยะเวลาบัญชีหน้า มีดังนี้

ภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

มูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยที่ใช้ในการคำนวณตามหลักคณิตศาสตร์ ประกันภัยโดยมีข้อสมมติฐานหลายตัว รวมถึงข้อสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราคิดลด การเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐานเหล่านี้จะส่งผลกระทบต่อมูลค่าของภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กลุ่มกิจการได้พิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมในแต่ละปี ซึ่งได้แก่อัตราดอกเบี้ยที่ควรจะใช้ในการกำหนดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดที่คาดว่าจะต้องจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ในการพิจารณาอัตราคิดลดที่เหมาะสมกลุ่มกิจการพิจารณาใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินที่ต้องจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ และมีอายุครบกำหนดใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องจ่ายชำระภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่เกี่ยวข้อง

ข้อสมมติฐานหลักอื่นๆ สำหรับภาระผูกพันผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ได้เปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมอยู่ในหมายเหตุฯ 19

5.2 การใช้ดุลยพินิจที่สำคัญในการปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชี

การร่วมการงาน

กลุ่มกิจการถือสิทธิในการออกเสียงร้อยละ 50 ของการร่วมการงานของกลุ่มกิจการ กลุ่มกิจการมีการควบคุมร่วมในการงานนี้เนื่องจากภายใต้สัญญาที่ตกลงร่วมกันได้กำหนดว่าการตัดสินใจใดๆเกี่ยวกับกิจกรรมที่เกี่ยวข้องจะต้องได้รับความเห็นชอบอย่างเป็นทางการจากผู้ที่เกี่ยวข้องร่วมกันควบคุมการงานแล้วเท่านั้น

การร่วมการงานของกลุ่มกิจการได้จัดตั้งขึ้นในรูปแบบบริษัทจำกัดและให้สิทธิในสินทรัพย์สุทธิของบริษัทจำกัดนี้แก่กลุ่มกิจการและผู้ร่วมการงานอื่น ภายใต้ข้อตกลงร่วมกัน ดังนั้นการงานนี้จึงจัดประเภทเป็น “การร่วมค้า”

6 การจัดการความเสี่ยงในส่วนของทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของกลุ่มกิจการนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการ เพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนทางการเงินของทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุน กลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้น การคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้น การออกหุ้นใหม่หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

7 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

กลุ่มกิจการรายงานส่วนงานดำเนินงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียวคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และพื้นที่เชิงพาณิชย์และการให้บริการบริหารอาคาร และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กลุ่มกิจการประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

รายได้ระหว่างส่วนงานของกลุ่มกิจการมีการต่อรองราคากันเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีส่วนเกี่ยวข้องกัน ส่วนรายได้จากลูกค้าภายนอกที่รายงานแก่คณะกรรมการนั้นวัดมูลค่าลักษณะเดียวกันกับมูลค่าในงบกำไรขาดทุน

8 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสด	30,000	30,000	20,000	20,000
เงินฝากธนาคาร	17,886,257	23,922,209	16,686,021	22,178,207
รวมเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	17,916,257	23,952,209	16,706,021	22,198,207

บริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท ปรับปรุงใหม่	บาท	บาท ปรับปรุงใหม่
ลูกหนี้การค้า	14,944,086	16,742,119	14,944,086	16,742,119
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(11,392,036)	(11,660,679)	(11,392,036)	(11,660,679)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	3,552,050	5,081,440	3,552,050	5,081,440
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,599,615	2,978,993	2,595,179	2,975,603
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	14,609,589	7,551,370	338,353,477	262,537,847
รายได้ค้างรับ	1,206,817	1,787,420	1,206,817	1,787,420
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,201,716	1,887,804	2,179,971	1,861,695
ลูกหนี้อื่น	42,254	34,037	42,254	34,037
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	24,212,041	19,321,064	347,929,748	274,278,042

ในระหว่างปี พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการตัดหนี้สูญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 6.36 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : ไม่มี)

ยอดคงเหลือลูกหนี้การค้าสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	761,264	762,879	761,264	762,879
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	2,003,520	3,458,020	2,003,520	3,458,020
3 - 6 เดือน	1,610,875	3,091,843	1,610,875	3,091,843
6 - 12 เดือน	2,822,403	4,576,021	2,822,403	4,576,021
เกินกว่า 12 เดือน	7,746,024	4,853,356	7,746,024	4,853,356
รวมลูกหนี้การค้า	14,944,086	16,742,119	14,944,086	16,742,119
หัก ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	(11,392,036)	(11,660,679)	(11,392,036)	(11,660,679)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	3,552,050	5,081,440	3,552,050	5,081,440

9 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ (ต่อ)

ยอดคงเหลือลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,595,179	2,912,893	2,595,179	2,912,893
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	4,436	66,100	-	62,710
รวมลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,599,615	2,978,993	2,595,179	2,975,603

10 สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อวันที่ 30 มกราคม พ.ศ. 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง โดยงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็น สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย

ต่อมาในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว และได้รับเงินจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 120 ล้านบาทในวันเดียวกัน ทำให้ไม่มียอดคงเหลือในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งแสดงได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย				
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	41,390,473	-	41,390,473
สิทธิการเช่า	-	53,192,830	-	53,192,830
รวม	-	94,583,303	-	94,583,303
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย				
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	-	11,959,070	-	11,959,070
รวม	-	11,959,070	-	11,959,070

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

11 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

รายละเอียดเกี่ยวกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้ บริษัทย่อยดังกล่าวได้รวมอยู่ในการจัดทำงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการ บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรง

		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท		ข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
ประเทศที่จะเบียน	ลักษณะธุรกิจ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท
<u>บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง</u>							
บริษัท เซ็นเตอร์ฟอยท์ ซ้อปิ้ง มอลล์ จำกัด	ไทย	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	100.00	100.00	514,500,000
		ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์					

กลุ่มกิจการไม่มีรายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในบริษัทย่อยระหว่างปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560

12 เงินลงทุนในการร่วมค้า

รายละเอียดของเงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้ การร่วมค้ำมีทุนเรือนหุ้นทั้งหมดเป็นหุ้นสามัญ ซึ่งกลุ่มกิจการได้ถือหุ้นทางตรง

		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือหุ้นโดยกลุ่มกิจการ		สัดส่วนความเป็นเจ้าของ ที่ถือโดยบริษัท		สิทธิออกเสียงของ กลุ่มกิจการ/บริษัท		งบการเงินรวม วิธีส่วนได้เสีย		งบการเงินเฉพาะกิจการ วิธีราคาทุน		
ประเทศที่		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	
จดทะเบียน	ลักษณะของธุรกิจ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	บาท	บาท	
บริษัทย่อยที่บริษัทถือหุ้นโดยตรง												
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	ไทย	ขายปลีก	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	-	-	50,000,000	12,500,000

บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด เป็นบริษัทจำกัดและ หุ้นของบริษัทนี้ไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาด

ในระหว่างปีบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ได้เรียกชำระค่าหุ้นส่วนที่เหลืออีกร้อยละ 75 คิดเป็นจำนวนเงิน 37.50 ล้านบาท ทำให้เงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 ซึ่งเรียกชำระแล้วเต็มจำนวน มีมูลค่า 50 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50 ของทุนจดทะเบียนของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด มูลค่า 100 ล้านบาท

กลุ่มกิจการมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าตามวิธีการส่วนได้เสียที่รับรู้ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 เป็นจำนวน 94.57 ล้านบาท (พ.ศ. 2560 : 62.92 ล้านบาท) กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้ำเงินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจนเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนของการร่วมค้ำที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้ำไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกิจการในการร่วมค้ำเป็นจำนวนเงิน 57.07 ล้านบาท (หมายเหตุ 25.6) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 กลุ่มกิจการมียอดส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้ำที่รับรู้อยู่ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 122.92 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : 65.86 ล้านบาท)

12 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	12,500,000	12,500,000
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	37,500,000	-	37,500,000	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(37,500,000)	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	50,000,000	12,500,000

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้สุทธิอยู่ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	(65,857,103)	(2,936,390)
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	37,500,000	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า	(94,566,838)	(62,920,713)
ราคาตามบัญชีปลายปี	(122,923,941)	(65,857,103)

กลุ่มกิจการ ไม่มีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นซึ่งเกี่ยวข้องกับส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า

12 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า(ซึ่งไม่ใช่เพียงแค่ส่วนแบ่งของกลุ่มกิจการในการร่วมค้าดังกล่าว) ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป ณ วันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,253,081	10,190,249
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	125,565,993	73,616,619
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	128,819,074	83,806,868
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	149,502,588	56,676,369
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	149,502,588	56,676,369
หนี้สินหมุนเวียน		
หนี้สินทางการเงิน	(431,056,215)	(225,000,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น (รวมเจ้าหนี้การค้า)	(92,456,358)	(46,868,957)
หนี้สินหมุนเวียนรวม	(523,512,573)	(271,868,957)
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(656,971)	(328,486)
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	(656,971)	(328,486)
สินทรัพย์สุทธิ	(245,847,882)	(131,714,206)

12 เงินลงทุนในการร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า (ต่อ)

ข้อมูลทางการเงินสำหรับบริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด ซึ่งปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสียแสดงดังต่อไปนี้ (ต่อ)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จโดยสรุปสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

	บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
รายได้	356,637,560	96,996,567
ต้นทุนขาย	(408,576,411)	(135,240,755)
รายได้อื่น	1,572,877	337,100
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(112,179,985)	(72,078,228)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(4,665,474)	(6,260,651)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(21,922,243)	(9,174,658)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(189,133,676)	(125,420,625)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-
ขาดทุนสุทธิ	(189,133,676)	(125,420,625)

การกระทบยอดรายการระหว่างข้อมูลทางการเงินโดยสรุปกับมูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียของกิจการในการร่วมค้า

	บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นปี	(131,714,206)	(6,293,581)
กำไร(ขาดทุน)ระหว่างปี	(189,133,676)	(125,420,625)
ชำระค่าหุ้น	75,000,000	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันสิ้นปี	(245,847,882)	(131,714,206)
ส่วนได้เสียในการร่วมค้า (ร้อยละ 50)	(122,923,941)	(65,857,103)
ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสม (หมายเหตุ 25.6)	(122,923,941)	(65,857,103)
มูลค่าตามบัญชี	-	-

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	งานระหว่าง				งานระหว่าง			
	ที่ดิน	อาคารศูนย์การค้า	ก่อสร้าง	รวม	ที่ดิน	อาคารศูนย์การค้า	ก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560								
ราคาทุน	168,333,182	513,260,025	890,049,276	1,571,642,483	168,333,182	513,260,025	41,390,474	722,983,681
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(24,119,067)	-	(24,119,067)	-	(24,119,067)	-	(24,119,067)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	168,333,182	477,640,958	890,049,276	1,536,023,416	168,333,182	477,640,958	41,390,474	687,364,614
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	168,333,182	477,640,958	890,049,276	1,536,023,416	168,333,182	477,640,958	41,390,474	687,364,614
ค่าเสื่อมราคา	-	(16,898,209)	-	(16,898,209)	-	(16,898,210)	-	(16,898,210)
โอนออกเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 10)	-	-	(41,390,474)	(41,390,474)	-	-	(41,390,474)	(41,390,474)
การจำหน่ายออกไป	-	-	(1,149,999)	(1,149,999)	-	-	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	168,333,182	460,742,749	847,508,803	1,476,584,734	168,333,182	460,742,748	-	629,075,930
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560								
ราคาทุน	168,333,182	513,260,025	847,508,803	1,529,102,010	168,333,182	513,260,025	-	681,593,207
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(41,017,276)	-	(41,017,276)	-	(41,017,277)	-	(41,017,277)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	168,333,182	460,742,749	847,508,803	1,476,584,734	168,333,182	460,742,748	-	629,075,930

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	งานระหว่าง				งานระหว่าง			
	ที่ดิน	อาคารศูนย์การค้า	ก่อสร้าง	รวม	ที่ดิน	อาคารศูนย์การค้า	ก่อสร้าง	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561								
ราคาทุน	168,333,182	513,260,025	847,508,803	1,529,102,010	168,333,182	513,260,025	-	681,593,207
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(41,017,276)	-	(41,017,276)	-	(41,017,277)	-	(41,017,277)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	168,333,182	460,742,749	847,508,803	1,476,584,734	168,333,182	460,742,748	-	629,075,930
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	168,333,182	460,742,749	847,508,803	1,476,584,734	168,333,182	460,742,748	-	629,075,930
ค่าเสื่อมราคา	-	(17,305,063)	-	(17,305,063)	-	(17,305,062)	-	(17,305,062)
การด้อยค่า	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	168,333,182	433,437,686	847,508,803	1,449,279,671	168,333,182	433,437,686	-	601,770,868
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาทุน	168,333,182	513,260,025	847,508,803	1,529,102,010	168,333,182	513,260,025	-	681,593,207
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(58,322,339)	-	(58,322,339)	-	(58,322,339)	-	(58,322,339)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(21,500,000)	-	(21,500,000)	-	(21,500,000)	-	(21,500,000)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	168,333,182	433,437,686	847,508,803	1,449,279,671	168,333,182	433,437,686	-	601,770,868

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (ต่อ)

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและ				
ใช้งานแล้ว	693,000,000	750,000,000	693,000,000	750,000,000
	693,000,000	750,000,000	693,000,000	750,000,000

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นวิธีที่ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้มาเป็นตัวแปรสำคัญในเทคนิคการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ผู้บริหารได้พิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว โดยประเมินมูลค่ายุติธรรมด้วยวิธีรายได้ ตามผู้ประเมินอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับซึ่งอ้างอิงจากหน่วยที่ก่อให้เกิดเงินสดคืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วรวมถึงสิทธิการเช่าที่ดินข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราการเติบโตของธุรกิจศูนย์การค้า อัตราคิดลด การประมาณการอัตราการเช่า จากการประเมินมูลค่ายุติธรรม กลุ่มกิจการรับรู้ขาดทุนจากการตั้งค่าเผื่อการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมในปี พ.ศ. 2561 จำนวน 10 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง กลุ่มกิจการคาดว่าจะสามารถประเมินมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างแล้วเสร็จ ทั้งนี้ฝ่ายบริหารคาดว่ามูลค่ายุติธรรมกับมูลค่าสุทธิทางบัญชีของรายการดังกล่าวแตกต่างกันอย่างไม่มีสาระสำคัญ

กลุ่มกิจการไม่มีการเปลี่ยนเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

13 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ (ต่อ)

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	26,310,790	28,645,261	26,310,790	28,645,261
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	50,743,912	50,216,386	50,743,912	50,216,386
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงที่เกิดจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	95,132,177	101,999,801	-	6,867,624

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่บริษัทเป็นผู้ให้เช่า มียอดรวมของรายได้ค่าเช่าขั้นต่ำในขนาดตามสัญญาเช่าดำเนินงานที่ไม่สามารถยกเลิกได้ ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	5,257,010	8,316,796	5,257,010	8,316,796
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 4 ปี	4,375,118	7,406,765	4,375,118	7,406,765
รวม	9,632,128	15,723,561	9,632,128	15,723,561

14 สิทธิการเช่า - สุทธิ

รายการเคลื่อนไหวของสิทธิการเช่า - สุทธิ ระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	850,981,244	939,083,207	100,255,331	159,144,045
หัก ค่าตัดจำหน่าย	(32,914,397)	(88,101,963)	(3,701,148)	(58,888,714)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	818,066,847	850,981,244	96,554,183	100,255,331

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

15 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง	ยานพาหนะ	รวม	ส่วนปรับปรุง	เครื่องตกแต่ง	ยานพาหนะ	รวม
		และเครื่องใช้				และเครื่องใช้		
		อาคาร				สำนักงาน		
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560								
ราคาทุน	518,570	1,420,525	4,900,000	6,839,095	518,570	1,420,525	-	1,939,095
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(454,991)	(788,980)	(4,899,999)	(6,143,970)	(454,991)	(788,980)	-	(1,243,971)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	63,579	631,545	1	695,125	63,579	631,545	-	695,124
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	63,579	631,545	1	695,125	63,579	631,545	-	695,124
การซื้อเพิ่มขึ้น	195,500	180,255	-	375,755	195,500	180,255	-	375,755
ค่าเสื่อมราคา	(87,619)	(214,656)	-	(302,275)	(87,619)	(214,656)	-	(302,275)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	171,460	597,144	1	768,605	171,460	597,144	-	768,604
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560								
ราคาทุน	714,070	1,600,780	4,900,000	7,214,850	714,070	1,600,780	-	2,314,850
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(542,610)	(1,003,636)	(4,899,999)	(6,446,245)	(542,610)	(1,003,636)	-	(1,546,246)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	171,460	597,144	1	768,605	171,460	597,144	-	768,604

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

15 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ (ต่อ)

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง อาคาร บาท	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน บาท	ยานพาหนะ บาท	รวม บาท	ส่วนปรับปรุง อาคาร บาท	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน บาท	ยานพาหนะ บาท	รวม บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561								
ราคาทุน	714,070	1,600,780	4,900,000	7,214,850	714,070	1,600,780	-	2,314,850
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(542,610)	(1,003,636)	(4,899,999)	(6,446,245)	(542,610)	(1,003,636)	-	(1,546,246)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	171,460	597,144	1	768,605	171,460	597,144	-	768,604
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	171,460	597,144	1	768,605	171,460	597,144	-	768,604
การซื้อเพิ่มขึ้น	19,491	417,773	-	437,264	19,491	417,773	-	437,264
ค่าเสื่อมราคา	(47,748)	(224,542)	-	(272,290)	(47,748)	(224,542)	-	(272,290)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	143,203	790,375	1	933,579	143,203	790,375	-	933,578
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาทุน	733,561	2,018,553	4,900,000	7,652,114	733,561	2,018,553	-	2,752,114
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(590,358)	(1,228,178)	(4,899,999)	(6,718,535)	(590,358)	(1,228,178)	-	(1,818,536)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	143,203	790,375	1	933,579	143,203	790,375	-	933,578

16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	3,218,774	8,368,071	3,218,774	8,368,071
ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	38,947,393	36,977,182	4,806,825	2,836,614
	42,166,167	45,345,253	8,025,599	11,204,685
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	(411,137)	(2,317,016)	(411,137)	(2,317,016)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(1,355,568)	(1,409,221)	(1,355,568)	(1,409,221)
	(1,766,705)	(3,726,237)	(1,766,705)	(3,726,237)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	40,399,462	41,619,016	6,258,894	7,478,448

รายการเคลื่อนไหวของภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	41,619,016	38,217,558	7,478,448	4,076,990
เพิ่ม / (ลด) ในกำไรหรือขาดทุน	(1,219,554)	3,591,817	(1,219,554)	3,591,817
ภาษีเพิ่ม / (ลด) ในกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จอื่น	-	(190,359)	-	(190,359)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	40,399,462	41,619,016	6,258,894	7,478,448

16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินรวม					
	ณ วันที่	รายการที่รับรู้ใน		ณ วันที่	รายการที่รับรู้ใน	
	1 มกราคม	รายการที่รับรู้ใน	กำไรขาดทุน	31 ธันวาคม	รายการที่รับรู้ใน	กำไรขาดทุน
	พ.ศ. 2560	กำไรหรือขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น	พ.ศ. 2560	กำไรหรือขาดทุน	เบ็ดเสร็จอื่น
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญ	634,791	1,691,441	-	2,326,232	(2,326,232)	-
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	447,701	170,285	(190,359)	427,627	79,197	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,300,000	(81,371)	-	2,218,629	2,081,371	-
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	1,133,121	-	1,133,121	-	-
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	694,498	4,214,220	-	4,908,718	(2,823,064)	-
ดอกเบี้ยระหว่างกันที่ถือเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27,642,759	-	-	27,642,759	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้	6,497,809	-	-	6,497,809	-	-
	38,217,558	7,127,696	(190,359)	45,154,895	(2,988,728)	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
รายได้ค่าเช่ารอตัดบัญชี	-	(357,484)	-	(357,484)	-	-
ผลต่างทางบัญชีและภาษีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(3,178,395)	-	(3,178,395)	1,769,174	-
	-	(3,535,879)	-	(3,535,879)	1,769,174	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	38,217,558	3,591,817	(190,359)	41,619,016	(1,219,554)	-

16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้ (ต่อ)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ณ วันที่	รายการที่รับรู้ใน	ณ วันที่	รายการที่รับรู้ใน	ณ วันที่	
	1 มกราคม	รายการที่รับรู้ใน	31 ธันวาคม	รายการที่รับรู้ใน	31 ธันวาคม	
	พ.ศ. 2560	กำไรหรือขาดทุน	พ.ศ. 2560	กำไรหรือขาดทุน	พ.ศ. 2561	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
ค่าเผ่อนี้สงสัยจะสูญ	634,791	1,691,441	-	2,326,232	(2,326,232)	-
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	447,701	170,285	(190,359)	427,627	79,198	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,300,000	(81,371)	-	2,218,629	2,081,371	-
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	-	1,133,121	-	1,133,121	-	-
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	694,498	4,214,220	-	4,908,718	(2,823,065)	-
	4,076,990	7,127,696	(190,359)	11,014,327	(2,988,728)	-
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี						
รายได้ค่าเช่ารอตัดบัญชี	-	(357,484)	-	(357,484)	-	-
ผลต่างทางบัญชีและภาษีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(3,178,395)	-	(3,178,395)	1,769,174	-
	-	(3,535,879)	-	(3,535,879)	1,769,174	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	4,076,990	3,591,817	(190,359)	7,478,448	(1,219,554)	-

16 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (ต่อ)

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีน้นกลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ที่เกิดจากรายการขาดทุนที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคตดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
รายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ (บาท)	191,410,938	95,903,458	-	-
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่ไม่ได้รับรู้ (บาท)	38,282,188	19,180,692	-	-
ปีทั้งหมดอายุ	พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2566	พ.ศ. 2564 - พ.ศ. 2565	-	-

17 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
	ปรับปรุงใหม่			
เจ้าหนี้การค้า	5,666,547	5,665,604	5,666,547	5,665,604
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	333,814	333,814	333,814	333,814
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	21,856,626	5,103,054	21,856,626	5,103,054
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการ	5,602,372	5,118,669	5,602,372	5,118,669
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,700,450	10,844,686	13,695,586	10,757,538
เจ้าหนี้อื่น	5,499,632	6,706,740	5,299,632	6,621,740
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	52,659,441	33,772,567	52,454,577	33,600,419

18 เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู

เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนต่าง ๆ ในแผนฟื้นฟูกิจการครบถ้วนแล้ว คงเหลือหนี้สินตามแผนฟื้นฟูกิจการที่เป็นเจ้าหนี้กลุ่มที่ 6 ทั้งนี้ เจ้าหนี้แต่ละรายจะได้รับชำระหนี้เงินต้นจากเงินที่บริษัทฯ ได้รับชำระจากบริษัท แอช่าประกันภัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาจำนวนของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ จึงยังไม่ทราบข้อมูลจากคดีฟ้องร้องจากเจ้าหนี้กลุ่มที่ 6 ดังกล่าว

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

19 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงิน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	2,632,734	2,236,743	2,534,123	2,138,132
หนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน	2,632,734	2,236,743	2,534,123	2,138,132
กำไรหรือขาดทุนที่รวมอยู่ในกำไรจากการดำเนินงาน :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	395,991	851,422	395,991	851,422
	395,991	851,422	395,991	851,422
การวัดมูลค่าใหม่สำหรับ :				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	-	951,793	-	951,793
	-	951,793	-	951,793

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,236,743	2,337,114	2,138,132	2,238,503
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	333,984	779,947	333,984	779,947
ต้นทุนบริการในอดีต	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	62,007	71,475	62,007	71,475
	2,632,734	3,188,536	2,534,123	3,089,925
การวัดมูลค่าใหม่				
(ผลกำไร) ขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติด้านประชากรศาสตร์	-	(111,443)	-	(111,443)
(ผลกำไร) ขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลง				
ข้อสมมติทางการเงิน	-	(151,131)	-	(151,131)
(ผลกำไร) ขาดทุนที่เกิดจากประสบการณ์	-	(689,219)	-	(689,219)
	-	(951,793)	-	(951,793)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	2,632,734	2,236,743	2,534,123	2,138,132

19 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ.2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ.2560
	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
อัตราคิดลด	2.9	2.9	2.9	2.9
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.0	5.0	5.0	5.0

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยมีดังนี้

งบการเงินรวม					
การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ		ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		ข้อสมมติเพิ่มขึ้น		ข้อสมมติลดลง	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 7.32	ลดลง ร้อยละ 7.32	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.27	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.27
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.93	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.93	ลดลง ร้อยละ 7.18	ลดลง ร้อยละ 7.18

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
การเปลี่ยนแปลง ในข้อสมมติ		ผลกระทบต่อภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน			
		ข้อสมมติเพิ่มขึ้น		ข้อสมมติลดลง	
		พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 7.32	ลดลง ร้อยละ 7.32	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.27	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.27
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.93	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.93	ลดลง ร้อยละ 7.18	ลดลง ร้อยละ 7.18

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติ สถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลักได้ใช้วิธีเดียวกันกับ ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน การคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำกรวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

ระยะเวลาถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของภาระผูกพันตามโครงการผลประโยชน์คือ 15 ปี (พ.ศ. 2560 : 15 ปี)

19 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน (ต่อ)

การวิเคราะห์การครบกำหนดของการจ่ายชำระผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่ไม่มีการคิดลด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
น้อยกว่า 1 ปี	-	-	-	-
ระหว่าง 1-2 ปี	-	-	-	-
ระหว่าง 2-5 ปี	1,397,999	1,397,999	1,397,999	1,397,999
เกินกว่า 5 ปี	1,403,921	1,403,921	1,403,921	1,403,921
รวมผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	2,801,920	2,801,920	2,801,920	2,801,920

20 ทุนเรือนหุ้น

	งบการเงินรวม				ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	
	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	
	หุ้น	บาท	หุ้น	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	4,535,071,428	4,761,824,999	2,490,585,084	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309
การออกหุ้น	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	4,535,071,428	4,761,824,999	2,490,585,084	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309
การออกหุ้น	-	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	4,535,071,428	4,761,824,999	2,490,585,084	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309

20 ทุนเรือนหุ้น (ต่อ)

โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามโครงสร้างทุนและจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ ทั้งนี้ ในการจัดทำงบการเงินรวม สำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มูลค่าหุ้นสามัญที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม
	บาท
มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	400,200,000
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้จากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	56,228,924
รวม	456,428,924
มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	2,181,301,682
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากการออกหุ้นเพิ่มทุน ภายหลังการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	103,871,510
มูลค่าหุ้นสามัญที่รับรู้ในงบการเงินรวม	2,741,602,116

มูลค่าหุ้นสามัญที่แสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างทุนของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) มีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม
	บาท
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	2,615,114,338
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	61,152,469
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	65,335,309
รวม	2,741,602,116

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนจดทะเบียน		ทุนที่ออกและชำระแล้ว		ส่วนเกินมูลค่าหุ้น
	หุ้น	บาท	หุ้น	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2560	4,535,071,428	4,761,824,999	2,490,585,084	2,615,114,338	61,152,469
การออกหุ้น	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560	4,535,071,428	4,761,824,999	2,490,585,084	2,615,114,338	61,152,469
การออกหุ้น	-	-	-	-	-
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	4,535,071,428	4,761,824,999	2,490,585,084	2,615,114,338	61,152,469

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

21 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	4,310,000	3,310,000	4,310,000	3,310,000
จัดสรรระหว่างปี	2,210,000	1,000,000	2,210,000	1,000,000
ราคาตามบัญชีปลายปี	6,520,000	4,310,000	6,520,000	4,310,000

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

22 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	16,202,081	14,572,496	16,202,081	14,572,496
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50,491,749	52,109,616	21,278,500	22,896,368
ค่าเช่า	70,841,991	75,554,616	4,923,063	9,635,688
ค่าบริหารส่วนกลาง	19,367,239	19,262,324	19,308,323	19,247,370
ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายทางการตลาด	13,830,125	13,719,121	13,830,125	13,426,191

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561

23 ภาษีเงินได้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน	14,145,913	7,719,125	14,145,913	7,719,125
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 16)	1,219,554	(3,591,817)	1,219,554	(3,591,817)
	<u>15,365,467</u>	<u>4,127,308</u>	<u>15,365,467</u>	<u>4,127,308</u>

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับอัตราภาษี โดยมีรายละเอียดดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	<u>(199,382,802)</u>	<u>(196,290,626)</u>	<u>59,452,201</u>	<u>22,927,088</u>
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20	(39,876,560)	(39,258,125)	11,890,440	4,585,418
ผลกระทบทางภาษีของ :				
ผลการดำเนินงานจากการร่วมค้าสุทธิจากภาษี	18,913,368	12,584,143	-	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	14,976,398	16,093,709	1,224,262	165,001
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19,101,496	15,330,692	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	<u>2,250,765</u>	<u>(623,111)</u>	<u>2,250,765</u>	<u>(623,111)</u>
ภาษีเงินได้	<u>15,365,467</u>	<u>4,127,308</u>	<u>15,365,467</u>	<u>4,127,308</u>

23 ภาษีเงินได้ (ต่อ)

ภาษีเงินได้ที่ (ลด) / เพิ่ม ที่เกี่ยวข้องกับองค์ประกอบในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นมีดังนี้

	งบการเงินรวม					
	พ.ศ. 2561			พ.ศ. 2560		
	ก่อนภาษี	ภาษี(ลด) / เพิ่ม	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษี(ลด) / เพิ่ม	หลังภาษี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์						
เมื่อเกษียณอายุ	-	-	-	951,793	(190,359)	761,434
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	951,793	(190,359)	761,434

	งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	พ.ศ. 2561			พ.ศ. 2560		
	ก่อนภาษี	ภาษี(ลด) / เพิ่ม	หลังภาษี	ก่อนภาษี	ภาษี(ลด) / เพิ่ม	หลังภาษี
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
การวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์						
เมื่อเกษียณอายุ	-	-	-	951,793	(190,359)	761,434
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น	-	-	-	951,793	(190,359)	761,434

24 กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น

กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร(ขาดทุน)สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทใหญ่ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถ่วงถ่วงน้ำหนักที่ถือโดยผู้ถือหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปีที่เป็นของ				
ผู้เป็นเจ้าของของบริษัทใหญ่ (บาท)	(214,748,269)	(200,417,934)	44,086,734	18,799,780
จำนวนหุ้นสามัญถ่วงถ่วงน้ำหนักที่ถือโดย				
ผู้ถือหุ้น (หุ้น)	2,490,585,084	2,490,585,084	2,490,585,084	2,490,585,084
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	(0.0862)	(0.0805)	0.0177	0.0075

กลุ่มกิจการไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2561 และ พ.ศ. 2560

25 รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลและกิจการที่มีความสัมพันธ์กับบริษัท ไม่ว่าจะทางตรงหรือทางอ้อม โดยผ่านกิจการอื่นแห่งหนึ่งหรือมากกว่าหนึ่งแห่ง โดยที่บุคคลหรือกิจการนั้นมีอำนาจควบคุมบริษัท หรือถูกควบคุมโดยบริษัท หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัท รวมถึงบริษัทที่ดำเนินธุรกิจการลงทุน บริษัทย่อย และบริษัทย่อยในเครือเดียวกัน ถือเป็นกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท บริษัทร่วมและบุคคลที่เป็นเจ้าของส่วนได้เสียในสิทธิออกเสียงของบริษัทซึ่งมีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญเหนือกิจการ ผู้บริหารสำคัญรวมทั้งกรรมการและพนักงานของบริษัทตลอดจนสมาชิกในครอบครัวที่ใกล้ชิดกับบุคคลเหล่านั้น กิจการและบุคคลทั้งหมดถือเป็นบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกับบริษัท

ในการพิจารณาความสัมพันธ์ระหว่างบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันซึ่งอาจมีขึ้นได้ต้องคำนึงถึงรายละเอียดของความสัมพันธ์มากกว่ารูปแบบความสัมพันธ์ตามกฎหมาย

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ซึ่งตั้งอยู่ในประเทศไทย บริษัทใหญ่ดังกล่าวถือหุ้นในบริษัท คิดเป็นจำนวนร้อยละ 94.97 จำนวนหุ้นที่เหลือร้อยละ 5.03 ถือโดยบุคคลทั่วไป

ในระหว่างปี บริษัทมีรายการค้ากับบริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการค้าดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและหลักเกณฑ์ที่ตกลงร่วมกันระหว่างบริษัทและบริษัทเหล่านั้น และเป็นไปตามปกติธุรกิจ

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

25.1 รายได้ค่าเช่าและบริการ ค่าบริหารอาคาร และดอกเบี้ยรับ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	554,554	988,917	554,544	988,917
บริษัทย่อย				
รายได้ดอกเบี้ยรับ	-	-	68,757,410	59,338,379
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
รายได้ค่าบริหารอาคาร	30,176,762	33,191,230	30,176,762	33,191,230
รายได้ดอกเบี้ยรับ	21,156,678	9,174,658	21,156,678	9,174,658

25 รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

รายการต่อไปนี้เป็นรายการที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

25.2 ค่าเช่าและดอกเบี้ยจ่าย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่				
ดอกเบี้ยจ่าย	16,753,572	5,103,054	16,753,572	5,103,054
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ค่าเช่า	-	4,872,888	-	4,872,888

25.3 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญรวมถึงกรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ผลประโยชน์ระยะสั้น	6,879,306	5,906,833	6,879,306	5,906,833
รวมค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ	6,879,306	5,906,833	6,879,306	5,906,833

25 รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ยอดคงค้างของรายการลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้

25.4 ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่				
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	64,940	-	64,940
บริษัทย่อย				
ดอกเบี้ยค้างรับ	-	-	323,743,888	254,986,477
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน				
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,599,615	2,914,053	2,595,179	2,910,663
ดอกเบี้ยค้างรับ	14,609,589	7,551,370	14,609,589	7,551,370

25.5 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
		ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่
บริษัทย่อย	-	-	1,189,992,000	1,143,492,000
	-	-	1,189,992,000	1,143,492,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี, ปรับปรุงใหม่	-	1,143,492,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	46,500,000
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	-	1,189,992,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันไม่มีการค้ำประกัน และครบกำหนดชำระเมื่อทวงถาม โดยอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ อยู่ระหว่างร้อยละ 5.76 - 5.87 ต่อปี

25 รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ยอดคงค้างของรายการลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้ (ต่อ)

25.6 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
		ปรับปรุงใหม่		ปรับปรุงใหม่
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	282,076,059	159,142,897	405,000,000	225,000,000
	282,076,059	159,142,897	405,000,000	225,000,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมแสดงสุทธิกับส่วนได้เสียในการร่วมค้า สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท
		ปรับปรุงใหม่
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	405,000,000	225,000,000
หัก ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสม (หมายเหตุ 12)	(122,923,941)	(65,857,103)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	282,076,059	159,142,897

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ, ปรับปรุงใหม่	159,142,897	225,000,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	180,000,000	180,000,000
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า (หมายเหตุ 12)	(57,066,838)	-
ราคาตามบัญชีสิ้นปี - สุทธิ	282,076,059	405,000,000

ตัวสัญญาใช้เงินมีกำหนดชำระภายใน 1 ปี ไม่มีการค้ำประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ร้อยละ 6.25 ต่อปี ซึ่งยังไม่มีแผนการจ่ายชำระในอนาคตอันใกล้ กลุ่มกิจการจึงจัดประเภทของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน กลุ่มกิจการจะทำการทบทวนแผนการจ่ายชำระเงินสำหรับการจัดประเภทของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทุกปี

25 รายการที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (ต่อ)

ยอดคงค้างของรายการลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมเงินระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เงินให้กู้ยืมเงินแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน และเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน สรุปได้ดังนี้ (ต่อ)

25.7 เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่				
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	333,814	333,814	333,814	333,814
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	21,856,626	5,103,054	21,856,626	5,103,054

25.8 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่				
	356,500,000	200,000,000	356,500,000	200,000,000
	356,500,000	200,000,000	356,500,000	200,000,000

รายการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	200,000,000	200,000,000
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	156,500,000	156,500,000
ราคาตามบัญชีสิ้นปี	356,500,000	356,500,000

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันไม่มีการค้ำประกัน มีอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมอยู่ระหว่างร้อยละ 5.76 - 5.87 ต่อปี

26 ภาระผูกพัน**26.1 ภาระผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน**

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบสถาปัตยกรรม โครงการศูนย์การค้าและสำนักงาน และค่าที่ปรึกษาในการทำโครงการเป็นจำนวนเงินประมาณ 91.28 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : 99.82 ล้านบาท)

26.2 ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าดำเนินงาน

กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างศูนย์การค้าที่ยกเลิกไม่ได้ สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลา 30 ปี จำนวนเงินขั้นต่ำในการจ่ายค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2560
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	54,583,708	52,836,726	3,279,900	6,135,558
เกินกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	230,918,047	237,587,706	14,691,133	26,723,177
เกินกว่า 5 ปี	1,657,209,612	1,846,307,797	106,195,977	238,627,970
รวม	1,942,711,367	2,136,732,229	124,167,010	271,486,705

26.3 ภาระผูกพันตามสัญญาบริการ

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันตามสัญญาที่ปรึกษาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายในอนาคตเป็นจำนวน 6.57 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 : 12.65 ล้านบาท) ซึ่งมีกำหนดสิ้นสุดภายในปี พ.ศ. 2562 โดยกลุ่มกิจการจะต้องจ่ายค่าบริการรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา