

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

We Retail Public Company Limited

BANGKOK
MIDTOWN



สารบัญ

	<u>หน้า</u>
สารสนเทศจากประธานกรรมการ	1
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	3
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	5
ปัจจัยความเสี่ยง	7
ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น	9
ข้อมูลหลักทรัพย์และการถือหุ้น	11
นโยบายการจ่ายเงินปันผล	11
โครงสร้างการจัดการ	12
การกำกับดูแลกิจการ	21
ความรับผิดชอบต่อสังคม	26
การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	28
รายการระหว่างกัน	29
ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	30
การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	34
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน	37

สารสนเทศจากประธานกรรมการ

ในปี 2562 ศูนย์การค้าชุมชนบนถนนกัลปพฤกษ์ ภายใต้ชื่อว่าโครงการ “เมโทร เวสต์ทาวน์” ซึ่งเป็นธุรกิจค้าปลีกที่บริษัทได้ดำเนินการมาตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2559 ที่ผ่านมา ได้ผลตอบรับจากผู้มาใช้บริการพอสมควรแต่คงยังมีส่วนที่ภายในโครงการไม่มากพอ เนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจโดยภาพรวมยังไม่ดีขึ้น อีกทั้งกรมทางหลวงชนบทได้ดำเนินโครงการขยายถนนกัลปพฤกษ์บริเวณด้านหน้าโครงการ เป็นผลให้การจราจรบนถนนกัลปพฤกษ์ติดขัดและกระทบต่อการเข้ามาใช้บริการของลูกค้า อย่างไรก็ตามโครงการขยายถนนดังกล่าวได้แล้วเสร็จในเดือนธันวาคม 2562 ที่ผ่านมา และส่งผลให้ผู้มาใช้บริการโครงการได้รับความสะดวกมากขึ้นกว่าเดิม บริษัทฯ ยังคงดำเนินกิจกรรมทางการตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดความสนใจแก่ผู้มาใช้บริการและได้เชิญชวนลูกค้าที่มีชื่อเสียงหลายรายให้มาเปิดให้บริการภายในศูนย์การค้าดังกล่าวและคาดการณ์ว่าสถานการณ์จะดีขึ้นโดยลำดับ

ในด้านธุรกิจรับบริหารอาคาร บริษัทฯ อยู่ระหว่างการศึกษาศึกษาและพิจารณาความเป็นไปได้เพื่อซื้อสิทธิการเช่าอาคารสำนักงานที่ดำเนินการก่อสร้างเสร็จแล้วบนทำเลที่มีศักยภาพ เพื่อนำมาทดแทนธุรกิจรับบริหารอาคารวัน แบชีฟิคเพลส และอาคาร หู แบชีฟิคเพลส บนถนนสุขุมวิท ซึ่งได้สิ้นสุดสัญญาการบริหารอาคารลงเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2562

สำหรับบริษัทร่วมทุนดำเนินกิจการศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาประหยัดภายใต้ชื่อ “ออลส์ดี” ได้มุ่งเน้นการขยายสาขาในรูปแบบแฟรนไชส์ซึ่งจะทำให้การขยายสาขาเป็นไปอย่างรวดเร็ว นอกจากนี้ยังเข้าร่วมในโครงการความร่วมมือของภาครัฐเพื่อช่วยร้านค้าธงฟ้าประชารัฐซึ่งปัจจุบันมีกว่า 60,000 แห่งทั่วประเทศและเป็นร้านค้าขนาดเล็กที่ดำเนินกิจการในลักษณะธุรกิจครัวเรือนให้มีระบบการจัดการเพื่อช่วยลดต้นทุนและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับผู้ค้ารายใหญ่อันจะทำให้ผู้ประกอบการรายย่อยมีความยั่งยืนในการทำธุรกิจและสามารถเลี้ยงดูครอบครัวและบุตรหลานได้ต่อไป

ข้าพเจ้าในฐานะประธานกรรมการของบริษัท ขอให้ความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าคณะกรรมการและพนักงานของบริษัทจะร่วมมือร่วมใจกันในการทำงาน เพื่อให้บริษัทดำเนินธุรกิจได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน และสามารถนำหลักทรัพย์ของบริษัทกลับเข้ามาซื้อขายได้ตามปกติในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ เพื่อตอบแทนท่านผู้ถือหุ้นที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการบริษัท ใคร่ขอขอบคุณทุกท่านผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีตลอดมา ซึ่งความสำเร็จของบริษัทที่ผ่านมาและในอนาคต จะเกิดขึ้นได้จากความร่วมมือและการสนับสนุนจากหลายๆ ส่วนประกอบกัน และขอให้มั่นใจว่าคณะกรรมการของบริษัทจะทำงานและใช้ประสบการณ์อย่างเต็มที่เพื่อนำพาให้บริษัทประสบผลสำเร็จตามที่ตั้งใจไว้



(นายชยนิต อรรถญาณสกุล)

ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

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

ในปี 2562 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 2563 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้งให้บริษัท ไพรัช วอเตอร์เฮาส์ คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด โดยนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3760 และ/หรือนางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5266 และ/หรือนางสาวรณภา ปัญญานานาศาสตร์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 8435 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 แบรนด์ 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 ฮอทพ็อต จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทได้ดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ทำให้บริษัทไม่มีการดำเนินธุรกิจใดๆ และมีสถานะเป็นบริษัทที่มีเพียงเงินสด (Cash Company) ต่อมาเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์ฯ”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อทดแทนธุรกิจเดิมที่จำหน่ายไปแล้ว พร้อมเปลี่ยนชื่อบริษัทจากบริษัท ไโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจหลักของบริษัท

สรุปการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจและการบริหารงานในช่วง 5 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 ইসต์ทาวน์ ระหว่างบริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)

เดือนมกราคม 2561

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

กุมภาพันธ์ 2561

บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เปิดให้บริการศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูกภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี” เป็นจำนวนรวม 10 สาขา

ธันวาคม 2561

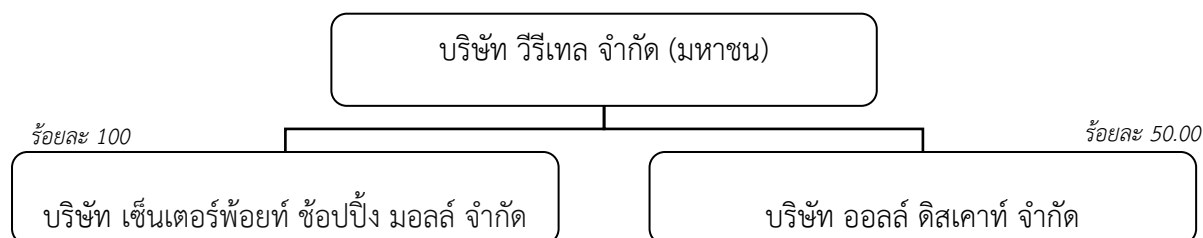
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) ร่วมลงนามความร่วมมือโครงการธงฟ้าประชารัฐ 4.0 ระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน

พฤศจิกายน 2562

บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) เปิดให้บริการศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูกภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี” เป็นจำนวนรวม 20 สาขา

โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน ดังนี้



บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อย)

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

กรรมการของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 5 ท่านดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| 1. นายชายนิด อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 2. นายปรามิทธิ์ เจริญนิต | กรรมการ |
| 3. นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาค | กรรมการ |
| 4. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ | กรรมการ |
| 5. นางสาววิลาวัลย์ เหลืองนาคทองดี | 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 2562 มีจำนวน 4 ท่านดังนี้

- | | |
|---------------------------------|---------|
| 1. นายชายนิด อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ | กรรมการ |
| 3. นายพิศิษฐ์ ภูสนามคม | กรรมการ |
| 4. นางสาวโสพิศ ภูสนามคม | กรรมการ |

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) (“PF”) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.97 แม้ว่าบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ ธุรกิจสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นการดำเนินธุรกิจที่มีความแตกต่างกันและไม่ได้มีการแข่งขันกันกับ PF หรือบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ออย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจาก PF หรือบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ ในขณะที่บริษัทดำเนินธุรกิจสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

โครงสร้างรายได้

	ปี 2562		ปี 2561		ปี 2560	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้า	22,924	41.4	26,311	22.8	28,645	40.2
รายได้จากธุรกิจรับบริหารอาคาร	2,330	4.2	30,177	26.2	33,191	46.6
รายได้อื่น						
ดอกเบี้ยรับ	29,942	54.0	21,279	18.4	9,236	13.0
กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-		37,376	32.4	-	-
อื่น ๆ	223	0.4	205	0.2	197	0.2
รวม	55,419	100	115,348	100	71,269	100

นอกจากนี้ตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ ในปี 2562 ปี 2561 และปี 2560 บริษัทฯ ยังมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 111.35 ล้านบาท 94.57 ล้านบาท 62.92 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงรายการไว้ถัดจากรายการ “ต้นทุนทางการเงิน”

ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

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

	เมโทร เวสต์ทาวน์ (Metro West Town)	บางกอก มิดทาวน์ (Bangkok Midtown)
เจ้าของโครงการ	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)	บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช้อปปิ้ง 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 และผู้ใช้รถไฟฟ้าใต้ดิน รวมทั้งคนที่อาศัยในบริเวณดินแดง รัชดาภิเษก สุทธิสาร ห้วยขวางและลาดพร้าว
ระยะเวลาก่อสร้าง	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.5 ปี
เปิดดำเนินการ	เปิดให้บริการ 14 กันยายน 2558	อยู่ระหว่างเจรจากับนักลงทุนที่แสดงความสนใจ

นอกจากนี้บริษัทยังได้ดำเนินการธุรกิจศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount Store) โดยบริษัทร่วมทุน คือ บริษัท ออลล์ ดิสคัฟ จำกัด ปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้วจำนวน 20 สาขา ภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี” ในย่านชานเมืองใกล้แหล่งชุมชน และมีแผนที่จะทำการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคเพื่อวางจำหน่ายในร้านค้าทั่วไปนอกเหนือจากการวางจำหน่ายในร้าน “ออลล์ดี” รวมถึงการร่วมมือกับภาครัฐเพื่อช่วยให้ร้านค้าในโครงการธงฟ้าประชารัฐซึ่งปัจจุบันมีประมาณ 60,000 แห่งทั่วประเทศ และเป็นร้านค้าขนาดเล็กดำเนินการในลักษณะธุรกิจครัวเรือนให้มีระบบการจัดการเพื่อช่วยลดต้นทุนและเพิ่มศักยภาพในการ แข่งขันกับผู้ค้ารายใหญ่ และสนับสนุนร้านค้าในโครงการธงฟ้าประชารัฐให้เข้าถึงวงเงินสินเชื่อ (access to capital)

การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ภายหลังการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหาร และเข้าซื้อหุ้นสามัญของเซ็นเตอร์พ้อยท์ฯ บริษัท และบริษัทย่อยมีเป้าหมายดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ภาวะตลาดของธุรกิจค้าปลีกในปี 2562 ที่ผ่านมา ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีพื้นที่ค้าปลีกรวม 8,715,466 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นใหม่มีจำนวนประมาณ 180,040 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบคอมมิวนิตีมอลล์ยังคงมีสัดส่วนมากเป็นอันดับสอง หรือคิดเป็นร้อยละ 16 ของพื้นที่ค้าปลีกในเขตพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ภาพรวมของธุรกิจค้าปลีกในปี 2562 ค่อนข้างทรงตัวเนื่องมาจากความไม่แน่นอนของนโยบายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ราคาสินค้าเกษตรที่ไม่แน่นอน และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ได้ผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศและการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก แม้รัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการทำโครงการ “ชิมช้อปใช้” อย่างไรก็ตามธุรกิจค้าปลีกยังมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย และผู้ประกอบการยังคงต้องเดินหน้าพัฒนาปรับปรุงธุรกิจให้ทันสมัยเพื่อให้ตรงกับพฤติกรรมและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่

อัตราการเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ค้าปลีกในปี 2562 ยังคงทรงตัวเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยศูนย์การค้าขนาดใหญ่จะมีอัตราการเช่าพื้นที่สูงถึงร้อยละ 98 ในขณะที่คอมมิวนิตีมอลล์จะมีอัตราการเช่าพื้นที่ต่ำกว่าร้อยละ 95

ค่าเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลไม่ได้แตกต่างจากที่ผ่านมา โดยอัตราค่าเช่าพื้นที่ในศูนย์การค้าขนาดใหญ่ใจกลางเมืองสามารถปรับอัตราค่าเช่าให้สูงขึ้นได้ร้อยละ 3 ถึง 5 โดยเฉพาะศูนย์การค้าขนาดใหญ่ที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดีเนื่องจากความต้องการยังคงค่อนข้างสูง

ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ระบุว่าในปี 2563 จะมีพื้นที่ค้าปลีกเพิ่มขึ้นอีกประมาณ 280,000 ตารางเมตร และยังคงมีความต้องการพื้นที่ค้าปลีกจากผู้ผลิตสินค้าทั้งในประเทศและต่างประเทศและคาดการณ์ว่าค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยของธุรกิจค้าปลีกจะปรับตัวสูงขึ้นในปี 2563 อย่างไรก็ตามรูปแบบการใช้ชีวิตของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปพร้อมกับการเติบโตของการช้อปปิ้งออนไลน์ที่ได้รับการสนับสนุนด้วยแผนการตลาดของบัตรเครดิตและบัตรสะสมคะแนน จะมีผลต่อการเติบโตของธุรกิจค้าปลีกประเภทศูนย์การค้าอย่างเด่นชัด

ปัจจัยความเสี่ยง

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจส่วนใหญ่จะเกิดจากคู่แข่งต่างๆ ที่ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในการดึงดูดค่า ผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า และแหล่งชุมชน ซึ่งมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจสูง นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว บริษัทได้เตรียมแผนการตลาดและการส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดผู้เช่า และกลุ่มผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทก่อนการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์และการดำเนินการตลาดอย่างต่อเนื่องหลังจากเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์แล้ว

ความเสี่ยงจากการเริ่มดำเนินธุรกิจใหม่

ปัจจุบันบริษัทเพิ่งเริ่มต้นประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์ ดังนั้น บริษัทจึงอาจมีความไม่แน่นอนจากการประกอบธุรกิจในเรื่องต่างๆ เช่น การขายและการตลาด ด้านบุคลากรที่ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้จ้างบุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในธุรกิจดังกล่าว เพื่อมาช่วยดำเนินโครงการ ประกอบกับผู้ถือหุ้นใหญ่ที่แม้จะมีได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าโดยตรง แต่มีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีความชำนาญและประสบการณ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการที่จะประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจได้ 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 อาคารบางกอกซิทีทาวเวอร์ 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 23 เมษายน 2562 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. นางสาวสวาทิรี คงขาว	5,400,000	0.22
8. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	3,689,600	0.15
9. ธนาคารธนาชาต 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 ของกำไรสุทธิของงบการเงินเฉพาะกิจการหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและสำรองตามกฎหมาย โดยให้พิจารณา สถานะการเงิน สภาพคล่อง การขยายธุรกิจ และปัจจัยอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องในการบริหารงานของบริษัท เป็นส่วนประกอบในการพิจารณาด้วย

ปัจจุบันเนื่องจากบริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ บริษัทอยู่ในระหว่างการพัฒนาโครงการต่าง ๆ จึงยังไม่มีมีการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นแต่อย่างใด

โครงสร้างการจัดการ

คณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีจำนวน 8 ท่าน ดังนี้

รายชื่อกรรมการ	ตำแหน่ง	จำนวนครั้งที่เข้าร่วมประชุม		
		คณะกรรมการบริษัท (5 ครั้ง)	คณะกรรมการตรวจสอบ (5 ครั้ง)	คณะกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน (1 ครั้ง)
นายชายนิต วรรณญาณสกุล	ประธานกรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	5	-	1
นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ และประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	4	-	1
นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	5	-	1
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ และประธานเจ้าหน้าที่บริหาร	5	-	-
นายกฤตภาส พงษ์ภักดี	กรรมการ	5	-	-
นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์	กรรมการอิสระ และประธานคณะกรรมการตรวจสอบ	5	5	-
นายไชยกร บุญผลพาศ์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	5	5	-
นายประสงค์ วรรัตน์กุล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ	5	5	-
โดยมี นายพรเทพ หมอนเมือง เป็นเลขานุการบริษัท				

คณะกรรมการมีอำนาจและหน้าที่จัดการบริษัทให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ ข้อบังคับ และมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่กรณีที่มีกฎหมายกำหนดไว้ให้ต้องเป็นมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้น นอกจากนั้นยังมีหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. พิจารณาแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนผู้ตรวจสอบบัญชี
2. พิจารณาอนุมัติการกู้ยืมเงิน/การเปิดบัญชีกับสถาบันการเงิน
3. พิจารณาการลงทุนของบริษัทเพื่อประโยชน์ของบริษัทและผู้ถือหุ้น

ผู้มีอำนาจลงนามแทนบริษัทประกอบไปด้วยรายชื่อดังต่อไปนี้ นายชายนิต วรรณญาณสกุล นายปราโมทย์ เริ่มยินดี นายกัมพล ตติยกุล นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ นายกฤตภาส พงษ์ภักดี กรรมการสองในห้าคนนี้ลงลายมือชื่อร่วมกันและประทับตราสำคัญของบริษัท

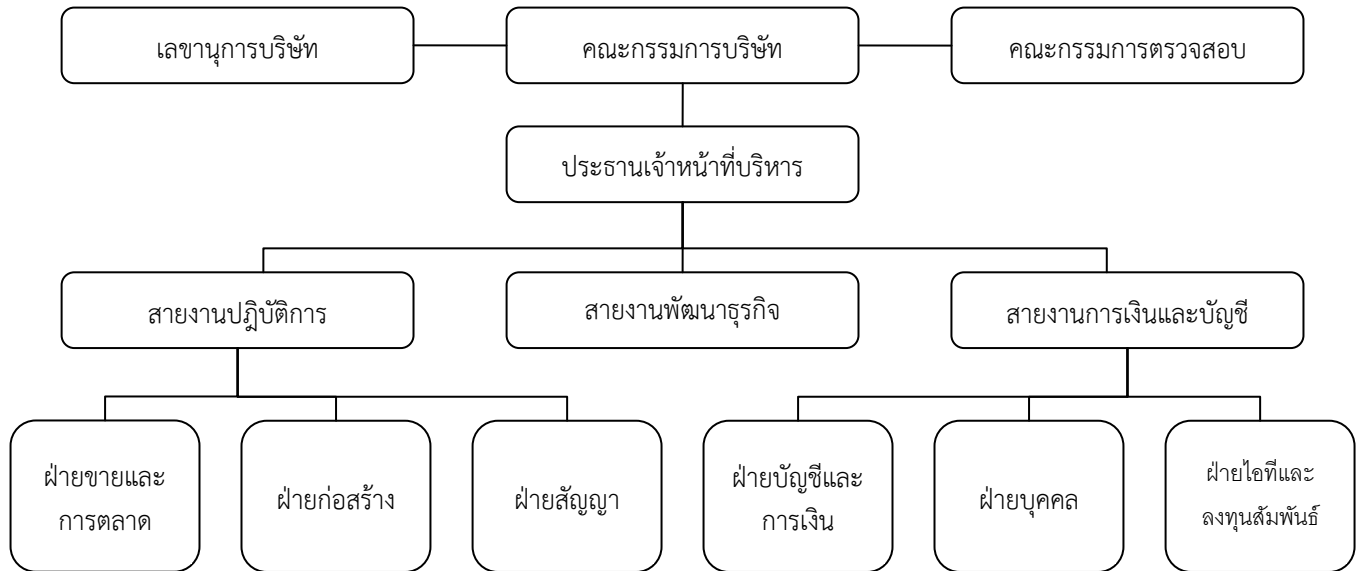
ผู้บริหาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมีผู้บริหารจำนวน 5 ท่าน ดังนี้

1. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นายกฤตภาส พงษ์ภักดี ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายปฏิบัติการ

- | | |
|----------------------------------|---|
| 3. นายไพฑูรย์ อุดมกานต์กิจ | ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน |
| 4. นางสาวพรพรรณ อมรโรจน์วรฤดี | ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน |
| 5. นางสาววันเพ็ญรักษ์ มั่นใจศิริ | ผู้อำนวยการฝ่ายขายและการตลาด |

โดยโครงสร้างภายในบริษัทมีรายละเอียดดังต่อไปนี้



เลขานุการบริษัทและผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 5/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2562 ได้มีมติแต่งตั้งให้นายไพฑูรย์ อุดมกานต์กิจ ดำรงตำแหน่งประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน และมอบหมายให้เป็นผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน (CFO) โดยมีนางสาวพรพรรณ อมรโรจน์วรฤดี เป็นผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2562 ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2562 ได้มีมติแต่งตั้งให้นายพรเทพ หมอนเมือง ดำรงตำแหน่งเลขานุการบริษัทเพื่อให้เป็นไปตามข้อกำหนดในมาตรา 89/15 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ที่กำหนดให้คณะกรรมการต้องจัดให้มีเลขานุการบริษัทรับผิดชอบดำเนินการในนามบริษัทหรือคณะกรรมการ และกำหนดขอบเขต อำนาจหน้าที่ และความรับผิดชอบของเลขานุการบริษัทให้เป็นดังนี้

- จัดทำและเก็บรักษาเอกสารดังต่อไปนี้
 - ทะเบียนกรรมการ
 - หนังสือนัดประชุมคณะกรรมการ รายงานการประชุมคณะกรรมการ และรายงานประจำปีของบริษัท
 - หนังสือนัดประชุมผู้ถือหุ้นและรายงานการประชุมผู้ถือหุ้น
- เก็บรักษารายงานการมีส่วนได้เสียที่รายงานโดยกรรมการหรือผู้บริหาร และส่งสำเนารายงานดังกล่าวให้ประธานกรรมการและประธานกรรมการตรวจสอบทราบภายในเจ็ดวันทำการนับแต่วันที่บริษัทได้รับรายงานนั้น

3. จัดทำระบบการเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานที่เกี่ยวข้องกับการแสดงข้อมูลดังต่อไปนี้ รวมทั้งดูแลให้มีการเก็บรักษาเอกสารหรือหลักฐานดังกล่าวให้ถูกต้องครบถ้วนและสามารถตรวจสอบได้ภายในระยะเวลาไม่น้อยกว่าห้าปีนับแต่วันที่มีการจัดทำเอกสารหรือข้อมูลดังกล่าว
การเก็บรักษาเอกสารและหลักฐานข้างต้น ให้ความความรวมถึงการเก็บรักษาด้วยระบบคอมพิวเตอร์หรือระบบอื่นใดที่สามารถเรียกดูได้โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงข้อความ
 - (1) การให้ข้อมูลประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น
 - (2) งบการเงินและรายงานเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทหรือรายงานอื่นใดที่ต้องเปิดเผยตามมาตรา 56 มาตรา 57 มาตรา 58 หรือมาตรา 199 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
 - (3) ความเห็นของบริษัทเมื่อมีผู้ทำคำเสนอซื้อหุ้นของบริษัทจากผู้ถือหุ้นเป็นการทั่วไป
 - (4) การให้ข้อมูลหรือรายงานอื่นใดเกี่ยวกับกิจการที่บริษัทจัดทำขึ้นเพื่อเผยแพร่ต่อผู้ถือหุ้นหรือประชาชนทั่วไป ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนด
4. ดำเนินการอื่น ๆ ตามที่คณะกรรมการกำกับตลาดทุนประกาศกำหนดต่อไป
5. ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามกฎหมาย วัตถุประสงค์ ข้อบังคับของบริษัท มติคณะกรรมการ ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้น และไม่กระทำการใดอันเป็นการขัดหรือแย้งกับประโยชน์ของบริษัท อย่างมีนัยสำคัญ
6. ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความรับผิดชอบและความระมัดระวังเยี่ยงวิญญูชนผู้ประกอบธุรกิจเช่นนั้นจะพึงกระทำภายใต้สถานการณ์อย่างเดียวกัน โดย
 - (1) การตัดสินใจได้กระทำไปด้วยความเชื่อโดยสุจริตและสมเหตุสมผลว่าเป็นไปเพื่อประโยชน์สูงสุดของบริษัทเป็นสำคัญ
 - (2) การตัดสินใจได้กระทำบนพื้นฐานข้อมูลที่เชื่อโดยสุจริตว่าเพียงพอ และ
 - (3) การตัดสินใจได้กระทำไปโดยตนไม่มีส่วนได้เสีย ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อมในเรื่องที่ตัดสินใจนั้น

ในกรณีที่เลขานุการบริษัทพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้คณะกรรมการแต่งตั้งเลขานุการบริษัทคนใหม่ภายในเก้าสิบวันนับแต่วันที่เลขานุการบริษัทคนเดิมพ้นจากตำแหน่งหรือไม่อาจปฏิบัติหน้าที่ และให้คณะกรรมการมีอำนาจมอบหมายให้กรรมการคนใดคนหนึ่งปฏิบัติหน้าที่แทนในช่วงเวลาดังกล่าว

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายชายนิต วรรณญาณสกุล ประธานกรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 16 ธ.ค.2554	66	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 เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นายปราโมทย์ เริ่มยินดี กรรมการ ประธานกรรมการสรรหาและ กำหนดค่าตอบแทน กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 16 ธ.ค.2554	66	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	61	ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร สาขาเคมี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร 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 และผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น	ความสัมพันธ์ทางครอบครัวระหว่างกรรมการ	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 5 พ.ย.2561	54	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 ซุปเปอร์มาร์เก็ต /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นายภฤตภาส พงศ์ภักดิ์ กรรมการ กรรมการผู้มีอำนาจลงนาม ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและการเงิน ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 5 พ.ย.2561	62	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 ผู้อำนวยความสะดวกสำนักงาน	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.เรสซิเดนซ์ นิมเบอร์ไนน์ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ. ไบรท์ ดีเวลลอปเม้นท์ กรุงเทพ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.เอสเตท เพอร์เฟคท์ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ. เพอร์เฟค สปอร์ตคลับ /ธุรกิจบริการ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นายเชิดศักดิ์ กุเกียรติ์นันท์ กรรมการอิสระ ประธานกรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 25 ธ.ค.2554	67	ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิศวกรรมระบบ มหาวิทยาลัยอีสต์ ปริญญาตรี เกียรตินิยม เศรษฐศาสตรบัณฑิต สาขาบัญชีและการเงิน ลอนดอนสกูลออฟฟิโคโนมิกส์ และโพลิติกอลไซน์ 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 /สินค้าอุปโภคบริโภค บมจ.ไทยฟู้ดส์ กรุ๊ป /เกษตรและอุตสาหกรรมอาหาร บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.แคปปิตอล แมเนจเม้นท์ บมจ.ซีทีเอช /บริการโครงการก่อสร้างผ่านดาวเทียม
นายไชยกร บุญพาทย์ กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 25 ธ.ค.2554	74	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ การบริหารงานบุคคลระดับสูง หลักสูตรมาตรฐานสากลด้าน การบริหารคุณภาพและสิ่งแวดล้อม (ISO 9000,14000) การเงินสำหรับผู้บริหาร	-	-	2554 - ปัจจุบัน 2553 - ปัจจุบัน	กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท ที่ปรึกษาสำนักประธาน ร.พ.พญาไท	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.ประสิทธิ์พัฒนา /บริการการแพทย์

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุม และเลขานุการบริษัท

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น	ความสัมพันธ์ ทางครอบครัว ระหว่าง กรรมการ	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายประสงค์ วรรณกุล กรรมการอิสระ กรรมการตรวจสอบ ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 25 ก.พ.2558	72	ปริญญาโท รัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรี นิติศาสตร์ 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 (AACP) 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
นายไพฑูย์ อุดมกานต์กิจ ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและ การเงิน (CFO) ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชี และการเงิน ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 29 พ.ย. 2562	58	ปริญญาโท บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยอาร์มสตรอง สหรัฐอเมริกา ปริญญาตรี บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยกรุงเทพ	-	-	2562-ปัจจุบัน 2561-2562 2559-2561 2557-2558	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน/ ผู้รับผิดชอบสูงสุดในสายงานบัญชีและ การเงิน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและการเงิน กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายบัญชีและ	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บจ.เมเจอร์ ดีเวลลอปเม้นท์ เอสเตท /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.เจ้าพระยามหานคร /อสังหาริมทรัพย์และก่อสร้าง บมจ.โกลาวิส แคปปิตอล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นางสาวพรพรรณ อมรโรจน์วรุดิ ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่ม การเงิน ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 14 พ.ค. 2561	56	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง บริหารธุรกิจ มหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	-	2561-ปัจจุบัน 2535-2561	ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน/ ผู้ควบคุมดูแลการทำบัญชี ผู้ช่วยประธานเจ้าหน้าที่กลุ่มการเงิน	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นางสาววันเพ็ญรักษ์ มั่นใจสิริ ผอ. ฝ่ายการตลาดและขาย	60	รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	-	2558-ปัจจุบัน 2554-2557	ผอ. ฝ่ายการตลาดและขาย ผอ. ฝ่ายการตลาดและขาย	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์
นายพรเทพ หมอนเมือง เลขานุการบริษัท ได้รับแต่งตั้งเมื่อ 18 ก.พ.2562	50	ปริญญาตรี วิทยาศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัยเกษตรศาสตร์ Company Secretary Program (CSP) 99/2019	-	-	2562-ปัจจุบัน 2549-ปัจจุบัน	เลขานุการบริษัท ผู้จัดการอาวุโส	บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ บมจ.วีรีเทล /พัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายละเอียดการดำรงตำแหน่งของกรรมการ ผู้บริหาร และผู้มีอำนาจควบคุมของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ในบริษัทย่อย บริษัทร่วมและบริษัทที่เกี่ยวข้อง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

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 กุเกียรติสินธุ์	*									
นายไชยกร บุญลพพัทธ์	*									
นายประสงค์ วรรัตน์กุล	*				*					
นางสาวพรพรรณ อมรโรจน์วรฤดี	///									
นางสาววันเพ็ญรักษ์ มั่นใจสิริ	///									

หมายเหตุ

WR	หมายถึง บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
CPS	หมายถึง บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปิ้ง 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
นายชานิน อรรถญาณสกุล	ประธานกรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	500,000	-	20,000	520,000
นายปรามทย์ เจริญดี	กรรมการ และประธานคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	80,000	-	30,000	110,000
นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ กรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน	100,000	-	20,000	120,000
นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์	กรรมการ	100,000	-	-	100,000
นายกฤตภาส พงศ์ภักดิ์	กรรมการ	100,000	-	-	100,000
นายเชิดศักดิ์ ภูเกียรตินันท์	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		1,180,000	450,000	70,000	1,700,000

ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหาร ของบริษัทในปี 2562 ในรูปเงินเดือนและโบนัสให้กับผู้บริหารทั้งหมด 3 ท่าน ทั้งปีรวมเป็นจำนวน 6.76 ล้านบาท

ค่าตอบแทนอื่น

คณะกรรมการบริษัทไม่ได้รับสิทธิค่าตอบแทนอื่นนอกเหนือจากเบี้ยประชุม

บุคลากร

บริษัทมีจำนวนพนักงานและผลตอบแทนให้แก่พนักงาน ได้แก่ เงินเดือน เงินล่วงเวลา เงินประกันสังคม รวมถึงสวัสดิการต่างๆ ในปี 2560 ถึงปี 2562 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายละเอียด		2562	2561	2560
จำนวนพนักงานของบริษัท	(คน)	20	19	16
ค่าใช้จ่ายผลตอบแทนรวมให้แก่พนักงานทั้งสิ้น	(พันบาท)	13,710	14,083	12,779

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 รวมทั้งจัดให้มีการบันทึกประเด็นซักถามและข้อคิดเห็นที่สำคัญไว้ในรายงานการประชุม เพื่อให้ผู้ถือหุ้นตรวจสอบได้

หมวดที่ 2 การปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นอย่างเท่าเทียมกัน

บริษัทตระหนักถึงหน้าที่ในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทุกรายตามสิทธิอย่างเป็นธรรม และมีนโยบายถือปฏิบัติต่อผู้ถือหุ้นทุกรายอย่างเท่าเทียมกันในการเข้าร่วมประชุมผู้ถือหุ้นและออกเสียงลงคะแนน การรับทราบข้อมูลข่าวสารผลการดำเนินงาน โดยในการประชุมผู้ถือหุ้น ผู้ถือหุ้นมีสิทธิในการลงคะแนนแบบ 1 หุ้น ต่อ 1 เสียง และดำเนินการประชุมเป็นไปตามข้อบังคับของบริษัทตามลำดับวาระการประชุม มีการเสนอรายละเอียดในแต่ละวาระครบถ้วน รวมทั้งไม่เพิ่มวาระการประชุมที่ไม่แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทราบล่วงหน้า ทั้งนี้ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นไม่สามารถเข้าร่วมการประชุมด้วยตนเอง ผู้ถือหุ้นสามารถมอบฉันทะให้กรรมการอิสระที่บริษัทจัดเตรียมไว้ให้หรือมอบฉันทะให้แก่บุคคลอื่นเข้าร่วมประชุมแทนตนได้ โดยใช้หนังสือมอบฉันทะที่บริษัทจัดส่งให้พร้อมกับหนังสือเชิญประชุม 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 การพิจารณาปรับเลื่อนตำแหน่งอย่างมีขั้นตอนเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย และจัดทำคู่มือให้กับพนักงานทุกคน เพื่อให้ทราบถึงนโยบายสวัสดิการที่พนักงานพึงได้รับอย่างชัดเจน รวมทั้ง บริษัทยังมีการจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพเพื่อพนักงาน

ลูกค้า

บริษัทให้ความสำคัญเรื่องจรรยาบรรณในการปฏิบัติต่อลูกค้า การเอาใจใส่และรับผิดชอบต่อลูกค้า รวมถึงการแก้ปัญหา ร่วมกับลูกค้าเพื่อให้เกิดความพึงพอใจและเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ทุกฝ่าย

คู่แข่ง

บริษัทดำเนินนโยบายตามกรอบกติกาการแข่งขันที่ดี และสนับสนุนส่งเสริมการแข่งขันทางการค้าอย่างเสรี ไม่ใช้วิธีการที่ไม่สุจริตเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจของบริษัทและไม่ทำลายชื่อเสียงของคู่แข่งทางการค้าด้วยการกล่าวหาในทางเสื่อมเสีย โดยปราศจากข้อมูลความจริง

เจ้าหน้าที่ ผู้จำหน่ายสินค้า

บริษัทมีการแจ้งรอบระยะเวลาการรับวางบิลและกำหนดระยะเวลาชำระค่าสินค้าและบริการที่ชัดเจนให้แก่ลูกค้า

ผู้รับเหมา

บริษัทมีหลักการพิจารณาคัดเลือกผู้รับเหมาเพื่อให้ได้คุณสมบัติในการรับเหมางานของบริษัท ที่มีประสิทธิภาพ และเสมอภาค โดยบริษัทเปิดโอกาสให้ผู้รับเหมาเข้าร่วมประกวดราคาก่อนสร้างอย่างเท่าเทียมกัน 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

บริษัทฯได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์และข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ที่เกี่ยวกับเรื่องการทำรายการที่เกี่ยวข้องกันของบริษัทจดทะเบียน หรือการได้มาและจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ของบริษัทจดทะเบียนแล้วแต่กรณี รวมทั้งกำหนดนโยบายและวิธีการดูแลไม่ให้ผู้บริหารและผู้ที่เกี่ยวข้องนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน

หมวดที่ 5 ความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการ

กรรมการทุกคนเข้าใจเป็นอย่างดีถึงหน้าที่ความรับผิดชอบต่อของคณะกรรมการบริษัท และลักษณะการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ พร้อมทั้งจะแสดงความคิดเห็นของตนอย่างเป็นอิสระ ปฏิบัติหน้าที่ด้วยความซื่อสัตย์สุจริต ระมัดระวัง รอบคอบ โดยคำนึงถึงผลประโยชน์สูงสุดของบริษัทฯ และเป็นธรรมต่อผู้ถือหุ้นทุกคน นอกจากนี้กรรมการทุกคนได้อุทิศเวลาอย่างเพียงพอเพื่อปฏิบัติหน้าที่ตามความรับผิดชอบอย่างเต็มที่ และเข้าร่วมในการประชุมคณะกรรมการบริษัททุกครั้ง ยกเว้นกรณีที่มีเหตุจำเป็นเร่งด่วน

บริษัทกำหนดให้มีกรรมการอิสระอย่างน้อย 1 ใน 3 ของจำนวนรวมของคณะกรรมการบริษัท แต่ไม่น้อยกว่า 3 คนและกำหนดคุณสมบัติของบุคคลที่จะดำรงตำแหน่งกรรมการอิสระตามกรอบขั้นต่ำของนิยามกรรมการอิสระ ที่ประกาศโดยสำนักงาน

คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (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 โดยมี การกำหนดวาระการประชุมให้ชัดเจนและล่วงหน้า เพื่อพิจารณาผลการดำเนินงานในแต่ละไตรมาสและติดตามความคืบหน้าของ การดำเนินงาน โดยประธานกรรมการและประธานเจ้าหน้าที่บริหารจะร่วมกันพิจารณาเรื่องที่สำคัญและนำเข้าสู่วาระการประชุม นอกจากนั้น กรรมการแต่ละท่านมีความเป็นอิสระที่จะเสนอเรื่องเข้าสู่วาระการประชุมได้

การประชุมคณะกรรมการบริษัท

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทแต่ละครั้ง ประธานกรรมการได้จัดสรรเวลาอย่างเพียงพอและมากพอในการ พิจารณาวาระการประชุม และได้มีการจัดบันทึกการประชุมเป็นลายลักษณ์อักษร จัดเก็บรายงานการประชุมที่ผ่านการรับรองจาก คณะกรรมการ พร้อมให้คณะกรรมการและผู้ที่เกี่ยวข้องตรวจสอบได้

คณะกรรมการชุดย่อย

โครงสร้างกรรมการบริษัท ประกอบด้วย คณะกรรมการชุดย่อยทั้งหมด 3 ชุด ได้แก่ คณะกรรมการบริษัท คณะกรรมการตรวจสอบ และคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ประกอบด้วยรายละเอียดดังต่อไปนี้

คณะกรรมการตรวจสอบ

ตามข้อบังคับบริษัท กรรมการบริษัทมีอำนาจหน้าที่ตัดสินใจและดูแลการดำเนินงานของบริษัท ขณะเดียวกัน บริษัทได้กำหนดให้มีโครงสร้างคณะกรรมการและการจัดการที่มีการถ่วงดุลอำนาจกันอย่างเพียงพอ โดยมีการกำหนดให้มี คณะกรรมการตรวจสอบ (Audit Committee) ซึ่งเป็นคณะกรรมการชุดย่อยเพื่อทำหน้าที่ตรวจสอบการทำหน้าที่ออกจากฝ่าย บริหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ประกอบไปด้วยรายชื่อดังต่อไปนี้

- | | |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| 1. นายเชิดศักดิ์ ภูเกียรตินันท์ | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายไชยกร บุญลพพัทธ์ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายประสงค์ วรรัตน์กุล | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |

หน้าที่ความรับผิดชอบของคณะกรรมการตรวจสอบ

1. ให้คำแนะนำเกี่ยวกับการแต่งตั้งและกำหนดค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีของบริษัท ประสานกับผู้สอบ บัญชีเกี่ยวกับวัตถุประสงค์ในการดำเนินการตรวจสอบขอบเขตแนวทางแผนงาน และปัญหาที่พบ ระหว่างการตรวจสอบ และประเด็นที่ผู้สอบบัญชีเห็นว่ามีความสำคัญ

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

ดังต่อไปนี้

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 ประกอบไปด้วยรายชื่อ

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี | ประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 2. นายชายนิต อรรถญาณสกุล | รองประธานกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน |
| 3. นายกัมพล ตติยกุล | 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 และกรรมการไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของกรรมการทั้งหมดต้องมีถิ่นที่อยู่ในราชอาณาจักร

คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะทำหน้าที่พิจารณาคัดเลือกและสรรหาบุคคลที่มีคุณสมบัติเหมาะสมเพื่อดำรงตำแหน่ง กรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด โดยเสนอความเห็นต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อขอความเห็นชอบจากคณะกรรมการบริษัท โดยหากเป็นการเสนอชื่อเพื่อแต่งตั้งให้ดำรงตำแหน่งกรรมการบริษัทคณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน จะพิจารณาคัดเลือกและกลั่นกรองผู้ที่มีความเหมาะสมและไม่มีลักษณะต้องห้ามในการเป็นกรรมการบริษัทเพื่อเสนอชื่อผู้รับคัดเลือกต่อที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทและนำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อขอมติแต่งตั้งต่อไป จากนั้นจะนำเสนอรายชื่อกรรมการดังกล่าวต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเป็นผู้เลือกตั้งกรรมการตามหลักเกณฑ์และวิธีการดังต่อไปนี้

1. ผู้ถือหุ้นคนหนึ่งมีคะแนนเสียงเท่ากับหนึ่งหุ้นต่อเสียงหนึ่ง
2. ผู้ถือหุ้นแต่ละคนจะต้องใช้คะแนนเสียงที่มีอยู่ทั้งหมดตาม 1. เลือกตั้งบุคคลเดียว หรือหลายคนเป็นกรรมการก็ได้ แต่จะแบ่งคะแนนเสียงให้แก่ผู้ใดมากน้อยเพียงใดไม่ได้
3. บุคคลซึ่งได้รับคะแนนเสียงสูงสุดตามลำดับลงมา เป็นผู้ได้รับการเลือกตั้งเป็นกรรมการเท่าจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ในกรณีที่บุคคลซึ่งได้รับการเลือกตั้งในลำดับถัดลงมา มีคะแนนเสียงเท่ากันเกินจำนวนกรรมการที่จะพึงมีหรือจะพึงเลือกตั้งในครั้งนั้น ให้ผู้เป็นประธานที่ประชุมเป็นผู้ออกเสียงชี้ขาด

ในการประชุมสามัญประจำปีทุกครั้ง ให้กรรมการออกจากตำแหน่ง 1 ใน 3 ถ้าจำนวนกรรมการที่จะแบ่งออกให้ตรงเป็นสามส่วนไม่ได้ ก็ให้ออกโดยจำนวนใกล้เคียงที่สุดกับส่วน 1 ใน 3

ห้ามมิให้กรรมการประกอบกิจการ เข้าเป็นหุ้นส่วนไม่จำกัดความรับผิดชอบหรือเข้าเป็นกรรมการในนิติบุคคลอื่นที่มีสภาพอย่างเดียวกัน และเป็นการแข่งขันกับกิจการของบริษัท เว้นแต่ได้แจ้งให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบก่อนจะมีมติแต่งตั้ง

กรรมการต้องแจ้งให้บริษัททราบโดยไม่ชักช้า หากมีส่วนได้เสียในสัญญาที่บริษัททำขึ้น หรือถือหุ้น หรือหุ้นกู้เพิ่มขึ้นหรือลดลงในบริษัทหรือบริษัทในเครือ

การกำกับดูแลการดำเนินงานของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม

บริษัทมีนโยบายในการส่งตัวแทนของบริษัทเพื่อเป็นกรรมการในบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ตามสัดส่วนการถือหุ้น เพื่อควบคุมและกำหนดนโยบายในการดำเนินธุรกิจของบริษัทย่อยและบริษัทร่วม ซึ่งได้ตระหนักและให้ความสำคัญในหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี โดยเน้นความโปร่งใสของการดำเนินธุรกิจตามหลักธรรมาภิบาล นอกจากนี้ บริษัทกำหนดระเบียบให้บุคคลที่ได้รับแต่งตั้งจากบริษัทนั้นต้องดูแลให้บริษัทย่อยมีข้อบังคับในเรื่องการทำรายการเกี่ยวโยง การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์ หรือการทำรายการสำคัญอื่นใดของบริษัทดังกล่าวให้ครบถ้วนถูกต้อง และใช้หลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้องกับการเปิดเผยข้อมูลและการบันทึกบัญชีของเซ็นเตอร์พ้อยท์ฯ ให้บริษัทสามารถตรวจสอบและรวบรวมจัดทำทางการเงินรวมได้ทันกำหนด

การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทมีนโยบายและวิธีการดูแลผู้บริหารในการนำข้อมูลภายในของบริษัทไปใช้เพื่อประโยชน์ส่วนตน รวมทั้งเพื่อการซื้อขายหลักทรัพย์ ดังนี้

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

ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

บริษัทและบริษัทย่อยได้กำหนดและเปิดเผยค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชีระหว่างปี 2560-2562 โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ปี	ผู้สอบบัญชี	เลขทะเบียน	บริษัท	ค่าสอบบัญชี
2562	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	3760	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด	1,450,000
2561	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์	3760	บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีเอส จำกัด	1,450,000
2560	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์	3930	บจก. สำนักงาน อีวาย	1,380,000

* ไม่มีค่าบริการอื่น (non-audit fee)

ความรับผิดชอบต่อสังคม

นโยบายภาพรวม

นโยบายการกำกับและดูแล

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

บทบาทของคณะกรรมการบริษัท

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทในการปรับปรุงแนวทางดำเนินงานของบริษัท ให้เป็นไปตามหลักการบรรษัทภิบาลและความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม พร้อมแนวนโยบายของบริษัท โดยเพิ่มเติมเรื่องจริยธรรมขององค์กร และแนวนโยบายที่ดีด้าน CSR ในส่วนการดำเนินงานด้านความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม เพื่อให้สอดคล้องแนวนโยบายที่ดีด้านการประกอบธุรกิจเพื่อสังคม รวมถึงแนวนโยบายที่ดีด้าน 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. สร้างและพัฒนาชื่อเสียงและความภาคภูมิใจด้วยการดำเนินธุรกิจอย่างรับผิดชอบ 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 การพิจารณาปรับเลื่อนตำแหน่งอย่างมีขั้นตอนเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทุกฝ่าย 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 มีการกำหนดอย่างชัดเจนในการทำสัญญาว่าจ้างผู้รับเหมาเพื่อให้มีการปฏิบัติอย่างเท่าเทียมกัน รวมทั้งการกำหนดการจ่ายเงินตามระเบียบของบริษัท เพื่อให้ผู้รับเหมามีความมั่นใจและเติบโตไปพร้อม ๆ กับบริษัท

การดำเนินธุรกิจที่มีผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อมและสังคม

บริษัทไม่มีการดำเนินกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม อีกทั้งไม่เคยถูกกล่าวหาว่าการดำเนินกิจกรรมของบริษัทฯ มีผลกระทบทางด้านลบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

กิจกรรมเพื่อประโยชน์ต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

บริษัทดำเนินธุรกิจเพื่อสร้างผลประกอบการที่ดีและยั่งยืนให้แก่ผู้ถือหุ้น อย่างไรก็ตาม คณะกรรมการบริษัทผู้บริหาร รวมถึงพนักงาน ได้ตระหนักถึงการดำเนินการเพื่อตอบแทนสังคมและการรักษาสิ่งแวดล้อม เพื่อให้บริษัทสามารถดำรงอยู่ร่วมกับสังคมอย่างยั่งยืนตลอดไป บริษัทได้ดำเนินกิจกรรมเพื่อช่วยเหลือสังคมในทุกด้านที่สามารถกระทำได้อาทิเช่น จัดให้มีการร่วมสมทบทุนจากผู้มีจิตศรัทธาในกิจกรรมทางการตลาดที่บริษัทฯ ได้จัดขึ้น เพื่อนำรายได้ไปช่วยเหลือมูลนิธิการกุศล

แนวทางป้องกันการมีส่วนร่วมเกี่ยวข้องกับคอร์รัปชัน

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

ทั้งนี้บริษัทได้ออกประกาศของบริษัทเพื่อให้การปฏิบัติงานมีความโปร่งใส เช่น ประกาศนโยบายในการปฏิบัติงานที่เกี่ยวข้องกับผู้รับเหมาของบริษัทฯ เพื่อกำกับควบคุมการปฏิบัติงานของพนักงาน หากบริษัทพบการกระทำที่ไม่เป็นการสมควร จะถือเป็นความผิดร้ายแรงและจะพิจารณาลงโทษสถานหนัก

การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

คณะกรรมการบริษัท ซึ่งประกอบด้วยกรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ ได้ประเมินความเพียงพอของระบบควบคุมภายใน และมีความเห็นว่าบริษัท มีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอและเหมาะสม รวมทั้งได้มีการติดตามควบคุมดูแลการดำเนินงานของบริษัทให้อยู่ภายใต้การบริหารงานเป็นไปตามขั้นตอนและระเบียบอย่างถูกต้อง ดังต่อไปนี้

เพื่อเป็นการควบคุมภายในที่ดีของบริษัท คณะกรรมการและคณะผู้บริหารจึงได้กำหนดแนวทางและการปฏิบัติงานที่ยึดมั่นในคุณค่าความซื่อตรง และรักษาจริยบรรณในการดำเนินงาน มีการวางแผนเป้าหมายในการดำเนินธุรกิจที่ชัดเจน สมเหตุสมผล และวัดผลได้ โดยมีการกำหนดตัวชี้วัด กกลยุทธ์ และการวางแผนจัดทำและควบคุมงบประมาณ เพื่อให้การดำเนินงานมีความสอดคล้องและบรรลุเป้าหมายที่วางไว้

บริษัทมีการกำหนดขอบเขตอำนาจหน้าที่และวงเงินอนุมัติของผู้บริหารไว้อย่างชัดเจน ในกรณีที่มีการทำธุรกรรมกับกิจการหรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท อันอาจจะนำมาซึ่งความขัดแย้งทางผลประโยชน์ 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 และได้มีการติดตามผลการปฏิบัติงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่

วางไว้ โดยจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการบริษัทเป็นประจำเพื่อติดตามความคืบหน้าของโครงการต่างๆ ของบริษัท และ ประเมินผลการดำเนินงานว่าเป็นไปตามเป้าหมายที่กำหนดไว้เพียงใด พร้อมทั้งวางแผนทางแก้ไขปัญหาที่อาจเกิดขึ้น และมีการ ปรับแผนการดำเนินงานให้สอดคล้องกับสถานการณ์ที่เปลี่ยนแปลงไปด้วย

รายการระหว่างกัน

บริษัทได้กำหนดมาตรการหรือขั้นตอนการอนุมัติการทำรายการระหว่างกันในระเบียบปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ วิธีการและการเปิดเผยรายการที่เกี่ยวข้องกัน ตามที่ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนดให้บริษัทจดทะเบียนถือปฏิบัติ

โดยสามารถดูรายละเอียดของข้อมูลรายการระหว่างกันตามหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ข้อ 26

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม งวดบัญชี ปี 2560 ถึง ปี 2562

งบแสดงฐานะการเงิน

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	65,111	2.5	17,916	0.7	23,952	0.9
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	23,040	0.9	24,212	0.9	19,321	0.7
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	20,233	0.8	17,982	0.7	15,433	0.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	94,583	3.5
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	108,384	4.2	60,110	2.3	153,289	5.7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	262,503	10.1	282,076	10.6	159,143	5.9
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,396,856	53.6	1,449,280	54.7	1,476,585	55.0
สิทธิการเช่า	785,152	30.1	818,067	30.8	850,981	31.7
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	1,993	0.1	934	0.0	769	0.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	47,827	1.8	40,399	1.5	41,619	1.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,570	0.1	1,570	0.1	2,584	0.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,495,901	95.8	2,592,326	97.7	2,531,681	94.3
รวมสินทรัพย์	2,604,285	100.0	2,652,436	100.0	2,684,970	100.0
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	80,953	3.1	52,659	2.0	33,773	1.2
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	95,024	3.6	6,812	0.3	6,812	0.3
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	6,812	0.3	11,209	0.4	13,301	0.5
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	9,789	0.4	2,009	0.1	1,878	0.1
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	91	0.0	-	-	11,959	0.4
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,373	0.1	1,554	0.1	1,506	0.1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	194,042	7.5	74,243	2.9	69,229	2.6
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	480,000	18.4	356,500	13.4	200,000	7.4
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	204,723	7.9	189,041	7.1	168,737	6.3
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,394	0.1	2,633	0.1	2,237	0.1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	688,117	26.4	548,174	20.6	370,974	13.8
รวมหนี้สิน	882,159	33.9	622,417	23.5	440,203	16.4

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	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	100.4	2,615,114	98.6	2,615,114	97.4
ส่วนเกิน(ต่ำ)มูลค่าหุ้นสามัญ	61,153	2.4	61,153	2.3	61,153	2.3
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	65,335	2.5	65,335	2.5	65,335	2.4
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	6,520	0.3	6,520	0.2	4,310	0.2
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	(1,026,758)	(39.4)	(718,864)	(27.1)	(501,906)	(18.7)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	761	0.0	761	0.0	761	0.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,722,125	66.1	2,030,019	76.5	2,244,767	83.6
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,604,285	100.0	2,652,436	100.0	2,684,970	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม	2561	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม	2560	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	22,924	41.4	26,311	22.8	28,645	40.2
รายได้จากการบริการบริหารอาคาร	2,330	4.2	30,177	26.2	33,191	46.6
รวมรายได้	25,254	45.6	56,488	49.0	61,836	86.8
ต้นทุน						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(56,095)	(101.2)	(50,744)	(44.0)	(50,216)	(70.4)
ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร	(961)	(1.7)	(6,723)	(5.8)	(6,249)	(8.8)
รวมต้นทุน	(57,056)	(103.0)	(57,467)	(49.8)	(56,465)	(79.2)
กำไรขั้นต้น	(31,802)	(57.4)	(979)	(0.8)	5,371	7.5
รายได้ดอกเบี้ย	29,942	54.0	21,279	18.4	9,236	13.0
รายได้อื่น	223	0.4	205	0.2	197	0.3
กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	37,376	32.4	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,605)	(2.9)	(3,068)	(2.7)	(3,708)	(5.2)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(168,125)	(303.4)	(142,392)	(123.5)	(138,879)	(194.9)
ต้นทุนทางการเงิน	(29,845)	(53.9)	(17,237)	(14.9)	(5,587)	(7.8)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(111,351)	(200.9)	(94,567)	(82.0)	(62,921)	(88.3)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(312,564)	(564.0)	(199,383)	(172.9)	(196,291)	(275.4)
ภาษีเงินได้	4,670	8.4	(15,365)	(13.3)	(4,127)	(5.8)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(307,894)	(555.6)	(214,748)	(186.2)	(200,418)	(281.2)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-		-		952	
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัด ประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือ ขาดทุนในภายหลัง	-		-		(190)	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(307,894)		(214,748)		(199,656)	

งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2561	2560
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(312,564)	(199,383)	(196,291)
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อนหนี้สงสัยจะสูญ	(2,569)	6,091	9,443
หนี้สูญ	2,453	(6,359)	-
ค่าเสื่อมราคา	17,694	17,577	17,201
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	32,914	32,914	34,909
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,121	10,000	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(37,376)	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	83
ค่าเช่าที่ดินค้ำจ่ายตามวิธีเส้นตรง	15,682	20,304	22,317
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า	111,351	94,567	62,921
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	761	396	851
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(29,942)	(21,279)	(9,236)
ต้นทุนทางการเงิน	29,845	17,237	5,587
	(99,254)	(65,311)	(52,215)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5,069	2,436	(6,287)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,250)	(2,549)	(2,121)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	1,014	199
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	54	1,650	4,567
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(1,421)	(2,092)	(1,118)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(180)	47	(741)
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(97,982)	(64,805)	(57,716)
ภาษีเงินได้จ่าย	(4,676)	(14,015)	(9,306)
ดอกเบี้ยรับ	34,384	14,221	2,876
ต้นทุนทางการเงิน	(6,580)	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(74,854)	(64,599)	(64,146)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	120,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	(1,451)	(437)	(376)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,066
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(37,500)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(165,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(110,000)	(180,000)	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง	10,000	-	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(101,451)	(97,937)	(164,310)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	100,000	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,000	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(10,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	123,500	156,500	200,000
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	223,500	156,500	200,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	47,195	(6,036)	(28,456)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	17,916	23,952	52,408
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	65,111	17,916	23,952

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2561	2560
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.56	0.81	2.21
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.45	0.57	0.63
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	1.95	3.57	4.98
ระยะเวลาถัวเฉลี่ยในการเรียกเก็บหนี้ (วัน)	184.29	100.97	72.36
ความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	(125.93)	(1.73)	8.69
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(798.02)	(259.24)	(221.90)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(555.58)	(186.17)	(281.21)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(16.41)	(10.05)	(8.55)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	(11.71)	(8.05)	(7.50)
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.02	0.04	0.03
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.47	0.29	0.19
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.26	0.17	0.09

การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

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

บริษัทได้จัดทำการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับภายใต้ชื่อ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชีที่ถูกควบคุมโดยบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย แต่เป็นผู้ซื้อในทางบัญชี โดยงบการเงินรวมเป็นการนำเสนอข้อมูลต่อเนื่องจากงบการเงินของบริษัทย่อยตามกฎหมาย นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มใช้นโยบายการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ ในงบการเงิน ปี 2556 และได้ปรับปรุงผลกระทบย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนๆ แล้ว

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีสาระสำคัญ ดังนี้

สินทรัพย์รวม

ในปี 2562 มีบริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,604.3 ล้านบาท , ปี 2561 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,652.4 ล้านบาท และปี 2560 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,685.0 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 48.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.8 โดยทรัพย์สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ คือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 47.2 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าลดลงจำนวน 85.3 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม จำนวน 882.2 ล้านบาท , ปี 2561 มีหนี้สินรวม จำนวน 622.4 ล้านบาท และปี 2560 มีหนี้สินรวม จำนวน 440.2 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 259.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.7 โดยหนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเพิ่มขึ้นจำนวน 28.3 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น 95.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 123.5 ล้านบาท และค่าเช่าที่ดินค้างจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 15.7 ล้านบาท

ส่วนของเจ้าของรวม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของเจ้าของ จำนวน 1,722.1 ล้านบาท , ปี 2561 มีส่วนของเจ้าของ จำนวน 2,030.0 ล้านบาท และปี 2560 มีส่วนของเจ้าของ จำนวน 2,244.8 ล้านบาท โดยส่วนของเจ้าของปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 307.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 307.9 ล้านบาท , ปี 2561 มีผลขาดทุนสำหรับปีจำนวน 214.7 ล้านบาท และปี 2560 มีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 199.7 ล้านบาท โดยผลขาดทุนสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 93.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.4

รายได้

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 55.4 ล้านบาท , ปี 2560 มีรายได้รวม จำนวน 115.3 ล้านบาท และปี 2560 มีรายได้รวม จำนวน 71.3 ล้านบาท โดยรายได้รวมปี 2562 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 22.9 ล้านบาท , รายได้จากการบริการบริหารอาคาร จำนวน 2.3 ล้านบาท , รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวน 30.2 ล้านบาท ขณะที่ปี 2561 มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 26.3 ล้านบาท , รายได้จากการบริการบริหารอาคาร จำนวน 30.2 ล้านบาท , รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 21.5 ล้านบาท โดยรายได้รวมของปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 59.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.9 อันเนื่องมาจากการสิ้นสุดสัญญาการบริหารอาคารวัน แปซิฟิค เพลส และอาคาร หู แปซิฟิค เพลส เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2562 ที่ผ่านมา

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 226.8 ล้านบาท , ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 202.9 ล้านบาท และปี 2560 มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 199.1 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมปี 2562 ประกอบด้วยต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 56.1 ล้านบาท , ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร จำนวน 1.0 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 169.7 ล้านบาท ขณะที่ปี 2561 มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 50.7 ล้านบาท , ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร จำนวน 6.7 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 145.5 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมของปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 23.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.8 โดยเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 24.2 ล้านบาท

ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า

บริษัทบันทึกส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้ากับบริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่งตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2562 จำนวน 111.4 ล้านบาท , ปี 2561 จำนวน 94.6 ล้านบาท และปี 2560 จำนวน 62.9 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 16.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.8

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 29.8 ล้านบาท , ปี 2561 จำนวน 17.2 ล้านบาท และในปี 2560 จำนวน 5.6 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 12.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.2

นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยยังรายได้ภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 4.6 ล้านบาท ขณะที่ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงจำนวน 15.4 ล้านบาท จากปี 2561 จำนวน 20.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 129.9 อันเนื่องมาจากผลประกอบการของบริษัทมีผลขาดทุน

งบกระแสเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 65.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 47.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 อันเนื่องมาจากเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน

74.8 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวนเงิน 101.5 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 223.5 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 64.6 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวนเงิน 97.9 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 156.5 ล้านบาท

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

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอผู้ถือหุ้นและคณะกรรมการ ของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินรวมของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบการเงินที่ตรวจสอบ

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการประกอบด้วย

- งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562
- งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน
- งบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และ
- หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการซึ่งรวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในส่วนของความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มกิจการและบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในพระบรมราชูปถัมภ์ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ซึ่งเป็นไปตามข้อกำหนดเหล่านี้ ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้ระบุเรื่อง การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า เป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบและได้นำเรื่องนี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องนี้

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

วิธีการตรวจสอบ

การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า

อ้างอิงถึงหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ ข้อ 11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ และข้อ 12 สิทธิการเช่า - สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมีมูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าในศูนย์การค้า เมโทร เวสต์ ทาวน์ จำนวนสุทธิรวม 677.32 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 26.01 และร้อยละ 20.06 ของสินทรัพย์รวมในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ตามลำดับ

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 สินทรัพย์ดังกล่าวมีผลการปฏิบัติงานเชิงเศรษฐกิจของสินทรัพย์ลดลงกว่าที่คาดไว้ ผู้บริหารพิจารณาว่าเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นข้อบ่งชี้ว่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าที่เกี่ยวข้องกับศูนย์การค้า เมโทร เวสต์ ทาวน์ อาจเกิดการด้อยค่า ดังนั้นผู้บริหารจึงทบทวนการด้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวและคำนวณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนด้วยมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายตามวิธีรายได้ (Income Approach) ซึ่งพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับโดยกำหนดข้อสมมติฐานหลักตามข้อมูลตลาดของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกันซึ่งทำการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามวิธีรายได้ ประกอบด้วย การประมาณการอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าในอนาคต และอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

ข้าพเจ้าดำเนินงานตามวิธีปฏิบัติดังต่อไปนี้เพื่อประเมินการทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่าในศูนย์การค้า เมโทร เวสต์ ทาวน์

- หารือกับผู้บริหารเพื่อทำความเข้าใจขั้นตอนการทดสอบการด้อยค่าและข้อสมมติฐานที่ผู้บริหารใช้เพื่อพิจารณาว่าผู้บริหารมีขั้นตอนการทดสอบอย่างเหมาะสมและข้อสมมติฐานที่ใช้สมเหตุสมผล
- ประเมินความรู้ความสามารถ คุณสมบัติ และความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคา
- ประเมินความเหมาะสมของวิธีการวัดมูลค่าโดยผู้ประเมินราคา และทดสอบการคำนวณ รวมทั้งเปรียบเทียบข้อมูลที่ใช้ในการประเมินมูลค่าในรายงานการประเมินมูลค่ากับข้อมูลของบริษัท
- สอบถามผู้ประเมินราคาอิสระและผู้บริหารในเชิงทดสอบเกี่ยวกับความสมเหตุสมผลของข้อสมมติฐานหลัก ได้แก่การประมาณการอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าในอนาคต และอัตราคิดลด โดยเปรียบเทียบกับข้อมูลตลาดที่มีความคล้ายคลึงกัน
- ทดสอบการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติฐานหลัก ได้แก่ การประมาณการค่าเช่าในอนาคต และอัตราคิดลดเพื่อประเมินผลกระทบที่เป็นไปได้จากการเปลี่ยนแปลงของข้อสมมติฐาน

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ	วิธีการตรวจสอบ
<p>จากการประเมินการด้อยค่าดังกล่าว ผู้บริหารพบว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนตามมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีสุทธิ ดังนั้นจึงรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าในศูนย์การค้าดังกล่าว เพิ่มในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ</p> <p>สำหรับปี พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 35.12 ล้านบาท และทำให้ค่าเผื่อการด้อยค่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 เป็นจำนวน 56.62 ล้านบาท</p> <p>ข้าพเจ้าให้ความสำคัญต่อการตรวจสอบเรื่องนี้เนื่องจากมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และเกี่ยวข้องกับการใช้ดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการกำหนดข้อสมมติฐานหลักต่าง ๆ เพื่อใช้ในการคำนวณมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว</p>	<ul style="list-style-type: none">ขอให้ผู้เชี่ยวชาญด้านการประเมินมูลค่าในสำนักงานสอบบัญชีของข้าพเจ้าทำการประเมินความเหมาะสมของอัตราคิดลดที่ใช้ในการจัดทำประมาณการกระแสเงินสดคิดลดโดยเปรียบเทียบกับข้อมูลที่สามารถอ้างอิงได้จากแหล่งข้อมูลที่เปิดเผยโดยทั่วไป <p>จากการปฏิบัติงานดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าวิธีการที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่สำคัญของผู้บริหารที่ใช้ในการประเมินการด้อยค่าอยู่ในขอบเขตที่ยอมรับได้</p>

ข้อมูลอื่น

กรรมการเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วย ข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานนั้น ข้าพเจ้าคาดว่าข้าพเจ้าจะได้รับรายงานประจำปีภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ หรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับคณะกรรมการตรวจสอบ

ความรับผิดชอบของกรรมการต้องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

กรรมการมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้ โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่กรรมการพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ กรรมการรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัท ในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่กรรมการมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มกิจการและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่ช่วยกรรมการในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มกิจการและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูง แต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการ หรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจเว้นการแสดงผลข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน

- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มกิจการและบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่กรรมการใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยกรรมการ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของกรรมการจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ และประเมินว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มกิจการและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มกิจการและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอโครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการ และเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูลโดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มกิจการเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มกิจการ ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ไดวางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ และข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่คณะกรรมการตรวจสอบว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับคณะกรรมการตรวจสอบเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมด ตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่อง que สื่อกับคณะกรรมการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีความสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าว หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

บริษัท ไพร์วอเดอร์เฮาส์เคอเปอรัล เอบีเอส จำกัด

ชาญชัย ชัยประสิทธิ์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760

กรุงเทพมหานคร

24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

บริษัท วีทีเทล จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์				
สินทรัพย์หมุนเวียน				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	65,111,329	17,916,257	8,707,775
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	8	23,039,546	24,212,041	391,936,409
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26.4	-	-	1,234,992,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		20,232,641	17,982,337	20,232,340
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		108,383,516	60,110,635	1,655,868,524
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	514,500,000
เงินลงทุนในการร่วมค้า	9	-	-	50,000,000
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	26.5	262,503,081	282,076,059	496,778,103
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ	11	1,396,855,767	1,449,279,671	549,346,964
สิทธิการเช่า - สุทธิ	12	785,152,450	818,066,847	92,853,035
ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	13	1,993,145	933,579	1,993,144
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	14	47,827,173	40,399,462	13,686,605
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		1,569,656	1,569,814	1,504,654
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,495,901,272	2,592,325,432	1,720,662,505
รวมสินทรัพย์		2,604,284,788	2,652,436,067	3,376,531,029

กรรมการ _____

กรรมการ _____

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน)
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
		บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น					
หนี้สินหมุนเวียน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	16	80,953,262	52,659,441	80,632,978	52,454,577
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	15, 25	95,024,123	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26.6	-	-	-	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	17	6,811,829	6,811,829	6,811,829	6,811,829
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		9,788,721	11,209,216	9,728,721	11,209,216
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		91,081	2,009,222	91,081	2,009,222
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,373,014	1,553,155	592,255	1,231,518
รวมหนี้สินหมุนเวียน		194,042,030	74,242,863	97,856,864	73,716,362
หนี้สินไม่หมุนเวียน					
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	15, 25, 26.7	480,000,000	356,500,000	480,000,000	356,500,000
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย		204,723,345	189,041,125	12,581,809	11,514,709
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	18	3,393,874	2,632,734	3,295,263	2,534,123
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		688,117,219	548,173,859	495,877,072	370,548,832
รวมหนี้สิน		882,159,249	622,416,722	593,733,936	444,265,194
ส่วนของผู้ถือหุ้น					
ทุนเรือนหุ้น	19				
ทุนจดทะเบียน					
หุ้นสามัญจำนวน 4,535,071,428 หุ้น					
มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท		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		2,615,114,338	2,615,114,338	2,615,114,338	2,615,114,338
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	19	61,152,469	61,152,469	61,152,469	61,152,469
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	19	65,335,309	65,335,309	-	-
กำไร (ขาดทุน) สะสม					
จัดสรรแล้ว - ทุนสำรองตามกฎหมาย	20	6,520,000	6,520,000	6,520,000	6,520,000
ยังไม่ได้จัดสรร		(1,026,758,011)	(718,864,205)	99,248,852	121,318,901
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		761,434	761,434	761,434	761,434
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,722,125,539	2,030,019,345	2,782,797,093	2,804,867,142
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,604,284,788	2,652,436,067	3,376,531,029	3,249,132,336

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	22,923,802	26,310,790	22,923,802	26,310,790
รายได้จากการให้บริการบริหารอาคาร	2,329,698	30,176,762	2,329,698	30,176,762
รวมรายได้	25,253,500	56,487,552	25,253,500	56,487,552
ต้นทุน				
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(56,095,102)	(50,743,912)	(56,095,102)	(50,743,912)
ต้นทุนการให้บริการบริหารอาคาร	(960,842)	(6,722,668)	(960,842)	(6,722,668)
รวมต้นทุน	(57,055,944)	(57,466,580)	(57,055,944)	(57,466,580)
กำไรขั้นต้น	(31,802,444)	(979,028)	(31,802,444)	(979,028)
รายได้ดอกเบี้ย	29,941,802	21,279,428	105,102,440	90,031,396
รายได้อื่น	223,352	205,127	139,717	109,784
กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	37,375,766	-	37,375,766
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,605,228)	(3,068,364)	(1,605,228)	(3,068,364)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(168,125,242)	(142,391,618)	(70,138,129)	(46,780,078)
ต้นทุนทางการเงิน	21 (29,844,854)	(17,237,275)	(28,436,294)	(17,237,275)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	9 (111,351,081)	(94,566,838)	-	-
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเงินได้	(312,563,695)	(199,382,802)	(26,739,938)	59,452,201
ภาษีเงินได้	23 4,669,889	(15,365,467)	4,669,889	(15,365,467)
กำไร(ขาดทุน)สำหรับปี	(307,893,806)	(214,748,269)	(22,070,049)	44,086,734
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(307,893,806)	(214,748,269)	(22,070,049)	44,086,734
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น				
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	24 (0.1236)	(0.0862)	(0.0089)	0.0177

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

งบการเงินรวม								
หมายเหตุ	ส่วนปรับปรุงทุน		ขาดทุนสะสม		องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้น			
			จัดสรรแล้ว -		กำไรเบ็ดเสร็จอื่น		รวม	
			ทุนสำรอง		กำไรจากการประมาณการ		องค์ประกอบอื่น	
	ทุนที่ออกและ	ส่วนเกิน	จากการซื้อธุรกิจ	ทุนสำรอง	กำไรจากการประมาณการ	องค์ประกอบอื่น	รวม	
	ชำระแล้ว	มูลค่าหุ้น	แบบย้อนกลับ	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ตามหลักคณิตศาสตร์	ของผู้ถือหุ้น	รวมของผู้ถือหุ้น
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
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	20	-	-	-	2,210,000	(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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309	6,520,000	(718,864,205)	761,434	761,434	2,030,019,345
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี								
ขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(307,893,806)	-	-	(307,893,806)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309	6,520,000	(1,026,758,011)	761,434	761,434	1,722,125,539

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

งบการเงินเฉพาะกิจการ							
หมายเหตุ	กำไรสะสม				องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
	ทุนที่ออกและชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	จัดสรรแล้ว -		กำไรเบ็ดเสร็จอื่น	รวม	รวมส่วนของเจ้าของ
			ทุนสำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	กำไรจากการประมาณการ		
					ตามหลักคณิตศาสตร์		
					ของส่วนของผู้ถือหุ้น		
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	
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	20	-	-	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
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562	2,615,114,338	61,152,469	6,520,000	121,318,901	761,434	761,434	2,804,867,142
การเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้นสำหรับปี							
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(22,070,049)	-	-	(22,070,049)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	2,615,114,338	61,152,469	6,520,000	99,248,852	761,434	761,434	2,782,797,093

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(312,563,695)	(199,382,802)	(26,739,938)	59,452,201
รายการปรับปรุง				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	8	(2,569,385)	(2,569,385)	(268,642)
หนี้สูญ	8	2,452,465	2,452,465	6,359,382
ค่าเสื่อมราคา	11, 13	17,694,425	17,694,425	17,577,352
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	12	32,914,397	3,701,148	3,701,148
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์				
เพื่อการลงทุน	11	35,120,789	35,120,789	10,000,000
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน				
ที่ถือไว้เพื่อขาย		-	-	(37,375,767)
ค่าเช่าที่ดินค้ำจ่ายตามวิธีเส้นตรง		15,682,220	1,067,100	1,086,442
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า	9	111,351,081	-	-
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	18	761,140	761,140	395,991
รายได้ดอกเบี้ยรับ		(29,941,802)	(105,102,440)	(90,031,397)
ต้นทุนทางการเงิน	21	29,844,854	28,436,294	17,237,275
		(99,253,511)	(45,178,402)	(11,866,015)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น		5,069,004	5,070,081	(3,926,816)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		(2,250,304)	(2,250,108)	(2,548,841)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		158	158	1,014,026
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น		53,665	(61,755)	1,616,883
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		(1,420,495)	(1,480,495)	(2,091,924)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		(180,141)	(639,263)	46,586
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน				
ภาษีเงินได้จ่าย		(4,675,963)	(4,675,963)	(14,014,588)
ดอกเบี้ยรับ		34,384,110	64,364,515	14,215,767
ต้นทุนทางการเงินจ่าย		(6,580,575)	(196,138)	-
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน				
		(74,854,052)	14,952,630	(17,554,922)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
		บาท	บาท	บาท	บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน					
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
ที่ถือไว้เพื่อขาย		-	120,000,000	-	120,000,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	13	(1,450,876)	(437,264)	(1,450,876)	(437,264)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	9	-	(37,500,000)	-	(37,500,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26.4	-	-	(45,000,000)	(46,500,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26.5	(110,000,000)	(180,000,000)	(110,000,000)	(180,000,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	26.5	10,000,000	-	10,000,000	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน		(101,450,876)	(97,937,264)	(146,450,876)	(144,437,264)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน					
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	15	100,000,000	-	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25, 26.6	10,000,000	-	10,000,000	-
เงินสดจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25, 26.6	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	25, 26.7	123,500,000	156,500,000	123,500,000	156,500,000
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน		223,500,000	156,500,000	123,500,000	156,500,000
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ		47,195,072	(6,035,952)	(7,998,246)	(5,492,186)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี		17,916,257	23,952,209	16,706,021	22,198,207
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี		65,111,329	17,916,257	8,707,775	16,706,021
รายการที่ไม่ใช่เงินสด					
รายการที่มีใช้เงินสดที่มีสาระสำคัญในระหว่างปี					
สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม มีดังต่อไปนี้					
การต่ออายุเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน		405,000,000	225,000,000	405,000,000	225,000,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัทมหาชนจำกัด และเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและมีที่อยู่ตามที่ได้จดทะเบียนดังนี้:

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

การประกอบธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (รวมเรียกว่า “กลุ่มกิจการ”) คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภท ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ และการให้บริการบริหารอาคาร

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563

2 นโยบายการบัญชี

นโยบายการบัญชีที่สำคัญซึ่งใช้ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการมีดังต่อไปนี้

2.1 เกณฑ์การจัดทำงบการเงิน

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทยและข้อกำหนดภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการจัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นหากอธิบายไว้เป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชีที่เกี่ยวข้อง

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทยกำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญและการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการไปถือปฏิบัติ กลุ่มกิจการเปิดเผยเรื่องการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารหรือรายการที่มีความซับซ้อน และรายการเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่เนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และที่มีการปรับปรุง

กลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และที่มีการปรับปรุง ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2562 และเกี่ยวข้องกับกลุ่มกิจการ โดยการปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ

กลุ่มกิจการไม่ได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่และที่มีการปรับปรุง ที่มีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 มาถือปฏิบัติก่อนวันบังคับใช้ ผู้บริหารของกลุ่มกิจการอยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบของการนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาใช้

2.3 การบัญชีสำหรับงบการเงินรวมและงบการเงินตามวิธีส่วนได้เสีย

ก) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยหมายถึงกิจการทั้งหมดที่กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุม กลุ่มกิจการมีอำนาจควบคุมเมื่อกลุ่มกิจการรับหรือมีสิทธิในผลตอบแทนผันแปรจากการเกี่ยวข้องกับผู้ที่ได้รับการลงทุน และสามารถใช้อำนาจเหนือผู้ได้รับการลงทุนเพื่อให้ได้ผลตอบแทนผันแปร กลุ่มกิจการรวมงบการเงินของบริษัทย่อยไว้ในงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่กลุ่มกิจการมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่กลุ่มกิจการสูญเสียอำนาจควบคุมในบริษัทย่อยนั้น

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุน โดยต้นทุนทางตรงที่เกี่ยวข้องกับการซื้อเงินลงทุนจะถูกรับรู้เป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนเริ่มแรกของเงินลงทุน

ข) การร่วมการงาน

เงินลงทุนในการร่วมการงานจะถูกจัดประเภทเป็นการดำเนินงานร่วมกันหรือการร่วมค้า โดยขึ้นอยู่กับสิทธิและภาระผูกพันตามสัญญาของผู้เข้าร่วมการงานนั้นมากกว่าโครงสร้างรูปแบบทางกฎหมายของการร่วมการงาน

การร่วมค้า

การร่วมการงานจัดประเภทเป็นการร่วมค้าเมื่อกลุ่มกิจการมีสิทธิในสินทรัพย์สุทธิของการร่วมการงานนั้น เงินลงทุนในการร่วมค้ารับรู้โดยใช้วิธีส่วนได้เสีย

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในการร่วมค้าบันทึกด้วยวิธีราคาทุน

ค) การบันทึกเงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย

กลุ่มกิจการรับรู้เงินลงทุนเมื่อเริ่มแรกด้วยราคาทุน ซึ่งประกอบด้วยเงินที่จ่ายซื้อรวมกับต้นทุนทางตรงของเงินลงทุน

กลุ่มกิจการจะรับรู้มูลค่าภายหลังวันที่ได้มาของเงินลงทุนในการร่วมค้าด้วยส่วนแบ่งกำไรหรือขาดทุนของผู้ได้รับการลงทุนตามสัดส่วนที่ผู้ลงทุนมีส่วนได้เสียอยู่ในกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงภายหลังการได้มาดังกล่าวข้างต้นจะปรับปรุงกับราคาตามบัญชีของเงินลงทุน

เมื่อส่วนแบ่งขาดทุนของกลุ่มกิจการในการร่วมค้ามีมูลค่าเท่ากับหรือเกินกว่ามูลค่าส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้านั้นซึ่งรวมถึงส่วนได้เสียระยะยาวอื่น กลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่าส่วนได้เสียในการร่วมค้านั้น เว้นแต่กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันหรือได้จ่ายเงินเพื่อชำระภาระผูกพันแทนการร่วมค้า

ง) รายการระหว่างกันในงบการเงินรวม

รายการ ยอดคงเหลือ และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงระหว่างกันในกลุ่มกิจการจะถูกตัดออก กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการกับการร่วมค้าจะถูกตัดออกตามสัดส่วนที่กลุ่มกิจการมีส่วนได้เสียในการร่วมค้า ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงในรายการระหว่างกลุ่มกิจการจะถูกตัดออกเช่นเดียวกัน ยกเว้นรายการนั้นจะมีหลักฐานว่าเกิดจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่โอน

2.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

ในงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดรวมถึงเงินสดในมือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม เงินลงทุนระยะสั้นอื่นที่มีสภาพคล่องสูงซึ่งมีอายุไม่เกินสามเดือนนับจากวันที่ได้มา

2.5 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงถึงจำนวนเงินที่ลูกค้าจะต้องชำระสำหรับการขายสินค้าและการให้บริการตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนหักค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ

2.6 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการส่วนใหญ่ คือ อาคารศูนย์การค้า ซึ่งกลุ่มกิจการถือไว้เพื่อหาประโยชน์จากรายได้ค่าเช่า หรือจากการเพิ่มขึ้นของมูลค่าของสินทรัพย์ และไม่ได้มีไว้ใช้งานโดยกิจการในกลุ่มกิจการ

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรับรู้รายการเริ่มแรกด้วยราคาทุน รวมถึงต้นทุนในการทำรายการและต้นทุนในการกู้ยืม

หลังจากการรับรู้เมื่อเริ่มแรก อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจะบันทึกด้วยวิธีราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม

กลุ่มกิจการรวมรายการในภายหลังเป็นส่วนหนึ่งของมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ก็ต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่กลุ่มกิจการจะได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตในรายการนั้น เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงขึ้นส่วนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน กลุ่มกิจการจะตัดมูลค่าตามบัญชีของส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงออก

ที่ดินไม่มีการหักค่าเสื่อมราคา ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนอื่น ๆ จะคำนวณตามวิธีเส้นตรง เพื่อที่ปันส่วนราคาทุนตลอดอายุการให้ประโยชน์ดังนี้

อาคารศูนย์การค้า

30 ปี

2.7 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์

ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ทั้งหมดวัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักด้วยค่าเสื่อมราคาสะสมและผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ต้นทุนเริ่มแรกจะรวมต้นทุนทางตรงอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการซื้อสินทรัพย์นั้น

ต้นทุนที่เกิดขึ้นภายหลังจะรวมอยู่ในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ เมื่อต้นทุนนั้นคาดว่าจะก่อให้เกิดประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคต มูลค่าตามบัญชีของชิ้นส่วนที่ถูกเปลี่ยนแปลงจะถูกตัดรายการออกไป

กลุ่มกิจการจะรับรู้ต้นทุนค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอื่น ๆ เป็นค่าใช้จ่ายในกำไรขาดทุนเมื่อเกิดขึ้น

ค่าเสื่อมราคาคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง เพื่อลดราคาทุนตลอดอายุการให้ประโยชน์ที่ประมาณการไว้ของสินทรัพย์ดังต่อไปนี้

ส่วนปรับปรุงอาคาร

5 ปี

เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน

5 ปี

ยานพาหนะ

5 ปี

กลุ่มกิจการได้มีการทบทวนและปรับปรุงมูลค่าคงเหลือและอายุการให้ประโยชน์ของสินทรัพย์ให้เหมาะสมทุกสิ้นรอบรอบระยะเวลารายงาน

ผลกำไรหรือขาดทุนที่เกิดจากการจำหน่ายส่วนปรับปรุง อาคาร และอุปกรณ์ คำนวณโดยเปรียบเทียบสิ่งตอบแทนสุทธิที่ได้รับจากการจำหน่ายสินทรัพย์กับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ และจะรับรู้กำไรหรือขาดทุน

2.8 สิทธิการเช่า

รายจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าวัสดุด้วยราคาทุน และวัสดุค่าในเวลาต่อมาด้วยราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสม และค่าเผื่อผลขาดทุนจากการด้อยค่าสะสม ค่าตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีเส้นตรง ตลอดอายุการเช่าเป็นระยะเวลา 27 ถึง 32 ปี

2.9 การด้อยค่าของสินทรัพย์

กลุ่มกิจการไม่ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ไม่มีตัวตนที่มีอายุการให้ประโยชน์ที่ไม่ทราบได้แน่นอน แต่จะทดสอบการด้อยค่าเป็นประจำทุกปี และเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า สำหรับสินทรัพย์อื่น กลุ่มกิจการจะทดสอบการด้อยค่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่บ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจมีการด้อยค่า รายการขาดทุนจากการด้อยค่าจะรับรู้เมื่อมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน โดยมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงจำนวนที่สูงกว่าระหว่างมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการจำหน่ายและมูลค่าจากการใช้

เมื่อมีเหตุให้เชื่อว่าสาเหตุที่ทำให้เกิดการด้อยค่าในอดีตได้หมดไป กลุ่มกิจการจะกลับรายการขาดทุนจากด้อยค่าสำหรับสินทรัพย์อื่นๆ ที่ไม่ใช่ค่าความนิยม

2.10 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้รับจากผู้ให้เช่า) จะบันทึกในกำไรหรือขาดทุนโดยใช้วิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่านั้น ทั้งนี้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ต้องจ่ายจริงและค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงแสดงอยู่ในค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย

สัญญาเช่าระยะยาว - กรณีที่กลุ่มกิจการเป็นผู้ให้เช่า

รายได้ค่าเช่าตามสัญญาเช่าดำเนินงาน (สุทธิจากสิ่งตอบแทนจูงใจที่ได้จ่ายให้แก่ผู้เช่า) รับรู้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดช่วงระยะเวลาการให้เช่า

2.11 เงินกู้ยืม

เงินกู้ยืมรับรู้เริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่ได้รับหักด้วยต้นทุนการจัดทำรายการที่เกิดขึ้น เงินกู้ยืมวัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

ค่าธรรมเนียมที่จ่ายไปเพื่อให้ได้เงินกู้ยืมมาจะรับรู้เป็นค่าธรรมเนียมรอการรับรู้จนกระทั่งมีการถอนเงิน ซึ่งจะนำไปรวมคำนวณตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง หากมีความเป็นไปได้ที่จะไม่ถอนเงิน ค่าธรรมเนียมนี้จะรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้าและตัดจำหน่ายตามระยะเวลาของวงเงินกู้ที่เกี่ยวข้อง

กลุ่มกิจการจะตัดรายการเงินกู้ยืมออกจากงบแสดงฐานะการเงินเมื่อภาระผูกพันตามสัญญานั้นได้มีการปฏิบัติตามแล้วหรือได้ถูกยกเลิกไปหรือสิ้นสุดลง ผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของหนี้สินทางการเงินที่สิ้นสุดลงหรือที่ได้โอนให้กับกิจการอื่นและสิ่งตอบแทนที่จ่ายซึ่งรวมถึงสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดที่โอนไปหรือหนี้สินที่รับมาจะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงิน

เงินกู้ยืมจัดประเภทเป็นหนี้สินหมุนเวียนเมื่อกลุ่มกิจการไม่มีสิทธิอันปราศจากเงื่อนไขให้เลื่อนชำระหนี้ออกไปอีกเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 12 เดือน นับจากวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

2.12 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยทั่วไปและที่กู้มาเป็นการเฉพาะที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขต้องนำมาเป็นส่วนหนึ่งของราคาทุนของสินทรัพย์ หักด้วยรายได้จากการลงทุนที่เกิดจากการนำเงินกู้ยืมที่กู้มาโดยเฉพาะ การรวมต้นทุนการกู้ยืมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์สิ้นสุดลงเมื่อการดำเนินการที่จำเป็นในการเตรียมสินทรัพย์ที่เข้าเงื่อนไขให้อยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามประสงค์หรือพร้อมที่จะขายได้เสร็จสิ้นลง

ต้นทุนการกู้ยืมอื่น ๆ รับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดขึ้น

2.13 ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับงวดประกอบด้วยภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้จะรับรู้ในงบกำไรขาดทุน ยกเว้นส่วนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่รับรู้ในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นหรือรายการที่รับรู้โดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันคำนวณจากอัตราภาษีตามกฎหมายภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดได้ค่อนข้างแน่ชัดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน ผู้บริหารจะประเมินสถานะของการยื่นแบบแสดงรายการภาษีเป็นงวด ๆ ในกรณีที่การนำกฎหมายภาษีไปปฏิบัติขึ้นอยู่กับความตีความ กลุ่มกิจการจะตั้งประมาณการค่าใช้จ่ายภาษีที่เหมาะสมจากจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระแก่หน่วยงานจัดเก็บภาษี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้เมื่อเกิดผลต่างชั่วคราวระหว่างฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สิน และราคาตามบัญชีที่แสดงอยู่ในงบการเงิน อย่างไรก็ตามกลุ่มกิจการจะไม่รับรู้ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลต่างชั่วคราวที่เกิดจากเหตุการณ์ต่อไปนี้

- การรับรู้เริ่มแรกของรายการสินทรัพย์หรือรายการหนี้สินที่เกิดจากรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และไม่มีผลกระทบต่อกำไรหรือขาดทุนทั้งทางบัญชีและทางภาษี
- ผลต่างชั่วคราวของเงินลงทุนในบริษัทย่อย และส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่กลุ่มกิจการสามารถควบคุมจังหวะเวลาของการกลับรายการผลต่างชั่วคราวและการกลับรายการผลต่างชั่วคราวมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าจะไม่เกิดขึ้นภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ได้ในอนาคต

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีคำนวณจากอัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้อยู่หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ภายในสิ้นรอบระยะเวลาที่รายงาน และคาดว่าอัตราภาษีดังกล่าวจะนำไปใช้เมื่อสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องได้ใช้ประโยชน์ หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีได้มีการจ่ายชำระ

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะรับรู้หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่ากลุ่มกิจการจะมีกำไรทางภาษีเพียงพอที่จะนำจำนวนผลต่างชั่วคราวนั้นมาใช้ประโยชน์

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะแสดงหักกลบกันก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลบกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบัน และทั้งสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเกี่ยวข้องกับภาษีเงินได้ที่ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันซึ่งตั้งใจจะจ่ายหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิ

2.14 ผลประโยชน์พนักงาน

ก) ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น

ผลประโยชน์พนักงานระยะสั้น คือ ผลประโยชน์ที่คาดว่าจะต้องจ่ายชำระภายใน 12 เดือนหลังจากวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี เช่น ค่าจ้าง เงินเดือน ลาประจำปีและลาป่วยที่มีการจ่ายค่าแรง โบนัส และค่ารักษาพยาบาลของพนักงานปัจจุบันรับรู้ตามช่วงเวลาการให้บริการของพนักงานไปจนถึงวันสิ้นสุดรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มกิจการจะบันทึกหนี้สินด้วยจำนวนที่คาดว่าจะต้องจ่าย

ข) โครงการสมทบเงิน

กลุ่มกิจการจะจ่ายสมทบให้กับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพตามข้อบังคับ กลุ่มกิจการไม่มีภาระผูกพันที่ต้องจ่ายชำระเพิ่มเติมเมื่อได้จ่ายเงินสมทบแล้ว เงินสมทบจะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานเมื่อถึงกำหนดชำระ

ค) ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ กำหนดจำนวนเงินผลประโยชน์ที่พนักงานจะได้รับเมื่อเกษียณอายุ โดยมักขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ เช่น อายุ จำนวนปีที่ให้บริการ และค่าตอบแทนเมื่อเกษียณอายุ

ภาระผูกพันผลประโยชน์นี้คำนวณโดยนักคณิตศาสตร์ประกันภัยอิสระทุกปี ด้วยวิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ ซึ่งมูลค่าปัจจุบันของโครงการผลประโยชน์จะประมาณโดยการคิดลดกระแสเงินสดจ่ายในอนาคต โดยใช้อัตราผลตอบแทนในตลาดของพันธบัตรรัฐบาล ซึ่งเป็นสกุลเงินเดียวกับสกุลเงินประมาณการกระแสเงินสด และวันครบกำหนดของหุ้นกู้ใกล้เคียงกับระยะเวลาที่ต้องชำระภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

กำไรและขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่จะรับรู้ในส่วนของเจ้าของผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นในงวดที่เกิดขึ้น และแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงในส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทันทีในกำไรหรือขาดทุน

2.15 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มกิจการมีภาระผูกพันในปัจจุบันตามกฎหมายหรือตามข้อตกลงที่จัดทำไว้ อันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีตซึ่งการชำระภาระผูกพันนั้นมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะส่งผลให้บริษัทต้องสูญเสียทรัพยากรออกไป และประมาณการจำนวนที่ต้องจ่ายได้

กลุ่มกิจการจะวัดมูลค่าของจำนวนประมาณการหนี้สินโดยใช้มูลค่าปัจจุบันของรายจ่ายที่คาดว่าจะต้องนำมาจ่ายชำระภาระผูกพัน การเพิ่มขึ้นของประมาณการหนี้สินเนื่องจากมูลค่าของเงินตามเวลาจะรับรู้เป็นดอกเบี้ยจ่าย

2.16 ทุนเรือนหุ้น

หุ้นสามัญจะจัดประเภทไว้เป็นส่วนของผู้ถือหุ้น

ต้นทุนส่วนเพิ่มที่เกี่ยวข้องกับการออกหุ้นใหม่หรือการออกสิทธิในการซื้อหุ้นซึ่งสิทธิจากภาษีจะถูกแสดงเป็นยอดหักในส่วนของผู้ถือหุ้น

2.17 การรับรู้รายได้

รายได้หลักรวมถึงรายได้ที่เกิดจากกิจกรรมปกติทางธุรกิจทุกประเภท รวมถึงรายได้อื่น ๆ ที่กลุ่มกิจการได้รับจากการขนส่งสินค้าและให้บริการในกิจกรรมตามปกติธุรกิจ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้สุทธิจากภาษีมูลค่าเพิ่มซึ่งกลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้เมื่อคาดว่าจะมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่จะได้รับชำระเมื่อส่งมอบสินค้าหรือให้บริการ

สำหรับสัญญาที่มีหลายองค์ประกอบที่กลุ่มกิจการจะต้องส่งมอบสินค้าหรือให้บริการหลายประเภท กลุ่มกิจการต้องแยกเป็นแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติที่แยกต่างหากจากกัน และต้องปันส่วนราคาของรายการของสัญญาดังกล่าวไปยังแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติตามสัดส่วนของราคาขายแบบเอกเทศหรือประมาณการราคาขายแบบเอกเทศ กลุ่มกิจการจะรับรู้รายได้ของแต่ละภาระที่ต้องปฏิบัติแยกต่างหากจากกันเมื่อกลุ่มกิจการได้ปฏิบัติตามภาระนั้นแล้ว

การให้เช่าและบริการ

กลุ่มกิจการรับรู้รายได้จากสัญญาให้เช่าและบริการที่มีลักษณะการให้เช่าและบริการแบบต่อเนื่องตามวิธีเส้นตรงตลอดระยะเวลาของสัญญา โดยที่ไม่ได้คำนึงถึงรอบระยะเวลาการชำระเงินตามสัญญา

รายได้จากการขายสินค้า - ขายปลีก

กลุ่มกิจการลงทุนในการร่วมค้าที่ดำเนินธุรกิจร้านค้าปลีกที่จำหน่ายสินค้าอุปโภคบริโภค รายได้จากการขายสินค้าจะรับรู้เมื่อขายสินค้าให้กับลูกค้า การชำระเงินของการทำธุรกรรมจะถึงกำหนดชำระทันที เมื่อลูกค้าซื้อสินค้าอุปโภคบริโภคและเกิดการส่งมอบ

3 การจัดการความเสี่ยงทางการเงิน

3.1 ปัจจัยความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงทางการเงินที่หลากหลายซึ่งได้แก่ ความเสี่ยงจากตลาด (รวมถึงความเสี่ยงด้านมูลค่ายุติธรรม และความเสี่ยงด้านราคา) และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง แผนการจัดการความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มกิจการจึงมุ่งเน้นความผันผวนของตลาดการเงินและแสวงหาวิธีการลดผลกระทบที่ทำให้เสียหายต่อผลการดำเนินงานทางการเงินของกลุ่มกิจการให้เหลือน้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

3.1.1 ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มกิจการมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ยที่เกิดจากเงินกู้ยืมในอัตราดอกเบี้ยคงที่ กลุ่มกิจการไม่มีสินทรัพย์ที่ต้องอ้างอิงอัตราดอกเบี้ยอย่างมีนัยสำคัญ

3.1.2 ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กลุ่มกิจการบริหารจำนวนเงินสดที่มีอย่างเพียงพอโดยการหาแหล่งเงินทุนแสดงให้เห็นได้จากการที่มีวงเงินในการกู้ยืมที่ได้มีการตกลงไว้แล้วอย่างเพียงพอ

3.2 มูลค่ายุติธรรม

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ไม่รวมถึงกรณีที่มีมูลค่ายุติธรรมใกล้เคียงกับราคาตามบัญชีเปิดเผยในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง

มูลค่ายุติธรรมแบ่งออกเป็นลำดับชั้นตามข้อมูลที่ใช้ดังนี้

ข้อมูลระดับ 1 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินอ้างอิงจากราคาเสนอซื้อปัจจุบัน

ข้อมูลระดับ 2 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้อย่างมีนัยสำคัญและอ้างอิงจากประมาณการของกิจการเองมาใช้น้อยที่สุดเท่าที่เป็นไปได้

ข้อมูลระดับ 3 : มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินวัดมูลค่าโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าซึ่งไม่ได้มาจากข้อมูลที่สังเกตได้ในตลาด

4 ประเมินการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจ

การประมาณการข้อสมมติฐานและการใช้ดุลยพินิจ ได้มีการประเมินบทบาทอย่างต่อเนื่อง และอยู่บนพื้นฐานของประสบการณ์ในอดีตและปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งรวมถึงการคาดการณ์ถึงเหตุการณ์ในอนาคตที่เชื่อว่ามีเหตุผลในสถานการณ์ขณะนั้น

การด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า

กลุ่มกิจการทดสอบการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าเมื่อมีเหตุการณ์หรือข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีอาจสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนซึ่งคำนวณด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมหักด้วยต้นทุนในการจำหน่ายตามวิธีรายได้ (Income Method) การคำนวณนี้ใช้ประมาณการกระแสเงินสดซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลตลาดของสินทรัพย์ที่มีความคล้ายคลึงกัน ซึ่งทำการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ และอาศัยดุลยพินิจที่สำคัญของผู้บริหารในการประเมินข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการคำนวณมูลค่ามูลค่ายุติธรรมตามวิธีรายได้ ซึ่งประกอบด้วยอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าในอนาคต และอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลขาดทุนทางภาษียกมา

บริษัทย่อยมีผลขาดทุนทางภาษียกมา จากการคำนวณกำไรทางภาษีในอนาคตซึ่งอ้างอิงจากแผนธุรกิจและงบประมาณที่ได้รับอนุมัติ กลุ่มกิจการสรุปว่าจะสามารถใช้ประโยชน์จากสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีดังกล่าวได้ภายในระยะเวลา 5 ปี

5 การจัดการเงินทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มกิจการในการบริหารทุนของบริษัทนั้นเพื่อดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่องของกลุ่มกิจการเพื่อสร้างผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นและเป็นประโยชน์ต่อผู้ที่มีส่วนได้เสียอื่น และเพื่อดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อลดต้นทุนของเงินทุน

ในการดำรงไว้หรือปรับโครงสร้างของทุนกลุ่มกิจการอาจปรับนโยบายการจ่ายเงินปันผลให้กับผู้ถือหุ้นการคืนทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นการออกหุ้นใหม่ หรือการขายทรัพย์สินเพื่อลดภาระหนี้สิน

6 ข้อมูลจำแนกตามส่วนงาน

วัตถุประสงค์กลุ่มกิจการรายงานส่วนงานดำเนินงานในลักษณะเดียวกับรายงานภายในที่นำเสนอให้ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ผู้ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานหมายถึง บุคคลที่มีหน้าที่ในการจัดสรรทรัพยากรและประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานดำเนินงาน ซึ่งพิจารณาว่าคือ คณะกรรมการบริษัทที่ทำการตัดสินใจเชิงกลยุทธ์

กลุ่มกิจการดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียวคือธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์และการให้บริการบริหารอาคาร และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กลุ่มกิจการประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

รายได้ระหว่างส่วนงานของกลุ่มกิจการมีการต่อรองราคากันเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน ส่วนรายได้จากลูกค้าภายนอกที่รายงานแก่คณะกรรมการนั้นวัดมูลค่าลักษณะเดียวกันกับมูลค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

7 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินสด	90,758	30,000	80,758	20,000
เงินฝากธนาคาร	65,020,571	17,886,257	8,627,017	16,686,021
รวม	65,111,329	17,916,257	8,707,775	16,706,021

เงินฝากธนาคาร คือ เงินฝากธนาคารประเภทจ่ายคืนเมื่อทวงถาม มีอัตราดอกเบี้ยอยู่ที่ร้อยละ 0.11 ถึง 0.77 ต่อปี (พ.ศ. 2561: ร้อยละ 0.25 ถึง 0.50 ต่อปี)

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

8 ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้การค้า	10,911,618	14,944,086	10,911,618	14,944,086
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(8,822,651)	(11,392,036)	(8,822,651)	(11,392,036)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	2,088,967	3,552,050	2,088,967	3,552,050
ลูกหนี้อื่น - กิจการอื่น	12,504	42,254	12,504	42,254
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 26.3)	5,996	2,599,615	-	2,595,179
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 26.3)	18,389,178	14,609,589	387,313,299	338,353,477
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	2,205,634	2,201,716	2,184,372	2,179,971
รายได้ค้างรับ	337,267	1,206,817	337,267	1,206,817
รวม	23,039,546	24,212,041	391,936,409	347,929,748

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 บริษัทตัดหนี้สูญสำหรับลูกหนี้การค้าในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเป็นจำนวน 2.45 ล้านบาท (พ.ศ. 2561: 6.36 ล้านบาท)

ลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 สามารถวิเคราะห์ตามอายุหนี้ที่ค้างชำระได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	616,284	761,264	616,284	761,264
เกินกำหนดชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	476,820	2,003,520	476,820	2,003,520
3 - 6 เดือน	26,981	1,610,875	26,981	1,610,875
6 - 12 เดือน	103,440	2,822,403	103,440	2,822,403
เกินกว่า 12 เดือน	9,688,093	7,746,024	9,688,093	7,746,024
	10,911,618	14,944,086	10,911,618	14,944,086
หัก ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(8,822,651)	(11,392,036)	(8,822,651)	(11,392,036)
รวม	2,088,967	3,552,050	2,088,967	3,552,050

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

9 เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 เงินลงทุนในการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการแสดงดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ประเทศ	ลักษณะธุรกิจ	สัดส่วนของส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการ		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
			สัดส่วนของส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตามวิธีส่วนได้เสีย		เงินลงทุนตามวิธีราคาทุน	
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	บาท	บาท	บาท	บาท
การร่วมค้า:								
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	ไทย	ขายปลีก	50.00	50.00	-	-	50,000,000	50,000,000
และบริษัทย่อย								
บริษัท ออลล์-ดี หนึ่ง จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สอง จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สาม จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สี่ จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี ห้า จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี หก จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี เจ็ด จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี แปด จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี เก้า จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สิบ จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สิบเอ็ด จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สิบสอง จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สิบสาม จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สิบสี่ จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สิบห้า จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สิบหก จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สิบเจ็ด จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					
บริษัท ออลล์-ดี สิบแปด จำกัด	ไทย	บริการ	50.00					

บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด เป็นบริษัทจำกัด และหุ้นของบริษัทดังกล่าวไม่มีราคาเสนอซื้อขายในตลาด

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 กิจการร่วมค้าได้จัดตั้งบริษัทย่อยจำนวน 18 บริษัท โดยมีทุนจดทะเบียนบริษัทละ 10,000 บาท เป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,000 หุ้น ซึ่งมีมูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท กิจการร่วมค้าถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.8 ของทุนจดทะเบียน

ในระหว่างปี พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าที่รับรู้ตามวิธีส่วนได้เสียเป็นจำนวน 111.35 ล้านบาท (พ.ศ. 2561 : 94.57 ล้านบาท) ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าสะสมเป็นจำนวน 284.28 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 172.92 ล้านบาท)

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

กลุ่มกิจการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าเงินลงทุนในการร่วมค้าลดลงจนเป็นศูนย์และรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าที่เกินกว่าเงินลงทุนในการร่วมค้าไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของเงินลงทุนสุทธิของกิจการในการร่วมค้า ทำให้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าที่รับรู้ไว้ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสะสมเป็นจำนวน 234.28 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 : 122.92 ล้านบาท) (หมายเหตุ 26.5)

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	-	-	50,000,000	12,500,000
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	-	37,500,000	-	37,500,000
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(37,500,000)	-	-
ราคาตามบัญชีปลายปี	-	-	50,000,000	50,000,000

รายการเคลื่อนไหวของส่วนได้เสียในการร่วมค้าที่รับรู้สุทธิอยู่ในเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้าระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561 มีดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ราคาตามบัญชีต้นปี	(122,923,941)	(65,857,103)
เงินลงทุนเพิ่มขึ้น	-	37,500,000
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า (หมายเหตุ 26.5)	(111,351,081)	(94,566,838)
ราคาตามบัญชีปลายปี	(234,275,022)	(122,923,941)

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปสำหรับการร่วมค้า

ตารางต่อไปนี้แสดงข้อมูลทางการเงินแบบสรุปสำหรับการร่วมค้าที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มกิจการ ข้อมูลทางการเงินที่เปิดเผยเป็นจำนวนที่แสดงอยู่ในงบการเงินของการร่วมค้า ซึ่งได้ปรับปรุงด้วยรายการปรับปรุงที่จำเป็นสำหรับการปฏิบัติตามวิธีส่วนได้เสีย รวมถึงการปรับปรุงมูลค่ายุติธรรมและการปรับปรุงเกี่ยวกับความแตกต่างของนโยบายการบัญชีของกลุ่มกิจการและการร่วมค้า

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
ผลการดำเนินงานโดยสรุป		
รายได้	332,229,654	356,637,560
ต้นทุนขาย	(348,831,376)	(408,576,411)
รายได้อื่น	2,681,470	1,572,877
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(90,214,179)	(112,179,985)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(86,675,870)	(4,665,474)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	(31,891,861)	(21,922,243)
ขาดทุนก่อนภาษีเงินได้	(222,702,162)	(189,133,676)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-
ขาดทุนสุทธิ	(222,702,162)	(189,133,676)
งบแสดงฐานะการเงินโดยสรุป		
สินทรัพย์หมุนเวียน		
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	2,479,230	3,253,081
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	52,898,370	125,565,993
สินทรัพย์หมุนเวียนรวม	55,377,600	128,819,074
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	118,087,392	149,502,588
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนรวม	118,087,392	149,502,588
หนี้สินหมุนเวียน		
หนี้สินทางการเงินหมุนเวียน		
(ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และประมาณการหนี้สิน)	(556,694,977)	(431,056,215)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(84,126,076)	(92,456,358)
หนี้สินหมุนเวียนรวม	(640,821,053)	(523,512,573)
หนี้สินไม่หมุนเวียน		
หนี้สินทางการเงินไม่หมุนเวียน		
(ไม่รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และประมาณการหนี้สิน)	(630,872)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(563,111)	(656,971)
หนี้สินไม่หมุนเวียนรวม	(1,193,983)	(656,971)
สินทรัพย์สุทธิ	(468,550,044)	(245,847,882)

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
การกระทบบยอดไปยังมูลค่าตามบัญชี		
สินทรัพย์สุทธิยกมา	(245,847,882)	(131,714,206)
ขาดทุนสำหรับปี	(222,702,162)	(189,133,676)
ชำระค่าหุ้น	-	75,000,000
สินทรัพย์สุทธิสิ้นปี	(468,550,044)	(245,847,882)
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (ร้อยละ)	50.00	50.00
ส่วนได้เสียของกลุ่มกิจการในการร่วมค้า (บาท)	(234,275,022)	(122,923,941)
ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการร่วมค้าสะสม (หมายเหตุ 26.5)	234,275,022	122,923,941
มูลค่าตามบัญชีของการร่วมค้า	-	-

10 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 กลุ่มกิจการมีบริษัทย่อยซึ่งรวมอยู่ในงบการเงินรวมของกลุ่มกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อ	ประเทศที่ จดทะเบียนจัดตั้ง	ลักษณะของธุรกิจ	ส่วนได้เสียในความเป็น เจ้าของที่ถือโดยบริษัท		ส่วนได้เสียในความเป็น เจ้าของที่ถือโดยกลุ่มกิจการ	
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
			(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช้อปปิ้ง มอลล์ จำกัด	ไทย	พัฒนาสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและ พื้นที่เชิงพาณิชย์	100.00	100.00	-	-

บริษัทย่อยดังกล่าวมีหุ้นทุนเป็นหุ้นสามัญเท่านั้น โดยกลุ่มกิจการถือหุ้นทางตรง ซึ่งสัดส่วนของส่วนได้เสียในความเป็นเจ้าของที่กลุ่มกิจการถืออยู่เท่ากับสิทธิในการออกเสียงในบริษัทย่อยที่ถือโดยกลุ่มกิจการ

ในงบการเงินเฉพาะกิจการ เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกด้วยวิธีราคาทุนมีมูลค่าเท่ากับ 514 ล้านบาท (พ.ศ. 2561: 514 ล้านบาท)

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

11 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน - สุทธิ

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคาร	งานระหว่าง	รวม	ที่ดิน	อาคาร	งานระหว่าง	รวม
	บาท	ศูนย์การค้า	ก่อสร้าง		บาท	ศูนย์การค้า	ก่อสร้าง	
		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	-	(41,017,277)	-	(41,017,277)	-	(41,017,277)	-	(41,017,277)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)	-	(11,500,000)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	168,333,182	460,742,748	847,508,803	1,476,584,733	168,333,182	460,742,748	-	629,075,930
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	168,333,182	460,742,748	847,508,803	1,476,584,733	168,333,182	460,742,748	-	629,075,930
ค่าเสื่อมราคา	-	(17,305,062)	-	(17,305,062)	-	(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 ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(21,500,000)	-	(21,500,000)	-	(21,500,000)	-	(21,500,000)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	168,333,182	433,437,686	847,508,803	1,449,279,671	168,333,182	433,437,686	-	601,770,868

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ที่ดิน	อาคาร	งานระหว่าง	รวม	ที่ดิน	อาคาร	งานระหว่าง	รวม
	บาท	ศูนย์การค้า	ก่อสร้าง		บาท	ศูนย์การค้า	ก่อสร้าง	
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	168,333,182	433,437,686	847,508,803	1,449,279,671	168,333,182	433,437,686	-	601,770,868
การจัดประเภทรายการใหม่	188,728,038	-	(188,728,038)	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคา	-	(17,303,115)	-	(17,303,115)	-	(17,303,115)	-	(17,303,115)
การด้อยค่า	-	(35,120,789)	-	(35,120,789)	-	(35,120,789)	-	(35,120,789)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	357,061,220	381,013,782	658,780,765	1,396,855,767	168,333,182	381,013,782	-	549,346,964
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562								
ราคาทุน	357,061,220	513,260,025	658,780,765	1,529,102,010	168,333,182	513,260,025	-	681,593,207
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	-	(75,625,454)	-	(75,625,454)	-	(75,625,454)	-	(75,625,454)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่าสะสม	-	(56,620,789)	-	(56,620,789)	-	(56,620,789)	-	(56,620,789)
ราคาตามบัญชีสุทธิ	357,061,220	381,013,782	658,780,765	1,396,855,767	168,333,182	381,013,782	-	549,346,964

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของกลุ่มกิจการจำนวนเงิน 188,728,038 บาท (พ.ศ. 2561 : ไม่มี) ได้นำไปวางเป็นหลักประกันเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น (หมายเหตุ 15)

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่า (สิทธิการเช่าแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในหมายเหตุ 12)

กลุ่มกิจการได้ทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่าโดยผู้ประเมินอิสระ

ตารางต่อไปนี้แสดงการวิเคราะห์อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่าที่แสดงด้วยวิธีมูลค่ายุติธรรมตามการจัดประเภทลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมเป็นดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ข้อมูลอื่นที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีนัยสำคัญ (ระดับ 3)			
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งาน และใช้งานแล้ว และสิทธิการเช่า	642,200,000	693,000,000	642,200,000	693,000,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่อยู่ ระหว่างก่อสร้าง และสิทธิการเช่า	2,574,200,000	2,057,500,000	-	-
	3,216,400,000	2,750,500,000	642,200,000	693,000,000

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้ว และสิทธิการเช่าอ้างอิงจากวิธีรายได้ ซึ่งทำการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระที่เป็นผู้ได้รับการรับรองตามมาตรฐานวิชาชีพ โดยพิจารณาจากประมาณการมูลค่าปัจจุบันของกระแสเงินสดในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับซึ่งอ้างอิงจากหน่วยที่ก่อให้เกิดเงินสดคืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้วรวมถึงสิทธิการเช่าที่ดิน ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่าดังกล่าวประกอบด้วยการประมาณการอัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าในอนาคต และอัตราคิดลดที่ใช้ในการคิดลดประมาณการกระแสเงินสด มูลค่ายุติธรรมอยู่ในระดับ 3 ของลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม

จากการประเมินมูลค่ายุติธรรม บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในปี พ.ศ. 2562 จำนวน 35.12 ล้านบาท

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการเปลี่ยนแปลงเทคนิคการประเมินมูลค่าในระหว่างปี

กลุ่มกิจการและบริษัทไม่มีการโอนระหว่างลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรมในระหว่างปี

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ตารางต่อไปนี้แสดง สรุปข้อมูลเชิงปริมาณของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ที่มีสาระสำคัญที่ใช้ในการจัดมูลค่ายุติธรรมที่เป็นข้อมูลระดับ 3

	มูลค่ายุติธรรม	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้	ช่วงของข้อมูล
	พ.ศ. 2562		พ.ศ. 2562
	บาท		
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้ว และสิทธิการเช่า	642,200,000	ประมาณการอัตราค่าเช่าในอนาคต อัตราคิดลด	320 บาท - 2,000 บาทต่อตารางเมตร ร้อยละ 10.00 ถึง ร้อยละ 10.50

ตารางต่อไปนี้แสดง ความสัมพันธ์ของข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้กับมูลค่ายุติธรรม

	ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้	การเคลื่อนไหว	การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	
			การเพิ่มขึ้นของ	การลดลงของ
			สมมุติฐาน	สมมุติฐาน
			พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2562
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่พร้อมใช้งานและใช้งานแล้ว และสิทธิการเช่า	ประมาณการอัตราค่าเช่าในอนาคต อัตราคิดลด	ร้อยละ 3.00 ร้อยละ 0.50	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 3.72 ลดลง ร้อยละ 4.76	ลดลง ร้อยละ 3.72 เพิ่มขึ้น ร้อยละ 5.11

จำนวนเงินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่ได้รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน ได้แก่

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายได้ค่าเช่าและบริการ	22,923,802	26,310,790	22,923,802	26,310,790
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	56,095,102	50,743,912	56,095,102	50,743,912
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานโดยตรงซึ่งไม่ได้ก่อให้เกิดรายได้ค่าเช่าสำหรับปี	95,132,177	95,132,177	-	-

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

12 สิทธิการเช่า - สุทธิ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม				
ราคาทุน	1,014,729,088	1,014,729,088	117,507,662	117,507,662
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(196,662,241)	(163,747,844)	(20,953,479)	(17,252,331)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	818,066,847	850,981,244	96,554,183	100,255,331
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม				
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	818,066,847	850,981,244	96,554,183	100,255,331
การตัดจำหน่าย	(32,914,397)	(32,914,397)	(3,701,148)	(3,701,148)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	785,152,450	818,066,847	92,853,035	96,554,183
ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
ราคาทุน	1,014,729,088	1,014,729,088	117,507,662	117,507,662
<u>หัก</u> ค่าตัดจำหน่ายสะสม	(229,576,638)	(196,662,241)	(24,654,627)	(20,953,479)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	785,152,450	818,066,847	92,853,035	96,554,183

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

13 ส่วนปรับปรุงอาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	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

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินรวม				งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	เครื่องตกแต่ง		ยานพาหนะ	รวม	เครื่องตกแต่ง		ยานพาหนะ	รวม
	ส่วนปรับปรุง	และเครื่องใช้			ส่วนปรับปรุง	และเครื่องใช้		
	อาคาร	สำนักงาน			อาคาร	สำนักงาน		
	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562								
ราคาตามบัญชีต้นปี - สุทธิ	143,203	790,375	1	933,579	143,203	790,375	-	933,578
การซื้อเพิ่มขึ้น	-	1,450,876	-	1,450,876	-	1,450,876	-	1,450,876
ค่าเสื่อมราคา	(42,998)	(348,312)	-	(391,310)	(42,998)	(348,312)	-	(391,310)
ราคาตามบัญชีปลายปี - สุทธิ	100,205	1,892,939	1	1,993,145	100,205	1,892,939	-	1,993,144
ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562								
ราคาทุน	733,561	3,469,429	4,900,000	9,102,990	733,561	3,469,429	-	4,202,990
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(633,356)	(1,576,490)	(4,899,999)	(7,109,845)	(633,356)	(1,576,490)	-	(2,209,846)
ราคาตามบัญชี - สุทธิ	100,205	1,892,939	1	1,993,145	100,205	1,892,939	-	1,993,144

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

14 ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์ภายใน 12 เดือน	3,416,446	3,218,774	3,416,446	3,218,774
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะใช้ประโยชน์เกินกว่า 12 เดือน	46,123,779	38,947,393	11,983,211	4,806,825
	49,540,225	42,166,167	15,399,657	8,025,599
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระภายใน 12 เดือน	(411,137)	(411,137)	(411,137)	(411,137)
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่จะจ่ายชำระเกินกว่า 12 เดือน	(1,301,915)	(1,355,568)	(1,301,915)	(1,355,568)
	(1,713,052)	(1,766,705)	(1,713,052)	(1,766,705)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	47,827,173	40,399,462	13,686,605	6,258,894

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

รายการเคลื่อนไหวของสินทรัพย์และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมีดังนี้

งบการเงินรวม				
ณ วันที่		ณ วันที่		ณ วันที่
1 มกราคม	รายการที่รับรู้ใน	31 ธันวาคม	รายการที่รับรู้ใน	31 ธันวาคม
พ.ศ. 2561	กำไรหรือขาดทุน	พ.ศ.2561	กำไรหรือขาดทุน	พ.ศ.2562
บาท	บาท	บาท	บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
ค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ	2,326,232	(2,326,232)	-	-
รายได้ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	197,672	197,672
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	427,627	79,198	506,825	659,053
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,218,629	2,081,371	4,300,000	7,024,158
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	4,908,718	(2,823,065)	2,085,653	-
ดอกเบี้ยระหว่างกันที่ถือเป็นต้นทุนของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	27,642,759	-	27,642,759	-
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้	6,497,809	-	6,497,809	-
อื่น ๆ	1,133,121	-	1,133,121	-
	45,154,895	(2,988,728)	42,166,167	7,374,058
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี				
รายได้ค่าเช่ารอตัดบัญชี	(357,484)	-	(357,484)	-
ผลต่างทางบัญชีและภาษีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,178,395)	1,769,174	(1,409,221)	53,653
	(3,535,879)	1,769,174	(1,766,705)	53,653
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	41,619,016	(1,219,554)	40,399,462	7,427,711
				47,827,173

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ณ วันที่	รายการที่รับรู้ใน	ณ วันที่	รายการที่รับรู้ใน	ณ วันที่
	1 มกราคม	กำไรหรือขาดทุน	31 ธันวาคม	กำไรหรือขาดทุน	31 ธันวาคม
	พ.ศ. 2561	บาท	พ.ศ. 2561	บาท	พ.ศ.2562
		บาท		บาท	บาท
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	2,326,232	(2,326,232)	-	-	-
รายได้ที่ไม่ได้รับรู้	-	-	-	197,672	197,672
สำรองผลประโยชน์พนักงาน	427,627	79,198	506,825	152,228	659,053
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,218,629	2,081,371	4,300,000	7,024,158	11,324,158
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	4,908,718	(2,823,065)	2,085,653	-	2,085,653
อื่น ๆ	1,133,121	-	1,133,121	-	1,133,121
	11,014,327	(2,988,728)	8,025,599	7,374,058	15,399,657
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี					
รายได้ค่าเช่ารอตัดบัญชี	(357,484)	-	(357,484)	-	(357,484)
ผลต่างทางบัญชีและภาษีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,178,395)	1,769,174	(1,409,221)	53,653	(1,355,568)
	(3,535,879)	1,769,174	(1,766,705)	53,653	(1,713,052)
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ	7,478,448	(1,219,554)	6,258,894	7,427,711	13,686,605

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีสำหรับรายการขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ยกไปจะรับรู้ไม่เกินจำนวนที่เป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ามีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์ทางภาษีนั้น กลุ่มกิจการไม่ได้รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้ในงบการเงินรวมจำนวน 57,787,376 บาท (พ.ศ. 2561: 38,282,188 บาท) ที่เกิดจากรายการขาดทุนจำนวน 288,936,880 บาท (พ.ศ. 2561: 191,410,938 บาท) ที่สามารถยกไปเพื่อหักลบกับกำไรทางภาษีในอนาคต โดยรายการขาดทุนจำนวนเงิน 288,936,880 บาท (พ.ศ. 2561: 191,410,938 บาท) จะหมดอายุใน พ.ศ. 2564 ถึง พ.ศ. 2567

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

15 เงินกู้ยืม

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
รายการหมุนเวียน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	100,000,000	-	-	-
หัก ดอกเบี้ยรอการรับรู้ตัดจำหน่าย	(1,995,869)	-	-	-
หัก ค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืมตัดจำหน่าย	(2,980,008)	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น - สุทธิ	95,024,123	-	-	-
เงินกู้ยืมหมุนเวียนรวม (หมายเหตุ 25)	95,024,123	-	-	-
รายการไม่หมุนเวียน				
เงินกู้ยืมจากบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้อง (หมายเหตุ 26.7)	480,000,000	356,500,000	480,000,000	356,500,000
เงินกู้ยืมไม่หมุนเวียนรวม (หมายเหตุ 25)	480,000,000	356,500,000	480,000,000	356,500,000
เงินกู้ยืมรวม	575,024,123	356,500,000	480,000,000	356,500,000

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมส่วนที่หมุนเวียนมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของการคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงิน มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	ร้อยละ 15.60	-	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ มีหลักทรัพย์ค้ำประกันเป็นที่ดิน (หมายเหตุ 11) มีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 12.00 ต่อปี

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

16 เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เจ้าหนี้การค้า	5,665,604	5,665,604	5,665,604	5,665,604
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 26.3)	-	333,814	-	333,814
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 26.3)	50,096,782	21,856,626	50,096,782	21,856,626
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูกิจการ	5,602,372	5,602,372	5,602,372	5,602,372
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14,397,756	13,700,450	14,217,472	13,695,586
เจ้าหนี้อื่น	5,190,748	5,500,575	5,050,748	5,300,575
รวม	80,953,262	52,659,441	80,632,978	52,454,577

17 เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู

เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2553 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการของบริษัท เนื่องจากบริษัท ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนต่าง ๆ ในแผนฟื้นฟูกิจการครบถ้วนแล้ว คงเหลือหนี้สินตามแผนฟื้นฟูกิจการที่เป็นเจ้าหนี้กลุ่มที่ 6 ทั้งนี้ เจ้าหนี้แต่ละรายจะได้รับชำระหนี้เงินต้นจากเงินที่บริษัทได้รับชำระจากบริษัท แอช่าประกันภัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาสำนวนของเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์ จึงยังไม่ทราบยอดยุติจากคดีฟ้องร้องจากเจ้าหนี้กลุ่มที่ 6 ดังกล่าว

18 ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
งบแสดงฐานะการเงิน:				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	3,393,874	2,632,734	3,295,263	2,534,123
หนี้สินในงบแสดงฐานะการเงิน	3,393,874	2,632,734	3,295,263	2,534,123
กำไรหรือขาดทุนที่รวมอยู่ในกำไรจากการดำเนินงาน:				
ผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ	761,140	395,991	761,140	395,991
	761,140	395,991	761,140	395,991

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

โครงการผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุ

โครงการเป็นโครงการเกษียณอายุ โดยผลประโยชน์ที่จะขึ้นอยู่กับระยะเวลาการทำงานและเงินเดือนในปีสุดท้ายของสมาชิกก่อนที่จะเกษียณอายุ

รายการเคลื่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ระหว่างปีมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	2,632,734	2,236,743	2,534,123	2,138,132
ต้นทุนบริการปัจจุบัน	387,129	333,984	387,129	333,984
ต้นทุนบริการในอดีต	292,050	-	292,050	-
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	81,961	62,007	81,961	62,007
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	3,393,874	2,632,734	3,295,263	2,534,123

เมื่อวันที่ 5 เมษายน พ.ศ. 2562 พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงานฉบับแก้ไขได้ถูกประกาศในราชกิจจานุเบกษา โดยจะมีผลบังคับใช้เมื่อพ้นกำหนด 30 วันนับแต่วันประกาศในราชกิจจานุเบกษา การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญได้แก่ค่าชดเชยสำหรับพนักงานที่เกษียณอายุและมีอายุงานมากกว่าหรือเท่ากับ 20 ปีจะเปลี่ยนจากจำนวน 300 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้ายเป็น 400 วันของค่าจ้างอัตราสุดท้าย ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนี้ได้บันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนบริการในอดีตในระหว่างปี

ข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยที่ใช้เป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
อัตราคิดลด	2.9	2.9
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	5.0	5.0

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวของข้อสมมติหลักในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัยเป็นดังนี้

	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ					
	ผลกระทบต่อภาระผูกพันโครงการผลประโยชน์ที่กำหนดไว้					
	การเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติ		การเพิ่มขึ้นของข้อสมมติ		การลดลงของข้อสมมติ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
อัตราคิดลด	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	ลดลง ร้อยละ 7.84	ลดลง ร้อยละ 7.32	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.91	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.27
อัตราการเพิ่มขึ้นของเงินเดือน	ร้อยละ 1	ร้อยละ 1	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 8.55	เพิ่มขึ้น ร้อยละ 7.93	ลดลง ร้อยละ 7.70	ลดลง ร้อยละ 7.18

การวิเคราะห์ความอ่อนไหวข้างต้นนี้อ้างอิงจากการเปลี่ยนแปลงข้อสมมติใดข้อสมมติหนึ่ง ขณะที่ให้ข้อสมมติอื่นคงที่ ในทางปฏิบัติสถานการณ์ดังกล่าวยากที่จะเกิดขึ้น และการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติบางเรื่องอาจมีความสัมพันธ์กัน ในการคำนวณการวิเคราะห์ความอ่อนไหวของภาระผูกพันผลประโยชน์ที่กำหนดไว้ที่มีต่อการเปลี่ยนแปลงในข้อสมมติหลัก ได้ใช้วิธีเดียวกันกับการคำนวณหนี้สินผลประโยชน์เมื่อเกษียณอายุที่รับรู้ในงบแสดงฐานะการเงิน

วิธีการและประเภทของข้อสมมติที่ใช้ในการจัดทำการวิเคราะห์ความอ่อนไหวไม่ได้เปลี่ยนแปลงจากปีก่อน

19 ทุนเรือนหุ้นและส่วนเกินมูลค่าหุ้น

โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามโครงสร้างทุนและจำนวนหุ้นสามัญของบริษัท ทั้งนี้ ในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มูลค่าหุ้นสามัญที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นสามัญของบริษัท (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

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

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562**

มูลค่าหุ้นสามัญที่แสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างทุนของบริษัท ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) มีรายละเอียดดังนี้

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

หุ้นสามัญจดทะเบียนทั้งหมดซึ่งมีราคามูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท (พ.ศ. 2561: 1.05 บาท) มีจำนวน 4,535,071,428 หุ้น (พ.ศ. 2561: 4,535,071,428 หุ้น) คิดเป็นทุนจดทะเบียน 4,761,824,999 บาท (พ.ศ. 2561: 4,761,824,999 บาท)

20 ทุนสำรองตามกฎหมาย

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ณ วันที่ 1 มกราคม	6,520,000	4,310,000	6,520,000	4,310,000
จัดสรรระหว่างปี	-	2,210,000	-	2,210,000
ณ วันที่ 31 ธันวาคม	6,520,000	6,520,000	6,520,000	6,520,000

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

21 ต้นทุนทางการเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	196,138	483,703	196,138	483,703
เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	28,240,156	16,753,572	28,240,156	16,753,572
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	1,160,151	-	-	-
อื่น ๆ	248,409	-	-	-
รวมต้นทุนทางการเงิน	29,844,854	17,237,275	28,436,294	17,237,275

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

22 ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน	19,851,790	16,202,081	19,851,790	16,202,081
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	50,608,822	50,491,749	21,395,573	21,278,500
ค่าเช่า	70,745,813	70,841,991	4,826,885	4,923,063
ค่าบริหารส่วนกลาง	16,410,149	19,367,240	16,356,837	19,308,323
ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายทางการตลาด	12,118,428	13,830,125	12,118,228	13,830,125
ขาดทุนจากการด้อยค่า	35,120,789	10,000,000	35,120,789	10,000,000

23 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้งวดปัจจุบันสำหรับกำไรทางภาษีสำหรับปี	2,757,822	14,145,913	2,757,822	14,145,913
รวมภาษีเงินได้งวดปัจจุบัน	2,757,822	14,145,913	2,757,822	14,145,913
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
(เพิ่ม)ลดในสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 14)	(7,374,058)	2,988,728	(7,374,058)	2,988,728
ลดในหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี (หมายเหตุ 14)	(53,653)	(1,769,174)	(53,653)	(1,769,174)
รวมภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	(7,427,711)	1,219,554	(7,427,711)	1,219,554
รวมภาษีเงินได้	(4,669,889)	15,365,467	(4,669,889)	15,365,467

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

ภาษีเงินได้สำหรับกำไรก่อนหักภาษีของกลุ่มกิจการมียอดจำนวนเงินที่แตกต่างจากการคำนวณกำไรทางบัญชีคู่กับภาษีของประเทศที่บริษัทใหญ่ตั้งอยู่ โดยมีรายละเอียดดังนี้:

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
กำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษี	(312,563,695)	(199,382,802)	(26,739,938)	59,452,201
ภาษีคำนวณจากอัตราภาษี ร้อยละ 20 (พ.ศ. 2561: ร้อยละ 20)	(62,512,739)	(39,876,560)	(5,347,988)	11,890,440
ผลกระทบ :				
ผลการดำเนินงานของบริษัทร่วมสุทธิ				
จากภาษี	22,270,216	18,913,368	-	-
ค่าใช้จ่ายที่ไม่สามารถหักภาษี	16,067,446	14,976,398	678,099	1,224,262
ขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้บันทึกเป็นสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	19,505,188	19,101,496	-	-
การปรับปรุงจากงวดก่อน	-	2,250,765	-	2,250,765
ภาษีเงินได้	(4,669,889)	15,365,467	(4,669,889)	15,365,467

24 กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้น

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร(ขาดทุน)ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญ				
ของบริษัท (บาท)	(307,893,806)	(214,748,269)	(22,070,049)	44,086,734
จำนวนหุ้นสามัญที่เฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่ถือ				
โดยผู้ถือหุ้น (หุ้น)	2,490,585,084	2,490,585,084	2,490,585,084	2,490,585,084
กำไร(ขาดทุน)ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของ				
ผู้ถือหุ้นสามัญของบริษัท (บาทต่อหุ้น)	(0.1236)	(0.0862)	(0.0089)	0.0177

กลุ่มกิจการไม่มีการออกหุ้นสามัญเทียบเท่าปรับลดในระหว่างปี พ.ศ. 2562 และ พ.ศ. 2561

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

25 การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดจากกิจกรรมจัดหาเงิน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	หนี้สินจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
	เงินกู้ยืมที่	เงินกู้ยืมที่	เงินกู้ยืมที่	เงินกู้ยืมที่
	ครบกำหนด	ครบกำหนด	ครบกำหนด	ครบกำหนด
	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี	ภายใน 1 ปี	หลังจาก 1 ปี
	บาท	บาท	บาท	บาท
หนี้สิน ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2561	-	200,000,000	-	200,000,000
กระแสเงินสดรับ	-	156,500,000	-	156,500,000
หนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561	-	356,500,000	-	356,500,000
กระแสเงินสดรับ	93,863,973	123,500,000	-	123,500,000
การเปลี่ยนแปลงรายการที่ไม่ใช่เงินสดอื่น:				
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรอการรับรู้	930,159	-	-	-
ตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมการจัดหาเงินกู้ยืม	229,991	-	-	-
หนี้สิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562	95,024,123	480,000,000	-	480,000,000

26 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

26.1 บริษัทใหญ่

กลุ่มกิจการถูกควบคุมโดยกิจการดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	ลักษณะความสัมพันธ์	ถือหุ้นในบริษัทร้อยละ	สถานที่ประกอบธุรกิจ
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่ลำดับสูงสุด	94.97	ไทย

ส่วนที่เหลือร้อยละ 5.03 ของการถือหุ้นถือโดยบุคคลอื่น

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

26.2 รายการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายการต่อไปนี้เป็นการกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายราคา
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	
	บาท	บาท	บาท	บาท	
รายได้ค่าเช่าและบริการ บริษัทใหญ่	-	554,544	-	554,544	ราคาตามสัญญา
รายได้ค่าบริการบริหาร อาคาร กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,329,698	30,176,762	2,329,698	30,176,762	ราคาตามสัญญา
รายได้ดอกเบี้ยรับ บริษัทย่อย	-	-	75,180,233	68,757,410	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.05 และ 6.14 ต่อปี
การร่วมค้า	29,884,336	21,156,678	29,884,336	21,156,678	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.25 ถึง 15.95 ต่อปี
	29,884,336	21,156,678	105,064,569	89,914,088	
ดอกเบี้ยจ่าย บริษัทใหญ่	28,240,156	16,753,572	28,240,156	16,753,572	อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.05 และ 6.14 ต่อปี
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	196,138	-	196,138		อัตราดอกเบี้ย ร้อยละ 6.39 ต่อปี
	28,436,294	16,753,572	28,436,294	16,753,572	
การซื้ออุปกรณ์สำนักงาน กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	47,467	-	47,467	-	ราคาตลาด

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

26.3 ยอดค้างชำระที่เกิดจากการซื้อและขายสินค้าและบริการ

ยอดคงค้าง ณ วันสิ้นปีที่เกี่ยวข้องกับรายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,996	2,599,615	-	2,595,179
ดอกเบี้ยค้างรับ				
บริษัทย่อย	-	-	368,924,121	323,743,888
การร่วมค้า	18,389,178	14,609,589	18,389,178	14,609,589
	18,389,178	14,609,589	387,313,299	338,353,477
เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน				
บริษัทใหญ่	-	333,814	-	333,814
ดอกเบี้ยค้างจ่าย				
บริษัทใหญ่	50,096,782	21,856,626	50,096,782	21,856,626

26.4 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้:

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทย่อย:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	1,189,992,000	1,143,492,000
เงินให้กู้เพิ่มระหว่างปี	-	-	45,000,000	46,500,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	1,234,992,000	1,189,992,000

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.05 และร้อยละ 6.14 ต่อปี

เงินให้กู้ยืมเป็นส่วนที่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

26.5 เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

การเปลี่ยนแปลงของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ สามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้:

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
การรวมค่า:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	282,076,059	159,142,897	405,000,000	225,000,000
เงินให้กู้เพิ่มระหว่างปี	110,000,000	180,000,000	110,000,000	180,000,000
ดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	(8,772,500)	-	(8,772,500)	-
ตัดจำหน่ายดอกเบี้ยรับล่วงหน้า	550,603	-	550,603	-
เงินกู้รับชำระคืนระหว่างปี	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสีย				
ในการรวมค่า (หมายเหตุ 9)	(111,351,081)	(57,066,838)	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	262,503,081	282,076,059	496,778,103	405,000,000

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.25 ถึงร้อยละ 15.95 ต่อปี ซึ่งยังไม่มีแผนการเรียกชำระหนี้ในอนาคตอันใกล้ กลุ่มกิจการจึงจัดประเภทของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันไว้ในสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน กลุ่มกิจการจะทำการทบทวนแผนการเรียกชำระหนี้สำหรับการจัดประเภทของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันทุกปี

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันในงบการเงินรวมแสดงสุทธิกับส่วนได้เสียในการรวมค่า สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	496,778,103	405,000,000
หัก ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินมูลค่าเงินลงทุนในการรวมค่าสะสม (หมายเหตุ 9)	(234,275,022)	(122,923,941)
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	262,503,081	282,076,059

บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562

26.6 เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	-	-	-	-
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	10,000,000	-	10,000,000	-
เงินกู้จ่ายคืนระหว่างปี	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	-	-	-	-

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.39 ต่อปี

เงินกู้ยืมเป็นส่วนที่หมุนเวียน มูลค่ายุติธรรมจึงมีมูลค่าเท่ากับราคาตามบัญชี เนื่องจากผลกระทบของอัตราคิดลดไม่มีสาระสำคัญ

26.7 เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันสามารถวิเคราะห์ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
บริษัทใหญ่:				
ยอดยกมา ณ วันที่ 1 มกราคม	356,500,000	200,000,000	356,500,000	200,000,000
เงินกู้เพิ่มระหว่างปี	123,500,000	156,500,000	123,500,000	156,500,000
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม	480,000,000	356,500,000	480,000,000	356,500,000

เงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเป็นไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขการกู้ยืมปกติ ไม่มีหลักทรัพย์ค้ำประกัน โดยมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 6.05 และร้อยละ 6.14 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม อย่างไรก็ตามกิจการที่เกี่ยวข้องกันยืนยันว่าจะไม่เรียกชำระคืนเงินกู้ยืมดังกล่าวภายใน 12 เดือนข้างหน้า ดังนั้นบริษัทจึงจัดประเภทรายการดังกล่าวเป็นหนี้สินไม่หมุนเวียน

26.8 ค่าตอบแทนผู้บริหารสำคัญ

ผู้บริหารสำคัญของบริษัทรวมถึง กรรมการ (ไม่ว่าจะทำหน้าที่ในระดับบริหารหรือไม่) คณะผู้บริหารระดับสูง ค่าตอบแทนที่จ่ายหรือค้างจ่ายสำหรับผู้บริหารสำคัญมีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
เงินเดือนและผลประโยชน์ระยะสั้นอื่น	8,464,591	6,879,306	8,464,591	6,879,306
รวม	8,464,591	6,879,306	8,464,591	6,879,306

27 ภาวะผูกพัน และหนี้สินที่อาจเกิดขึ้น**27.1 ภาวะผูกพันรายจ่ายฝ่ายทุน**

ภาวะผูกพันที่เป็นข้อผูกมัด ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินที่เกี่ยวข้องกับรายจ่ายฝ่ายทุนซึ่งยังไม่ได้รับรู้ในงบการเงิน ได้แก่ ภาวะผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างรับเหมาก่อสร้าง ออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการศูนย์การค้าและสำนักงาน และค่าที่ปรึกษาในการทำโครงการเป็นจำนวนเงินประมาณ 91.28 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561: 91.28 ล้านบาท)

27.2 สัญญาเช่าดำเนินงาน - กรณีกลุ่มกิจการเป็นผู้เช่า

กลุ่มกิจการได้ทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างศูนย์การค้า สัญญาเช่าดังกล่าวมีระยะเวลาระหว่าง 27 ปีถึง 32 ปี

จำนวนเงินขั้นต่ำในการจ่ายค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่ยกเลิกไม่ได้มีดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561	พ.ศ. 2562	พ.ศ. 2561
	บาท	บาท	บาท	บาท
ภายใน 1 ปี	55,066,755	54,583,708	3,585,946	3,279,900
เกินกว่า 1 ปีแต่ไม่เกิน 5 ปี	236,345,471	230,906,981	14,823,356	14,691,133
เกินกว่า 5 ปี	1,596,701,039	1,657,206,284	102,477,809	106,195,977
รวม	1,888,113,265	1,942,696,973	120,887,111	124,167,010

27.3 ภาระผูกพันตามสัญญาบริการ

บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาที่ปรึกษาโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ต้องจ่ายในอนาคตเป็นจำนวน 16.01 ล้านบาท (31 ธันวาคม พ.ศ. 2561: 6.57 ล้านบาท) ซึ่งมีกำหนดสิ้นสุดภายในปี พ.ศ. 2563 โดยบริษัทจะต้องจ่ายค่าบริการรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

27.4 การฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 20 กันยายน พ.ศ. 2562 การร่วมค้าแห่งหนึ่งถูกยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ (“ศาล”) จากกลุ่มบริษัทที่ให้บริการด้านการจัดเก็บและขนส่งสินค้า (“โจทก์”) ในข้อหาละเมิดสัญญาการขนส่งและโลจิสติก (“สัญญาบริการ”) จากการผิดนัดชำระค่าบริการและยกเลิกสัญญาบริการก่อนกำหนด

เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน พ.ศ. 2562 ศาลนัดหมายเจรจาครั้งแรกระหว่างการร่วมค้ากับโจทก์ โดยการร่วมค้าได้มีการยื่นฟ้องกลับโจทก์ว่ามีการผิดสัญญาบริการ การทำให้สินค้าสูญหาย อีกทั้งมีการเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเกินจริง

เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2562 โจทก์มีการยื่นแก้ไขคำฟ้องและทั้งสองฝ่ายแจ้งความประสงค์ที่จะเจรจาไกล่เกลี่ยกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 คดียังอยู่ในกระบวนการพิจารณาของศาล โดยระหว่างเดือนมกราคม พ.ศ. 2563 การร่วมค้าได้มีการแก้ไขคำฟ้องและเจรจากันระหว่างทั้งสองฝ่ายซึ่งการเจรจายังไม่ได้ข้อยุติ ทั้งนี้ศาลได้มีการนัดเพื่อเจรจาไกล่เกลี่ยและกำหนดแนวทางการดำเนินคดีในวันที่ 28 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2563 ดังนั้นการร่วมค้าจึงไม่ได้ตั้งประมาณการหนี้สินสำหรับผลเสียหายจากคดีความนี้