

ส่วนที่ 1 การประกอบธุรกิจ

1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ

1.1 วิสัยทัศน์ วัตถุประสงค์ เป้าหมาย

มุ่งเน้นการเป็นผู้นำในการดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยมีวัตถุประสงค์สำคัญในการพัฒนาศูนย์การค้าให้เป็นที่รู้จัก มีความมั่นคงในการดำเนินธุรกิจ และสามารถให้ผลตอบแทนให้กับผู้ถือหุ้นได้อย่างสม่ำเสมอ และมีเป้าหมายในการเป็นบริษัทพัฒนาศูนย์การค้าชั้นนำในกรุงเทพมหานคร และปริมณฑล ด้วยรูปแบบกลยุทธ์การพัฒนาศูนย์การค้าระดับภูมิภาค และศูนย์การค้าชุมชนในทำเลที่มีศักยภาพสูงที่สามารถตอบสนองความต้องการของลูกค้า ดำเนินธุรกิจโดยคำนึงถึงความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม

1.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนากิจการที่สำคัญ

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 ยาสึกิ 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 ฮอทพ็อต จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทได้ดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ทำให้บริษัท ไม่มีการดำเนินธุรกิจใดๆ และมีสถานะเป็นบริษัทที่มีเพียงเงินสด (Cash Company) ต่อมาเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์ฯ”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อทดแทนธุรกิจเดิมที่จำหน่ายไปแล้ว พร้อมเปลี่ยนชื่อบริษัทจากบริษัท ไดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจหลักของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจและการบริหารงานในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

กันยายน 2558

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

ตุลาคม 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” |

กุมภาพันธ์ 2559

เปิดตัวโครงการ เมโทร เวสต์ทาวน์ อย่างเป็นทางการ เมื่อวันที่ 6 กุมภาพันธ์ 2559

มีนาคม 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

พฤศจิกายน 2560

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

มกราคม 2561

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

กุมภาพันธ์ 2561

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

ธันวาคม 2561

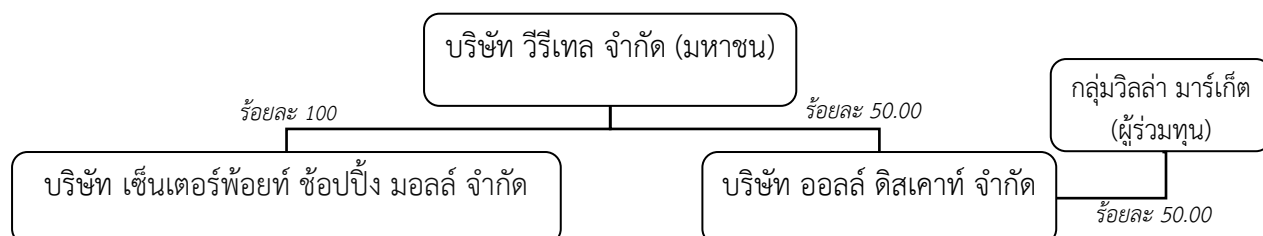
บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) ร่วมลงนามความร่วมมือโครงการธงฟ้าประชารัฐ 4.0 ระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน

พฤศจิกายน 2562

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

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

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



บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปีง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อย)

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

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

| | |
|-----------------------------------|---------|
| 1. นายชายนิต วรรณญาณสกุล | กรรมการ |
| 2. นายปรโมทย์ เจริญดี | กรรมการ |
| 3. นายวงศกรณ์ 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 20 สาขา ภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี”

กรรมการของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 มีจำนวน 4 ท่านดังนี้

| | |
|---------------------------------|---------|
| 1. นายชายนิต วรรณญาณสกุล | 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 ในขณะที่บริษัทดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่าประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

2. 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”

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าแล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ มีชื่อว่า เมโทร เวสต์ทาวน์ สาทร ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ ซึ่งเปิดให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไปเมื่อเดือนกันยายน 2558 และบริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิดโดยบริษัทย่อย คือ บริษัทเซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็ปปิง 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.เซ็นเตอร์พ้อยท์ซ็ปปิง มอลล์ |
| ลักษณะของโครงการ | ศูนย์การค้าแบบเปิด ประเภท ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) | ศูนย์การค้าแบบปิดประเภท ซ็ปปิงมอลล์ (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 ดิสเคาท์ จำกัด ปัจจุบันได้เปิดให้บริการแล้วจำนวน 20 สาขา ภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี” ในย่านชานเมืองใกล้แหล่งชุมชน และมีแผนที่จะทำการผลิตสินค้าอุปโภคบริโภคเพื่อวางจำหน่ายในร้านค้าทั่วไปนอกเหนือจากการวางจำหน่ายในร้าน “ออลล์ดี” รวมถึงการร่วมมือกับภาครัฐเพื่อช่วยให้ร้านค้าในโครงการธงฟ้าประชารัฐซึ่งปัจจุบันมีประมาณ 60,000 แห่งทั่ว

ประเทศ และเป็นร้านค้าขนาดเล็กดำเนินการในลักษณะธุรกิจครัวเรือนให้มีระบบการจัดการเพื่อช่วยลดต้นทุนและเพิ่มศักยภาพในการ แข่งขันกับผู้ค้ารายใหญ่ และสนับสนุนร้านค้าในโครงการธงฟ้าประชารัฐให้เข้าถึงวงเงินสินเชื่อ (access to capital)

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ภายหลังการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหาร และเข้าซื้อหุ้นสามัญของเซ็นเตอร์พ้อยท์ฯ บริษัทและบริษัทย่อยมีเป้าหมายดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ภาวะตลาดของธุรกิจค้าปลีกในปี 2562 ที่ผ่านมา ในเขตกรุงเทพมหานครและปริมณฑลมีพื้นที่ค้าปลีก รวม 8,715,466 ตารางเมตร โดยพื้นที่ค้าปลีกที่เพิ่มขึ้นใหม่มีจำนวนประมาณ 180,040 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ค้าปลีกในรูปแบบคอมมิวนิตีมอลล์ยังคงมีสัดส่วนมากเป็นอันดับสอง หรือคิดเป็นร้อยละ 16 ของพื้นที่ค้าปลีกในเขตพื้นที่กรุงเทพและปริมณฑล ภาพรวมของธุรกิจค้าปลีกในปี 2562 ค่อนข้างทรงตัวเนื่องจากความไม่แน่นอนของนโยบายการลงทุนโครงสร้างพื้นฐาน ราคาสินค้าเกษตรที่ไม่แน่นอน และความเชื่อมั่นของผู้บริโภคที่ได้ผลกระทบจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศ และการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก แม้ว่ารัฐบาลจะมีมาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจด้วยการทำโครงการ “ชิมช้อปใช้” อย่างไรก็ตามธุรกิจค้าปลีกยังมีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่องในประเทศไทย และผู้ประกอบการยังคงต้องเดินทางพัฒนาปรับปรุงธุรกิจให้ทันสมัยเพื่อให้ตรงกับพฤติกรรมและไลฟ์สไตล์ของผู้บริโภคยุคใหม่

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

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีหลักการในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างเป็นระบบ เริ่มจากการพิจารณาที่ดิน ทำเลที่ตั้งของที่ดิน และราคา เพื่อทำการวิจัยศึกษาความเป็นไปได้ และความคุ้มค่าสำหรับการพัฒนาโครงการก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

การจัดซื้อที่ดินของบริษัทจะดำเนินการจัดซื้อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือผ่านนายหน้าค้าที่ดิน โดยจะเลือกที่ดินที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีการเดินทางที่สะดวก และมีการคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่ เช่น แนวเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งมีศักยภาพการเติบโตในอนาคตที่ชัดเจนและในราคาที่เหมาะสม

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจส่วนใหญ่จะเกิดจากคู่แข่งต่างๆ ที่ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในการดึงดูดลูกค้า ผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า และแหล่งชุมชน ซึ่งมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจสูง นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินแผนการตลาดและการส่งเสริมการขายเพื่อดึงดูดผู้เช่าและกลุ่มผู้บริโภคโดยเฉพาะในบริเวณใกล้เคียง ให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทและปรับปรุงแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ของศูนย์การค้าเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์และความต้องการของผู้บริโภค

3.2 ความเสี่ยงจากการเริ่มดำเนินธุรกิจใหม่

ปัจจุบันบริษัทเพิ่งเริ่มต้นประกอบธุรกิจในเชิงพาณิชย์ ดังนั้น บริษัทจึงอาจมีความไม่แน่นอนจากการประกอบธุรกิจในเรื่องต่างๆ เช่น การขายและการตลาด ด้านบุคลากรที่ต้องอาศัยผู้เชี่ยวชาญ เป็นต้น ซึ่งบริษัทได้วางจ้างบุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในธุรกิจดังกล่าว เพื่อมาช่วยดำเนินโครงการ ประกอบกับผู้ถือหุ้นใหญ่ที่แม้จะมีได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าโดยตรง แต่มีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีความชำนาญและประสบการณ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการที่น่าจะประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจได้ ซึ่งเป็นส่วนเสริมที่จะทำให้บริษัทสามารถดำเนินการตามแผนที่กำหนดไว้ในการศึกษาและได้รับผลตอบแทนการลงทุนตามที่คาดการณ์ไว้

3.3 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

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

4. สินทรัพย์ที่ใช้ประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน อาคาร โรงงาน เครื่องจักร เพื่อการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 บริษัทมีสินทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจแบ่งออกเป็น สินทรัพย์เพื่อการดำเนินธุรกิจและสินทรัพย์เพื่อการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์เพื่อการดำเนินธุรกิจ

| (หน่วย: พันบาท) | งบการเงินรวม | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
|-------------------------------|--------------|----------------------|
| สินทรัพย์: | | |
| ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบภายใน | 733 | 733 |
| เครื่องใช้สำนักงาน | 3,469 | 3,469 |
| ยานพาหนะ | 4,900 | - |
| รวมราคาทุน | 9,102 | 4,202 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม: | | |
| ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบภายใน | (633) | (633) |
| เครื่องใช้สำนักงาน | (1,576) | (1,576) |
| ยานพาหนะ | (4,900) | - |
| รวมค่าเสื่อมราคาสะสม | (7,109) | (2,209) |
| สินทรัพย์ -สุทธิ | 1,993 | 1,993 |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | 391 | 391 |

สินทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ประกอบด้วย สิทธิการเช่า ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

| โครงการ | | เนื้อที่ | ลักษณะกรรมสิทธิ์ | วันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า | มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท) | | | | สินทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ |
|-------------------|------------------------|---------------|--------------------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------|---|
| | | | | | สิทธิการเช่า | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | | | |
| | | | | | | ที่ดิน | อาคารและสิ่งปลูกสร้าง | รวม | |
| บางกอกมิดทาวน์ | รัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก | 13-2-36.2 ไร่ | สิทธิการเช่าระยะยาว | 31 ธค. 2587 | 610,281 | - | 588,886 | 588,886 | 1,199,167 |
| | รัชดาภิเษกฝั่งตะวันออก | 1-0-7.6 ไร่ | บริษัทเป็นเจ้าของ ¹ | - | - | 188,728 | 69,895 | 258,623 | 340,641 |
| | | 7-3-62.1 ไร่ | สิทธิการเช่าระยะยาว | 31 ธค. 2579 | 82,018 | - | | | |
| เมโทร เวสต์ ทาวน์ | | 5-0-75.5 ไร่ | บริษัทเป็นเจ้าของ | - | - | 168,333 | 381,014 | 549,347 | 642,200 |
| | | 5-1-22 ไร่ | สิทธิการเช่าระยะยาว | 31 พค. 2586 | 85,177 | - | | | |
| | | 0-3-37 ไร่ | สิทธิการเช่าระยะยาว | 31 มีค. 2588 | 7,676 | - | | | |
| รวม | | | | | 785,152 | 357,061 | 1,039,795 | 1,396,856 | 2,182,008 |

1/ ติดจํานองกับสถาบันการเงินมูลค่า 100 ล้านบาท

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าผ่านบริษัทเซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิงมอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อการพัฒนาศูนย์การค้าในชื่อโครงการ บางกอก มิดทาวน์ บริเวณ ถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันออกและฝั่งตะวันออก เนื่องจากเป็นการลงทุนที่น่าสนใจจนทำให้มีศักยภาพในการเติบโตสูง โดยเป็นการลงทุนในสัดส่วนที่มากพอให้บริษัทเข้าร่วมบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจดังกล่าวได้

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทร่วมทุน

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจค้าปลีกประเภทศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก โดยตั้งบริษัทร่วมทุนในชื่อ บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ปัจจุบัน บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ได้เปิดสาขาเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าแล้วทั้งสิ้นจำนวน 20 สาขา โดยมีผู้ร่วมลงทุนเป็นผู้ที่มีประสบการณ์ในธุรกิจค้าปลีกมาอย่างยาวนานและประสบความสำเร็จสูง รูปแบบธุรกิจของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด จะเป็นการขายสินค้าอุปโภคบริโภคในราคาถูกกว่าคู่แข่งและตัดลดต้นทุนที่ไม่จำเป็นออกไปเพื่อให้สามารถทำกำไรได้สูงและมีแผนที่จะผลิตสินค้าในชื่อของตนเองเพื่อวางจำหน่ายในร้านค้าปลีกทั่วไป และเข้าร่วมในโครงการความร่วมมือโครงการธงฟ้าประชารัฐ 4.0 ระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน เพื่อช่วยส่งเสริมร้านค้าในโครงการธงฟ้าประชารัฐซึ่งปัจจุบันมีประมาณ 60,000 แห่งทั่วประเทศ และเป็นร้านค้าขนาดเล็กดำเนินการในลักษณะธุรกิจครัวเรือนให้มีระบบการจัดการเพื่อช่วยลดต้นทุนและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับผู้ค้ารายใหญ่

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัท ไดโตมอน 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 ซีโอปปิง 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% |

- บริษัทร่วมทุน

| | |
|---------------------------|---|
| 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% |

6.2 ข้อมูลสำคัญอื่น

| | |
|----------------------|--|
| รอบระยะเวลาบัญชี | 1 มกราคม – 31 ธันวาคม |
| ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต | นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอพีแอส จำกัด 179/74-80 อาคารบางกอกซิटीทาวเวอร์ ชั้น 15 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพฯ 10120 โทรศัพท์ (0) 2844 1000 โทรสาร (0) 2286 5050 |
| นายทะเบียนหลักทรัพย์ | 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 |