

ส่วนที่ 1

การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

มุ่งเน้นการเป็นผู้นำในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญในการพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นที่รู้จัก มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ และสามารถให้ผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างสม่ำเสมอ และโดยมีเป้าหมายในการเป็นบริษัทพัฒนาศูนย์การค้าชั้นนำในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ด้วยรูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค และศูนย์การค้าชุมชนในทำเลที่มีศักยภาพสูงที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “VR”) เดิมชื่อบริษัท ไดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (DAIDO) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2533 เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารญี่ปุ่น ประเภทปิ้งย่าง สุกี้ยากี้ และชาบู ภายใต้ แบรนด์ ทั้งหมด 4 แบรนด์ คือ ไดโดมอน ยาสูกิ อุมามิ และมิตะเกะ ซึ่งแต่ละแบรนด์มีรูปแบบของร้านอาหารญี่ปุ่นที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ยังมีสินค้าอีก 1 ผลิตภัณฑ์คือ ซอสปรุงรส ที่มีการจำหน่ายทั้งปลีกและส่ง โดยเมื่อวันที่ 27 เมษายน พ.ศ. 2544 ได้จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชนจำกัดโดยใช้ชื่อบริษัท ไดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)

เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม พ.ศ. 2554 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2554 ได้อนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหารซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท รวมทั้งเครื่องหมายการค้าไดโดมอน ให้แก่บริษัท ฮอทพอท จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทได้ดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ทำให้บริษัท ไม่มีการดำเนินธุรกิจใดๆ และมีสถานะเป็นบริษัทที่มีเพียงเงินสด (Cash Company) ต่อมาเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปิง มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์”) ซึ่งดำเนินธุรกิจ พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อทดแทนธุรกิจเดิมที่จำหน่ายไปแล้ว พร้อม เปลี่ยนชื่อบริษัทจากบริษัท ไดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจหลักของบริษัท

สรุปการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจและการบริหารงานในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

เดือนกันยายน 2558

การก่อสร้างโครงการเมโทร เวสต์ทาวน์ แล้วเสร็จทั้ง 4 อาคาร และเปิดให้บริการครบทั้ง 4 อาคาร เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2558

เดือนตุลาคม 2558

จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,223,049,370 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.05 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้ใช้ สิทธิจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน ในระหว่างวันที่ 27 กันยายน 2558 ถึง 2 ตุลาคม 2558 และบริษัทได้จดทะเบียน

เปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกระทรวงพาณิชย์ 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 วีริเทิล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นจำนวน 500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

เดือนพฤศจิกายน 2560

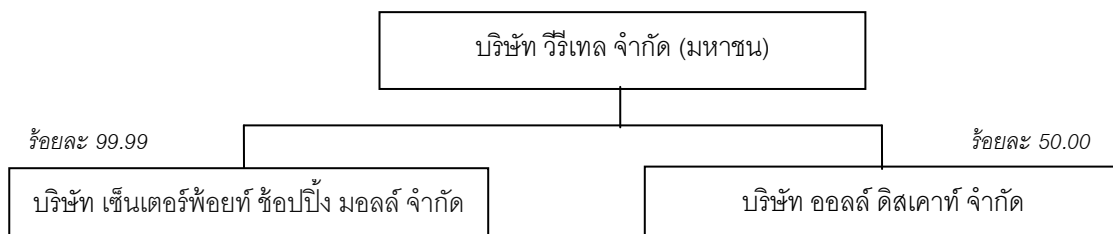
ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 5/2560 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ ระหว่างบริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับบริษัท วีริเทิล จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”)

เดือนมกราคม 2561

ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2561 มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ ระหว่างบริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับบริษัท วีริเทิล จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) โดยบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 120,000,000.- บาท

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 มีโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน ดังนี้



บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อย)

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระรามเก้า แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร มีทุนจดทะเบียน 500 ล้านบาท บริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 99.99 ดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าให้เช่าและอาคารสำนักงานให้เช่าในเชิงพาณิชย์กรรม

กรรมการของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 5 ท่านดังนี้

- | | |
|-----------------------------------|---------|
| 1. นายชายนิต อรรถญาณสกุล | กรรมการ |
| 2. นายปรโมทย์ 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 10 สาขา ภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี”

กรรมการของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 4 ท่านดังนี้

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

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

บริษัทมีผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) ซึ่งถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 94.97 แม้ว่าบริษัทเป็นส่วนหนึ่งของกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ คือ ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ แต่เป็นการดำเนินธุรกิจที่มีความแตกต่างกันและไม่ได้มีการแข่งขันกันกับ PF หรือบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่อย่างมีนัยสำคัญ เนื่องจาก PF หรือบริษัทอื่นในกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่ดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อขายประเภทบ้านจัดสรร คอนโดมิเนียม และธุรกิจโรงแรมในต่างประเทศ ในขณะที่บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประเภท ศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ

บริษัทมีแผนเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Complex) หรือศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งใช้เงินลงทุนในแต่ละโครงการไม่มากนัก และโครงการศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Complex) รวมถึงอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งรวมถึงการพัฒนาใหม่จากที่ดินเปล่าและการปรับปรุงอาคารเดิมให้ทันสมัยและพร้อมสำหรับการใช้งานเชิงพาณิชย์ โดยมุ่งเน้นทำเลที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่พิกอาศัย หรือตามแนวระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่น รถไฟฟ้า

ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าแล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ มีชื่อว่า เมโทร เวสต์ทาวน์ สาทร ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ ซึ่งเปิดให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไปเมื่อเดือนกันยายน 2558 และบริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิดโดยบริษัทย่อย คือ บริษัทเซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิง มอลล์ จำกัด จำนวนอีก 1 โครงการคือ โครงการบางกอก มิดทาวน์ (เฟส 1) ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ขาออก (ฝั่งตะวันตก) บริเวณห้างสรรพสินค้าจัสโก้รัชดาภิเษกเดิม โดยจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีพื้นที่

ก่อสร้างรวมกว่า 150,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ขายรวมกว่า 59,000 ตารางเมตร ปัจจุบันได้จัดทำฐานรากเป็นที่เรียบร้อยแล้ว และอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ที่สนใจร่วมลงทุนหลายรายโดยคาดว่าจะมีข้อสรุปในไตรมาสที่ 3 ของปี 2561

สำหรับธุรกิจศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount Store) โดยบริษัทร่วมทุน คือบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้วจำนวน 10 สาขา ภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี” ในย่านชานเมืองใกล้แหล่งชุมชน และมีแผนที่จะขยายสาขาให้ครบ 100 สาขาภายในระยะเวลา 2 ปี

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

	เมโทร เวสต์ทาวน์ (Metro West Town)	บางกอก มิดทาวน์ (Bangkok Midtown)
เจ้าของโครงการ	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)	บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ช้อปปิ้ง มอลล์
ลักษณะของโครงการ	ศูนย์การค้าแบบเปิด ประเภท ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)	ศูนย์การค้าแบบปิดประเภท ช้อปปิ้งมอลล์ (Shopping Mall)
สถานที่ตั้ง	ถ.กัลปพฤกษ์ เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ	ถ.รัชดาภิเษก ฝั่งตะวันตก แขวงห้วยขวาง เขต ห้วยขวาง กรุงเทพฯ
ลักษณะของโครงการ	เป็นศูนย์การค้าชุมชน ประกอบด้วย 4 อาคารต่อกัน (อาคาร A, B, C และ D) แบ่งเป็นโซนซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และส่วนให้เช่าขายสินค้า	เป็นศูนย์การค้าแบบปิดสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ประกอบไปด้วยร้านค้าประเภทต่างๆ เช่น ร้านค้าเสื้อผ้า ร้านอาหาร ร้านขายสินค้าประเภท ต่างๆ ครบวงจร
เนื้อที่ดิน	11-1-34.5 ไร่	13-3-9.2 ไร่
ประมาณการพื้นที่ ก่อสร้าง	20,559 ตารางเมตร	152,878 ตารางเมตร
ประมาณการพื้นที่ให้เช่า	10,221 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	ประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2564

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ภายหลังการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหาร และเข้าซื้อหุ้นสามัญของเซ็นเตอร์พ้อยท์ฯ บริษัทและบริษัทย่อยมีเป้าหมายดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ภาวะตลาดของธุรกิจค้าปลีกในปี 2561 ที่ผ่านมา พื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นใหม่มีจำนวน 334,845 ตารางเมตรแยกเป็นศูนย์การค้า 78% คอมมูนิตีมอลล์ 14% พื้นที่ค้าปลีกสนับสนุน 6% และไฮเปอร์มาร์เก็ต 2%

ธุรกิจค้าปลีกในหลายประเทศได้รับผลกระทบจากข้อบ่งชี้ของออนไลน์และพฤติกรรมผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป แต่สำหรับประเทศไทยยังได้รับผลกระทบไม่มากนักเมื่อเทียบกับประเทศอื่น ๆ ผู้ประกอบการค้าปลีกทุกรายยังคงขยายสาขาของตนเองในทำเลที่คาดว่าจะมีการขยายตัวในอนาคตทั่วประเทศไทยถึงแม้ว่าราคาที่ดินจะสูงขึ้น การขยายตัวของคอมมูนิตีมอลล์ลดลงเมื่อเทียบกับปีก่อนซึ่งแสดงให้เห็นว่าคอมมูนิตีมอลล์อยู่ในช่วงชะลอตัว อย่างไรก็ตามการขยายตัวของคอมมูนิตีมอลล์ยังคงมีสัดส่วนที่สูงกว่าไฮเปอร์มาร์เก็ต และคาดการณ์ว่าจะมีพื้นที่ค้าปลีกอีกจำนวนกว่า 500,000 ตารางเมตรที่อยู่ระหว่างการพัฒนาและจะแล้วเสร็จในปี 2564 ถึงแม้ว่าผู้ประกอบการค้าปลีกจะมีความกังวลต่อธุรกิจข้อบ่งชี้ของออนไลน์ซึ่งเป็นกระแสที่ได้ความนิยมมากขึ้นในประเทศไทย

อัตราการเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลปรับเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากปี 2559 แม้ว่ากำลังซื้อของคนไทยจะลดลงต่อเนื่องในปี 2559-2560 สะท้อนให้เห็นถึงภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทย แต่อย่างไรก็ตามภาวะเศรษฐกิจโดยรวมของประเทศไทยมีสัญญาณที่ดีขึ้น แต่คนไทยส่วนใหญ่ยังคงกังวลกับภาวะเศรษฐกิจของประเทศไทยและมีการใช้จ่ายลดลง พื้นที่เช่าในไฮเปอร์มาร์เก็ตและศูนย์การค้ายังมีอัตราการเช่าที่ค่อนข้างสูงแม้ว่าคอมมูนิตีมอลล์บางแห่งจะยังไม่สามารถเพิ่มอัตราการเช่าให้สูงขึ้นได้ นอกจากนี้ธุรกิจให้บริการบางประเภทเช่นร้านอาหารมีแผนปรับลดจำนวนสาขาลงและหันไปมุ่งเน้นการทำธุรกรรมออนไลน์มากกว่า

ค่าเช่าเฉลี่ยในทุกทำเลไม่ได้แตกต่างจากที่ผ่านมา โดยค่าเช่าเฉลี่ยของพื้นที่ในคอมมูนิตีมอลล์อยู่ที่ 500 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และคาดการณ์ว่าจะยังไม่ปรับสูงขึ้นในปี 2561 ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับภาพรวมของภาวะเศรษฐกิจ

ข้อมูลจากฝ่ายวิจัย คอลลิเออร์ส อินเตอร์เนชั่นแนล ประเทศไทย ระบุว่าธุรกิจค้าปลีกในประเทศไทยจะเติบโตประมาณ 4-5% ซึ่งเริ่มมีสัญญาณมาตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2560 คือการเปิดตัวของศูนย์การค้าเซ็นทรัล มหาชัย ซึ่งเป็นโครงการค้าปลีกขนาดใหญ่ และอีกหลายโครงการของผู้พัฒนาหลายรายที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ส่งผลให้พื้นที่ค้าปลีกรวมจะขยายเพิ่มขึ้นเป็น 900,000 ตารางเมตรในปี 2562 ถึงแม้ว่าธุรกิจค้าปลีกจะมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง แต่เป็นการเติบโตในลักษณะที่ผู้บริโภคใช้จ่ายใช้สอยอย่างระมัดระวัง ผู้ประกอบการค้าปลีกจึงพยายามปรับตัวและกำหนดทิศทางและนโยบายที่จะดันให้ธุรกิจเติบโตตามเป้าหมายที่ตั้งไว้ เช่น เน้นผู้บริโภคเป็นศูนย์กลางด้วยการออกแบบศูนย์การค้าและปรับรูปแบบการให้บริการให้ทันสมัยไลฟ์สไตล์แก่ผู้บริโภคยุคดิจิทัล และสร้างพันธมิตรเปลี่ยนคู่แข่งให้เป็นคู่ค้า โดยผนึกกำลังกันร่วมสนับสนุนนโยบายต่าง ๆ ของภาครัฐเพื่อส่งเสริมให้เกิดย่านข้อบ่งชี้ในกรุงเทพมหานคร และเมืองท่องเที่ยว

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีหลักการในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างเป็นระบบ เริ่มจากการพิจารณาที่ดิน ทำเลที่ตั้งของที่ดิน และราคา เพื่อทำการวิจัยศึกษาความเป็นไปได้ และความคุ้มค่าสำหรับการพัฒนาโครงการก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริหารและคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

การจัดซื้อที่ดินของบริษัทจะดำเนินการจัดซื้อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือผ่านนายหน้าค้าที่ดิน โดยจะเลือกที่ดินที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีการเดินทางที่สะดวก และมีการคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่ เช่น แนวเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งมีศักยภาพการเติบโตในอนาคตที่ชัดเจนและในราคาที่เหมาะสม

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจส่วนใหญ่จะเกิดจากคู่แข่งต่างๆ ที่ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท โดยอาจมีการแข่งขันกับบริษัทในการดึงดูดลูกค้า ผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า และแหล่งชุมชน ซึ่งมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจสูง นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว บริษัทได้เตรียมแผนการตลาดและการส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดผู้เช่าและกลุ่มผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทก่อนการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์และการดำเนินการ ตลาดอย่างต่อเนื่อง

3.2 ความเสี่ยงจากการเริ่มดำเนินธุรกิจใหม่

ปัจจุบันบริษัทเพิ่งเริ่มต้นประกอบธุรกิจในเชิงพาณิชย์ ดังนั้น บริษัทจึงอาจมีความไม่แน่นอนจากการ ประกอบธุรกิจในเรื่องต่างๆ เช่น การก่อสร้าง การขายและการตลาด และด้านบุคลากรที่ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ เป็นต้น ซึ่ง บริษัทได้วางจ้างบุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในธุรกิจดังกล่าว เพื่อมาช่วยดำเนินโครงการ ประกอบกับผู้ถือหุ้นใหญ่ที่แม้จะมีได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าโดยตรง แต่มีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีความชำนาญและประสบการณ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการที่จะประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจได้ ซึ่งเป็นส่วนเสริมที่จะทำให้บริษัทสามารถดำเนินการตามแผนที่กำหนดไว้ในการศึกษาและได้รับผลตอบแทนการลงทุนตามที่ คาดการณ์ไว้

3.3 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้น หากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและ ค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้วางแผน การตลาดและการเงินในการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่ง โดยเฉพาะผู้เช่าพื้นที่หลัก โดยสามารถรับเงินค่าเช่า และค่าบริการล่วงหน้าได้จำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้ บริษัทจะติดตามดูแลการชำระ ค่าเช่าและ ค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทยังมีเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจาก ลูกค้า จำนวน 3-6 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

4. สินทรัพย์ที่ใช้ประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน อาคาร โรงงาน เครื่องจักร เพื่อการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 บริษัทมีสินทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจแบ่งออกเป็น สินทรัพย์เพื่อการดำเนินงานและสินทรัพย์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์เพื่อการดำเนินงาน

(หน่วย: พันบาท)	งบการเงินเฉพาะกิจการ (ณ 31 ธันวาคม 2560)	งบการเงินรวม (ณ 31 ธันวาคม 2560)
สินทรัพย์:		
ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบภายใน	714	714
เครื่องใช้สำนักงาน	1,601	1,601
ยานพาหนะ		4,900
รวมราคาทุน	2,315	7,215
ค่าเสื่อมราคาสะสม:		
ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบภายใน	(543)	(543)
เครื่องใช้สำนักงาน	(1,003)	(1,003)
ยานพาหนะ		(4,900)
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(1,546)	(6,446)
สินทรัพย์ -สุทธิ	769	769
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	302	302

สินทรัพย์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ ได้แก่ ที่ดิน, สิทธิการเช่าและ อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ (วิธีมูลค่าตามบัญชี)

โครงการ	เนื้อที่	ลักษณะกรรมสิทธิ์	วันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (ล้านบาท)				ภาระผูกพัน
				ที่ดิน	สิทธิการเช่า	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	รวม	
บางกอกมิดทาวน์ ฟัง รัชดาภิเษกตะวันตก	13-2-36.2 ไร่	สิทธิการเช่าระยะยาว	31 ธค. 2587	-	659	589	1,248	
บางกอกมิดทาวน์ ฟัง รัชดาภิเษกตะวันออก	1-0-7.6 ไร่	บริษัทเป็นเจ้าของ	-	189	-	70	350	
	7-3-62.1 ไร่	สิทธิการเช่าระยะยาว	31 ธค. 2579	-	91			
เมโทร เวสต์ ทาวน์	5-0-75.5 ไร่	บริษัทเป็นเจ้าของ	-	168	-	461	729	
	5-1-22 ไร่	สิทธิการเช่าระยะยาว	31 พค. 2586	-	92			
	0-3-37 ไร่	สิทธิการเช่าระยะยาว	31 มีค. 2588	-	8			
เมโทร อีสต์ ทาวน์ **	16-2-29 ไร่	สิทธิการเช่าระยะยาว	31 สค. 2587	-	54	41	95	

**โครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ ได้ถูกยกเลิกตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2561 เมื่อวันที่ 30 มกราคม 2561 อนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าผ่านบริษัทเซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิงมอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อการพัฒนาศูนย์การค้าในชื่อโครงการ บางกอก มิดทาวน์ บริเวณ ถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก เนื่องจากเป็นการลงทุนที่น่าสนใจบนทำเลที่มีศักยภาพในการเติบโตสูง โดยเป็นการลงทุนในสัดส่วนที่มากพอให้บริษัทเข้าร่วมบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจดังกล่าวได้

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทร่วมทุน

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจค้าปลีกประเภทศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก โดยตั้งบริษัทร่วมทุนในชื่อ บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ปัจจุบัน บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ได้เปิดสาขาเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าแล้วทั้งสิ้นจำนวน 10 สาขา โดยมีผู้ร่วมลงทุนเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจค้าปลีกมาอย่างยาวนานและประสบความสำเร็จสูง รูปแบบธุรกิจของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด จะเป็นการขายสินค้าอุปโภคบริโภคในราคาถูกกว่าคู่แข่ง และตัดลดต้นทุนที่ไม่จำเป็นออกไปเพื่อให้สามารถทำกำไรได้สูงและมีแผนที่จะเปิดสาขาให้ครบ 100 แห่งภายในปี 2562

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

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

ทะเบียนเลขที่	0107544000019
ตั้งอยู่เลขที่	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์
หมายเลขโทรศัพท์	(02) 645-0128 ถึง 31
หมายเลขโทรสาร	(02) 645-0024
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,761,824,999.40 บาท
ทุนเรียกชำระ	หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 2,615,114,338.20 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด 193/136 อาคารเลศรีชดา รัชดาภิเษก แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์/โทรสาร (02) 264-0777

นายทะเบียนหลักทรัพย์	ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ (02) 229-2888 (Call Center)
ที่ปรึกษากฎหมาย	สำนักงานกฎหมายบรรจงแอนด์วิทยา จำกัด 33/35, 33/39-40 อาคารวอลล์สตรีททาวเวอร์ ชั้น 9 ถนนสุขุมวิท แขวงสุริยวงศ์ เขตบางรัก กรุงเทพฯ 10500 โทรศัพท์ 02-236-2334 หรือ 02-233-1666 โทรสาร 02-236-3916

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -