

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 วีริเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัท” หรือ “VR”) เดิมชื่อบริษัท ไดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (DAIDO) ก่อตั้งเมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2533 เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารญี่ปุ่น ประเภทปิ้งย่าง สุกี้ยากี้ และชาบู ภายใต้ แบรนด์ทั้งหมด 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 ได้อนุมัติการจำหน่ายสินทรัพย์ทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหารซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท รวมทั้งเครื่องหมายการค้าไดโดมอน ให้แก่บริษัท ฮอทพ็อต จำกัด (มหาชน) โดยบริษัทได้ดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ดังกล่าวเสร็จสิ้นแล้วเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ทำให้บริษัทไม่มีการดำเนินธุรกิจใดๆ และมีสถานะเป็นบริษัทที่มีเพียงเงินสด (Cash Company) ต่อมาเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 100 ของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซุปเปอร์ มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์ฯ”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อทดแทนธุรกิจเดิมที่จำหน่ายไปแล้ว พร้อมเปลี่ยนชื่อบริษัทจากบริษัท ไดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท วีริเทล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554 เพื่อให้สอดคล้องกับการประกอบธุรกิจหลักของบริษัท

การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญเกี่ยวกับการประกอบธุรกิจและการบริหารงานในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา

มีนาคม 2559

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

พฤศจิกายน 2560

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

มกราคม 2561

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

ธันวาคม 2561

บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด (บริษัทร่วมทุน) ร่วมลงนามความร่วมมือโครงการธงฟ้าประชารัฐ 4.0 ระหว่างหน่วยงานภาครัฐและเอกชน

พฤศจิกายน 2562

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

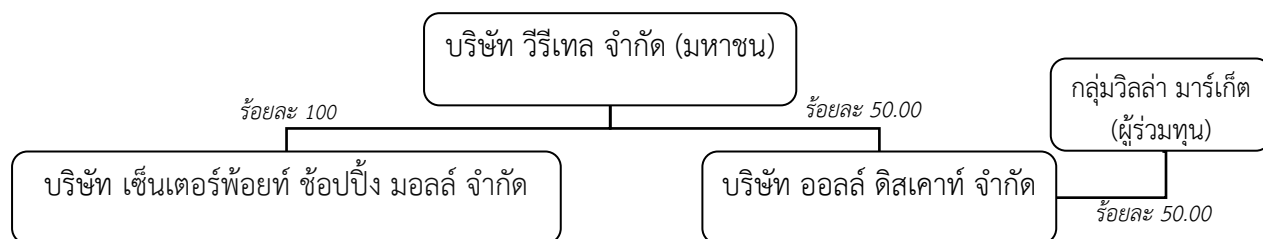
พฤศจิกายน 2563

ปรับปรุงศูนย์การค้าเมโทร เวสต์ทาวน์ พร้อมกับเปลี่ยนชื่อเรียกเป็น “เมโทร ทาวน์”

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 4/2563 มีมติอนุมัติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการลงทุนในบริษัท เพอร์เฟค สपोर्टคลับ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อ และบริหารสโมสรภายในโครงการที่พักอาศัยของบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)

1.3 โครงสร้างการถือหุ้นของกลุ่มบริษัท

โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีโครงสร้างการลงทุนในบริษัทย่อยและบริษัทร่วมทุน ดังนี้

**บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด (บริษัทย่อย)**

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

กรรมการของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 5 ท่านดังนี้

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| 1. นายศานิต อรรถญาณสกุล ¹ | กรรมการ |
| 2. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี | กรรมการ |
| 3. นายวงศกรณ ประสิทธิ์วิภาค | กรรมการ |
| 4. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ | กรรมการ |
| 5. นางสาววิลาวณีย์ 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 5 สาขา ภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี”

กรรมการของบริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 มีจำนวน 4 ท่านดังนี้

- | | |
|--------------------------------------|---------|
| 1. นายศานิต อรรถญาณสกุล ¹ | กรรมการ |
| 2. นายพรสวัสดิ์ เกษจุฬาศรีโรจน์ | กรรมการ |
| 3. นายพิศิษฐ์ ภูสนาคม | กรรมการ |
| 4. นางสาวโสพิศ ภูสนาคม | กรรมการ |

1/ เปลี่ยนชื่อจาก “ชานิต” เป็น “ศานิต” เมื่อวันที่ 3 กุมภาพันธ์ 2564

ความสัมพันธ์กับกลุ่มธุรกิจของผู้ถือหุ้นใหญ่

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

2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ**โครงสร้างรายได้**

	ปี 2563		ปี 2562		ปี 2561	
	พันบาท	%	พันบาท	%	พันบาท	%
รายได้จากธุรกิจศูนย์การค้า	24,438	31.6	22,924	41.4	26,311	22.8
รายได้จากธุรกิจรับบริหารอาคาร	-		2,330	4.2	30,177	26.2
รายได้อื่น	-					
ดอกเบี้ยรับ	40,135	51.9	29,942	54.0	21,279	18.4
กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-		-		37,376	32.4
อื่น ๆ	12,768	16.5	223	0.4	205	0.2
รวม	77,341	100	55,419	100	115,348	100

นอกจากนี้ตามงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จของบริษัทฯ ในปี 2563 ปี 2562 และปี 2561 บริษัทฯ ยังมีส่วนแบ่งขาดทุนจากการเงินลงทุนในการร่วมค้าจำนวน 114.72 ล้านบาท 111.35 ล้านบาท 94.57 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งแสดงรายการไว้ถัดจากรายการ “ต้นทุนทางการเงิน”

2.1 ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าแล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ มีชื่อว่า เมโทร ทาวน์ (ชื่อเดิม “เมโทร เวสต์ทาวน์”) ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ ซึ่งเปิดให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไปเมื่อเดือนกันยายน 2558 และบริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิดโดยบริษัทย่อย คือ บริษัทเซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบบิง มอลล์ จำกัด จำนวนอีก 1 โครงการคือ โครงการบางกอก มิตรทาวน์ (เฟส 1) ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ซาออก (ฝั่งตะวันตก) บริเวณห้างสรรพสินค้าจัสโก้รัชดาภิเษกเดิม โดยมีแผนจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีพื้นที่ก่อสร้างรวมกว่า 150,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ขายรวมกว่า 59,000 ตารางเมตร ปัจจุบันได้จัดทำฐานรากเป็นที่เรียบร้อยแล้วและอยู่ระหว่างการเจรจากับผู้ที่สนใจร่วมลงทุน โดยมีรายละเอียดของแต่ละโครงการ ดังนี้

	เมโทร ทาวน์ (Metro 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) แบ่งเป็นโซนชุปเปอร์มาร์เก็ตร้านอาหาร และส่วนให้เช่าขายสินค้า	เป็นศูนย์การค้าแบบปิดสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ประกอบไปด้วยร้านค้าประเภทต่างๆ เช่น ร้านค้าเสื้อผ้า ร้านอาหาร ร้านขายสินค้าประเภทต่างๆ ครบวงจร
เนื้อที่ดิน	11-1-34.5 ไร่	13-3-9.2 ไร่
ประมาณการพื้นที่ก่อสร้าง	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 ศูนย์วัฒนธรรม และเป็นพื้นที่ที่มีประชากรต่อพื้นที่ค่อนข้างหนาแน่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มลูกค้าระดับกลาง วัยรุ่น วัยทำงาน และครอบครัวยุคใหม่ เป็นผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงรวมถึงผู้อยู่อาศัยในโครงการเมโทรพาร์ค สาทร	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 ปัจจุบันได้เปิดให้บริการจำนวน 5 สาขา ภายใต้ชื่อ “ออลล์ดี” ในย่านชานเมืองใกล้แหล่งชุมชน รวมถึงการร่วมมือกับภาครัฐเพื่อช่วยให้ร้านค้าในโครงการธงฟ้าประชารัฐซึ่งปัจจุบันมีประมาณ 60,000 แห่งทั่วประเทศ และเป็นร้านค้าขนาดเล็กดำเนินการในลักษณะธุรกิจครัวเรือนให้มีระบบการจัดการเพื่อช่วยลดต้นทุนและเพิ่มศักยภาพในการแข่งขันกับผู้ค้ารายใหญ่ และสนับสนุนร้านค้าในโครงการธงฟ้าประชารัฐให้เข้าถึงวงเงินสินเชื่อ (access to capital) นอกจากนี้ บริษัทยังมีแผนจะลงทุนในบริษัท เพอร์เฟกต์ สपोर्टคลับ จำกัด ซึ่งดำเนินธุรกิจร้านสะดวกซื้อ และบริหารสโมสรภายในโครงการที่พักอาศัย และขยายสาขาร้านสะดวกซื้อต่อไปเพื่อสร้างรายได้ที่มั่นคงให้แก่บริษัทต่อไป

2.2 การตลาดและภาวะการแข่งขัน

ภายหลังการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหาร และเข้าซื้อหุ้นสามัญของเซ็นเตอร์พ้อยท์ฯ บริษัทและบริษัทย่อยมีเป้าหมายดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและอาคารสำนักงาน

ภาวะตลาดของธุรกิจค้าปลีกในปี 2563 ที่ผ่านมา หลังจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 ที่ส่งผลกระทบต่ออย่างกว้างขวางทั่วโลกตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 ที่ผ่านมา ส่งผลให้ภาครัฐต้องดำเนินการมาตรการ Lockdown เพื่อควบคุมการแพร่กระจายของโรค และร้านค้าเริ่มกลับมาเปิดดำเนินการได้ตามปกติตั้งแต่เดือนพฤษภาคม 2563 แต่ในขณะเดียวกันก็ยังมีอีกหลายปัจจัยที่กดดันการเติบโตของธุรกิจค้าปลีก โดยเฉพาะกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ยังคงอ่อนแอต่อเนื่อง แม้ว่าภาครัฐจะมีมาตรการกระตุ้นกำลังซื้อมาช่วยได้ในระดับหนึ่ง อีกทั้งความไม่มั่นใจในเรื่องของความปลอดภัย ทำให้ผู้บริโภคยังคงมีความกังวลและออกมาใช้จ่ายเท่าที่จำเป็น ดังนั้น ผู้ประกอบการค้าปลีกทั้ง Modern trade และ SMEs จำเป็นต้องเร่งสร้างความเชื่อมั่นในเรื่องของความสะอาดและความปลอดภัยต่อสุขภาพ ควบคู่ไปกับการจัดกิจกรรมส่งเสริม

การตลาด โดยเฉพาะด้านราคายังคงมีความสำคัญ กลุ่มร้านค้าปลีกที่มีพื้นที่ให้เช่า ก็ยังคงมีความจำเป็นที่จะต้องช่วยเหลือผู้ประกอบการรายย่อย โดยเฉพาะการปรับลด หรือลดการขึ้นค่าเช่า การช่วยเหลือในเรื่องของความสะดวกและความปลอดภัย รวมถึงการช่วยเหลือในเรื่องของการทำการตลาด ผู้บริโภคมีการเรียนรู้พฤติกรรมใหม่ๆ จนเกิดความเคยชิน และกลายเป็นเรื่องปกติ (New normal) โดยเฉพาะการหันมาซื้อสินค้าออนไลน์กันมากขึ้น และกล้าที่จะซื้อสินค้ากลุ่มใหม่ๆ อย่างอาหารและสินค้าอุปโภคบริโภคในช่องทางนี้มากขึ้น ส่งผลให้ผู้ประกอบการค้าปลีกไม่ว่าจะเป็น Modern trade หรือ SMEs ต่างต้องเร่งทบทวนและปรับกลยุทธ์การทำการค้าออนไลน์มากขึ้นและเร็วขึ้น เนื่องจากการทำการขายผ่านช่องทางหน้าร้านเพียงอย่างเดียวอาจจะไม่เพียงพอที่จะสร้างรายได้หรือไม่คุ้มกับการลงทุน และสภาวะดังกล่าวยังคงส่งผลต่อเนื่องไปถึงปี 2564 หรือจนกว่าจะมีวัคซีนที่เพียงพอและสามารถหยุดการแพร่ระบาดของโรคได้

2.3 การจัดหาผลิตภัณฑ์หรือบริการ

บริษัทมีหลักการในการพิจารณาจัดซื้อที่ดินซึ่งเป็นต้นทุนหลักในการดำเนินธุรกิจของบริษัท บริษัทมีกระบวนการจัดซื้อที่ดินอย่างเป็นระบบ เริ่มจากการพิจารณาที่ดิน ทำเลที่ตั้งของที่ดิน และราคา ศึกษาความเป็นไปได้ และความคุ้มค่าสำหรับการพัฒนาโครงการก่อนนำเสนอต่อคณะกรรมการบริษัทเพื่อพิจารณาอนุมัติต่อไป

การจัดซื้อที่ดินของบริษัทจะดำเนินการจัดซื้อกับเจ้าของที่ดินโดยตรง หรือผ่านนายหน้าค่าที่ดิน โดยจะเลือกที่ดินที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชน มีการเดินทางที่สะดวก และมีการคมนาคมขนส่งขนาดใหญ่ เช่น แนวเส้นทางรถไฟฟ้า ซึ่งมีศักยภาพการเติบโตในอนาคตที่ชัดเจนและในราคาที่เหมาะสม

3. ปัจจัยความเสี่ยง

3.1 ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจส่วนใหญ่จะเกิดจากคู่แข่งต่างๆ ที่ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในการดึงดูดลูกค้า ผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการค้า และราคาเช่าและค่าบริการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า และแหล่งชุมชน ซึ่งมีศักยภาพในการดำเนินธุรกิจสูง นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว บริษัทได้ดำเนินแผนการตลาดและการส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดผู้เช่าและกลุ่มผู้บริโภคโดยเฉพาะในบริเวณใกล้เคียง ให้เข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทและปรับปรุงแบบการใช้ประโยชน์พื้นที่ของศูนย์การค้าเพื่อให้เหมาะสมกับสถานการณ์และความต้องการของผู้บริโภค

3.2 ความเสี่ยงจากการเริ่มดำเนินธุรกิจใหม่

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

3.3 ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้น หากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้วางแผนการตลาดและการเงินในการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่ง โดยเฉพาะผู้เช่าพื้นที่หลัก โดยสามารถรับเงินค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าได้จำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้ บริษัทจะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและ

ค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทยังมีเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากลูกค้า จำนวน 3-6 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

4. สินทรัพย์ที่ใช้ประกอบธุรกิจ

4.1 สินทรัพย์ที่เป็นที่ดิน อาคาร โรงงาน เครื่องจักร เพื่อการประกอบธุรกิจ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 บริษัทมีสินทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินถาวรหลักที่บริษัทและบริษัทย่อยใช้ในการประกอบธุรกิจแบ่งออกเป็น สินทรัพย์เพื่อการดำเนินธุรกิจและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยรายละเอียดดังต่อไปนี้

สินทรัพย์เพื่อการดำเนินธุรกิจ

(หน่วย: พันบาท)	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
สินทรัพย์:		
ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบภายใน	733	733
เครื่องใช้สำนักงาน	5,520	5,520
ยานพาหนะ	4,900	-
รวมราคาทุน	11,153	6,253
ค่าเสื่อมราคาสะสม:		
ส่วนปรับปรุงอาคารและระบบภายใน	(676)	(676)
เครื่องใช้สำนักงาน	(2,127)	(2,127)
ยานพาหนะ	(4,900)	-
รวมค่าเสื่อมราคาสะสม	(7,703)	(2,803)
สินทรัพย์ -สุทธิ	3,450	3,450
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	594	594

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ประกอบด้วย สิทธิการเช่า ที่ดิน อาคารและสิ่งปลูกสร้างของโครงการ

โครงการ		เนื้อที่	ลักษณะกรรมสิทธิ์	วันสิ้นสุดอายุสัญญาเช่า	มูลค่าตามบัญชีสุทธิ (พันบาท)				สินทรัพย์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	
					สิทธิการเช่า	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน				
						ที่ดิน	อาคารและสิ่งปลูกสร้าง	สิทธิในการใช้ที่ดิน		รวม
บางกอกมิดทาวน์	รัชดาภิเษกฝั่งตะวันตก	13-2-36.2 ไร่	สิทธิการเช่าระยะยาว	31 ธ.ค.2587	585,822	-	588,886	227,513	816,399	1,402,221
	รัชดาภิเษกฝั่งตะวันออก	1-0-7.6 ไร่	บริษัทเป็นเจ้าของ ¹	-	-	188,728	69,895	45,472	304,095	381,279
		7-3-62.1 ไร่	สิทธิการเช่าระยะยาว	31 ธ.ค. 2579	77,184	-				
เมโทร ทาวน์ ²		5-0-75.5 ไร่	บริษัทเป็นเจ้าของ	-	-	168,333	346,260	17,455	532,048	621,200
		5-1-22 ไร่	สิทธิการเช่าระยะยาว	31 พ.ค. 2586	81,804	-				
		0-3-37 ไร่	สิทธิการเช่าระยะยาว	31 มี.ค. 2588	7,348	-				
แจ้งวัฒนะ		3-3-96 ไร่	สิทธิการเช่าระยะยาว	31 ก.ค. 2580	2,054	-	-	3,720	3,720	5,774
รวม					754,212	357,061	1,005,041	294,160	1,656,262	2,410,474

1/ ติดจํานองกับสถาบันการเงินมูลค่า 100 ล้านบาท

2/ เปลี่ยนชื่อโครงการจาก “เมโทร เวสต์ ทาวน์” เป็น “เมโทร ทาวน์”

4.2 นโยบายการลงทุนในบริษัทย่อย

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าผ่านบริษัทเซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิง มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อย เพื่อการพัฒนาศูนย์การค้าในชื่อโครงการ บางกอก มิดทาวน์ บริเวณ ถนนรัชดาภิเษกฝั่งตะวันตกและฝั่งตะวันออก เนื่องจากเป็นการลงทุนที่น่าสนใจจนทำให้มีศักยภาพในการเติบโตสูง โดยเป็นการลงทุนในสัดส่วนที่มากพอให้บริษัทเข้าร่วมบริหารจัดการและกำหนดแนวทางของธุรกิจดังกล่าวได้

4.3 นโยบายการลงทุนในบริษัทร่วมทุน

บริษัทมีนโยบายการลงทุนในธุรกิจค้าปลีกประเภทศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก โดยตั้งบริษัทร่วมทุนในชื่อ บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด โดยบริษัทถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ปัจจุบัน บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ได้เปิดสาขาเพื่อให้บริการแก่ลูกค้าแล้วทั้งสิ้นจำนวน 5 สาขา โดยหลังจากได้รับผลกระทบอย่างรุนแรงจากการแพร่ระบาดของโควิด-19 บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด ได้มองหาโอกาสทางธุรกิจใหม่ ๆ และมีแผนจะเพิ่มเติมธุรกิจโดยเป็นตัวแทนจำหน่ายผลิตภัณฑ์ถุงมือยางซึ่งเป็นผลิตภัณฑ์ที่มีความต้องการสูงทั้งในประเทศและตลาดต่างประเทศ

5. ข้อพิพาททางกฎหมาย

- ไม่มี -

6. ข้อมูลทั่วไปและข้อมูลสำคัญอื่น

6.1 ข้อมูลทั่วไป

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (เดิมชื่อ บริษัทไดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)) จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ 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 ซ็อบปิง 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 เอพีเอส จำกัด 179/74-80 อาคารบางกอกซิทีทาวเวอร์ 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