



รายงานประจำปี 2555
บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

สารบัญ

ข้อมูลทั่วไป.....	1
สารจากประธาน	2
ผลการดำเนินงานและข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท.....	3-5
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	6
โครงสร้างเงินลงทุนและการจัดการ.....	7-9
บุคคลหรือ ธุรกิจที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน.....	10
ปัจจัยความเสี่ยง.....	11
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน	

ข้อมูลทั่วไปของบริษัทฯ

ชื่อบริษัท	บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)
ชื่อย่อ	WR
เลขทะเบียนบริษัท	0107544000019
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ (เดิมประกอบธุรกิจร้านอาหารญี่ปุ่น)
ทุนจดทะเบียน	4,131,549,100 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 826,309,820 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท
ทุนเรียกชำระแล้ว	3,996,627,870 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 799,325,574 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท

ประวัติความเป็นมา

ปี 2533	วันที่ 9 ตุลาคม 2533 ก่อตั้งบริษัท โดยใช้ชื่อ บริษัท ไโดโดมอน กรุ๊ป จำกัด จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
ปี 2544	วันที่ 27 เมษายน 2544 จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน จำกัด โดยใช้ชื่อ บริษัท ไโดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
ปี 2554	วันที่ 24 พฤศจิกายน 2554 ได้เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท วีวีเทล จำกัด (มหาชน)

สถานที่ตั้ง

สำนักงานใหญ่	เลขที่ 100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ โทรศัพท์ : (02) 619-2171-4 โทรสาร : (02) 619-2175
--------------	--

บุคคลอ้างอิง

นายทะเบียนหลักทรัพย์	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เลขที่ 62 อาคารตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์ (02) 229-2888 (Call Center)
บริษัทตรวจสอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด 193/136 อาคารเลครัชดา รัชดาภิเษกตัดใหม่ แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110 โทรศัพท์/โทรสาร (02) 264-0777

สารจากประธาน

ในปี 2555 บริษัทฯ มีการดำเนินการเพิ่มทุนให้แล้วเสร็จ โดยการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 386,170,664 มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาทตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ครั้งที่ 2/2554 เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2554 ที่เกี่ยวเนื่องจากเข้าซื้อหุ้นสามัญทั้งหมดของ บริษัท เซ็นเตอร์พอยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด (“Centre Point”) จากบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน) (“PF”) โดยการลงทุนดังกล่าวเป็นการเปลี่ยนแปลงการดำเนินธุรกิจและขยายธุรกิจไปสู่ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อแทนธุรกิจเดิมคือ ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม

นอกจากนี้ ทรัพย์สินของบริษัทฯ อันได้แก่ ที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการเพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ เนื่องจากในปีที่บริษัทย่อยได้มีการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงบนที่ดินที่มีศักยภาพสูงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้มีการให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทย่อยเพื่อนำไปใช้ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทย่อยดังกล่าว

ปัจจุบัน บริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังไม่ได้มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจหลัก เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างพัฒนา อย่างไรก็ตามจากแผนการพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ของบริษัทฯ บริษัทฯ คาดการณ์ว่าในอนาคตอันใกล้ บริษัทฯ จะสามารถสร้างรายได้และกำไรในอัตราที่สูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

ผลการดำเนินงาน

ในปี 2554 งบการเงินเฉพาะของบริษัทฯ มียอดขายสำหรับปี 223.81 ล้านบาทและมีขาดทุนสุทธิ 7.29 ล้านบาท โดยในไตรมาสแรกของ ปี 2554 บริษัทฯ มียอดขาย 58.40 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 0.17 ล้านบาท ส่วนในไตรมาสสอง คณะกรรมการบริษัทฯ ได้มีมติให้ขายหุ้นสามัญของ บริษัท ไคโซ ชิงเกีย (ประเทศไทย) จำกัด และมีการรับรู้กำไรจากการขายหุ้นดังกล่าว จำนวน 6.07 ล้านบาท โดยมียอดขายในไตรมาสสองจำนวน 64.82 ล้านบาท และมีกำไรสุทธิ 5.52 ล้านบาท สำหรับในไตรมาสสามและสี่ บริษัทฯ มีผลการดำเนินงานขาดทุน โดยบริษัทฯ มียอดขาย 58.60 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 2.65 ล้านบาทในไตรมาสสาม และมียอดขาย 42.00 ล้านบาท และขาดทุนสุทธิ 10.30 ล้านบาท ในไตรมาสสี่ ตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีต้นทุนอาหารเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 3-4 ของยอดขาย และมีการปิดร้านไป 4 สาขาเนื่องจากปัญหาน้ำท่วมและการรับรู้ยอดขายจนถึงวันที่ 14 ธันวาคม 2554 อันเนื่องมาจากการจำหน่ายกิจการธุรกิจร้านอาหาร ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท ครั้งที่ 1/2554 เมื่อวันที่ 18 ตุลาคม 2554 ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัทฯ รวมทั้งเครื่องหมายความการค้าโดเมน ให้แก่บริษัท ฮอทพ็อท จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานรวมขาดทุนสุทธิ 69.78 ล้านบาท โดยมีสาเหตุมาจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าค่าความนิยมอันเนื่องมาจากการรวมกิจการกับ บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปีงมอลล์ จำกัดในไตรมาสสี่ของปี 2554 ซึ่งฝ่ายบริหารได้พิจารณาจากข้อมูลการประเมินมูลค่าหุ้นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ และการเพิ่มขึ้นของต้นทุนทางการเงินจากการที่บริษัทฯ มีการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นของบริษัทย่อย

ในปี 2555 บริษัทฯ และบริษัทย่อย ยังไม่ได้รับรู้รายได้จากธุรกิจหลัก เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งแผนการพัฒนายจะเริ่มก่อสร้างประมาณปี 2556 ดังนั้น บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงมีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 25.75 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการในอนาคตของบริษัท อาทิ ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าเช่าที่ดิน และ ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์แก่กรรมการและผู้บริหาร ส่วนต้นทุนทางการเงินของบริษัทฯ ลดลงจากปี 2544 เป็นผลมาจากบริษัทฯ ได้มีการขายธุรกิจร้านอาหารในปี 2554 ทำให้ภาระในการชำระดอกเบี้ยลดลง

นอกจากนี้บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2554 เป็น 856.39 ล้านบาท ซึ่งทรัพย์สินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ คือที่ดินเพื่อใช้ในการพัฒนาโครงการ โดยบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินเพิ่มขึ้น

(หน่วย: บาท)

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม			งบเฉพาะกิจการ		
	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553
รายได้จากการขาย	-	-	-	-	223,810,616.55	277,120,410.73
รายได้อื่น	1,241,511.00	140,932.07	133,059.53	5,594,207.00	21,279,912.00	1,210,017,634.92
EBITDA	(25,181,744.00)	(66,888,253.54)	(7,814,936.83)	(15,788,979.00)	(16,721,333.26)	(17,485,481.92)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(25,746,688.00)	(69,780,087.59)	(9,749,049.34)	(10,993,772.00)	(7,294,729.17)	1,137,058,991.95
สินทรัพย์รวม	856,389,145.00	423,548,124.57	157,331,019.65	909,718,794.00	464,244,863.88	102,654,005.78
หนี้สินรวม	95,098,809.00	61,298,831.28	31,030,562.95	84,030,499.00	52,350,527.30	98,164,940.03
ส่วนของผู้ถือหุ้น	761,290,336.00	362,249,293.29	126,300,456.70	825,688,295.00	411,894,336.58	4,489,065.75

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	6.17	5.38	4.81
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (%)	-	10.20 ^{1/}	10.78 ^{1/}
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.12	0.17	0.25
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	0.95	0.88	0.47
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.04)	(0.19)	(0.04)
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-

หมายเหตุ: 1/ อ้างอิงจากงบการเงินเฉพาะบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้จัดทำงบการเงินประจำปี 2555 โดยมอบหมายให้บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด โดยนางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล บัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3844 ทำการตรวจสอบงบการเงินของบริษัทฯ ทั้งนี้ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นว่างบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัท ย่อย และเฉพาะของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ว่าถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

รายการสรุปของงบการเงินรวมและเฉพาะกิจการ ที่ได้รับการตรวจสอบแล้วดังกล่าว มีดังต่อไปนี้

(หน่วย: บาท)

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	396,393,121.00	263,111,615.13	21,873,549.57	395,113,121.00	47,254,884.59	19,213,884.74
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	459,996,024.00	160,436,509.44	135,457,470.08	514,605,673.00	416,989,979.29	83,440,121.04
รวมสินทรัพย์	856,389,145.00	423,548,124.57	157,331,019.65	909,718,794.00	464,244,863.88	102,654,005.78
รวมหนี้สินหมุนเวียน	64,270,201.00	57,963,126.57	4,546,956.03	53,938,971.00	50,480,763.50	79,462,995.31
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	30,828,608.00	3,335,704.71	26,483,606.92	30,091,528.00	1,869,763.80	18,701,944.72
รวมหนี้สิน	95,098,809.00	61,298,831.28	31,030,562.95	84,030,499.00	52,350,527.30	98,164,940.03
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	761,290,336.00	362,249,293.29	126,300,456.70	825,688,295.00	411,894,336.58	4,489,065.75

(หน่วย: บาท)

งบกำไรขาดทุน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553
รวมรายได้	1,241,511.00	140,932.07	133,059.53	5,594,207.00	245,090,528.55	1,487,138,045.65
รวมค่าใช้จ่าย	(26,286,674.00)	(67,868,253.34)	(8,794,936.63)	(15,913,910.00)	(250,171,270.97)	(306,834,189.26)
ต้นทุนทางการเงิน	(701,525.00)	(2,052,766.32)	(1,087,172.24)	(674,069.00)	(2,213,986.75)	(43,244,864.44)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(25,746,688.00)	(69,780,087.59)	(9,749,049.34)	(10,993,772.00)	(7,294,729.17)	1,137,058,991.95
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.04)	(0.19)	(0.04)	(0.02)	(0.11)	56.16

(หน่วย: บาท)

งบกระแสเงินสด สำหรับ แต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2553
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จาก กิจกรรมดำเนินงาน	(236,060,866.00)	(131,857,389.80)	(15,552,012.63)	(169,760,733.00)	(18,820,297.40)	(3,960,381.44)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จาก กิจกรรมลงทุน	(299,955,584.00)	3,108,333.11	(55,256,547.00)	(308,480,585.00)	63,667,895.38	(12,023,718.09)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จาก กิจกรรมจัดหาเงิน	454,097,523.00	224,288,458.10	76,714,528.02	454,787,730.00	(18,094,099.23)	22,470,099.10
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสดสุทธิ ณ วันสิ้นปี	20,077,834.00	101,996,761.19	6,457,359.78	13,372,011.00	36,825,599.11	10,072,100.36

ลักษณะการประกอบธุรกิจ

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้มีการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหารทั้งหมด และเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญของ Centre Point ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อทดแทนธุรกิจเดิมที่จำหน่ายไปแล้ว โดยบริษัทได้แจ้งเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน 2554 อย่างไรก็ตาม ปัจจุบันบริษัทฯ และ Centre Point ยังมิได้ดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด โดยมีเพียงสิทธิการเช่า ที่ดินว่างเปล่า และจะเริ่มทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพิ่มเติมต่อไป

ทั้งนี้ บริษัทฯ มีแผนเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยจะแบ่งออกเป็น 2 ช่วงโดย

ช่วงแรก (1 – 2 ปีแรก) เป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Complex) ในรูปแบบของศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งใช้เงินลงทุนในแต่ละโครงการไม่มากนัก และต่อมาจะพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Complex) และอาคารสำนักงานให้เช่า

ช่วงที่ 2 (3 – 5 ปีต่อไป) เป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าชุมชน และให้บริการพื้นที่เชิงพาณิชย์เพิ่มเติมจำนวน 3 - 5 โครงการในบริเวณที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่พักอาศัย และ/หรือ ตามแนวระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่น รถไฟฟ้า

ปัจจุบัน บริษัทฯ และ บริษัทย่อย เป็นเจ้าของที่ดิน 7 แปลง และถือครองสิทธิการเช่าที่ดินอีกจำนวน 11 แปลง ซึ่งอยู่ระหว่างการพิจารณาแบบก่อสร้าง และการเจรจาขอซื้อที่ดินเพิ่มเติม เพื่อเตรียมพัฒนาโครงการศูนย์การค้า โดยคาดว่าจะเริ่มก่อสร้างโครงการต่างๆ ได้ในปี 2556

โครงสร้างเงินลงทุน

หลักทรัพย์ของบริษัท

บริษัทฯ มีทุนจดทะเบียน 4,131,549,100 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 826,309,820 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท และมีทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 3,996,627,870 บาท

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2553	31 ธ.ค. 2554	31 ธ.ค. 2555
ทุนจดทะเบียน			
- มูลค่า (บาท)	247,000,000.00	4,131,549,100	4,131,549,100
- จำนวน (หุ้น)	49,400,000	826,309,820	826,309,820
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว			
- มูลค่า (บาท)	246,683,640.00	2,065,774,550	3,996,627,870
- จำนวน (หุ้น)	49,336,728	413,159,910	799,325,574
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	5.00	5.00	5.00

ผู้ถือหุ้น

รายชื่อผู้ถือหุ้น	การถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	
	จำนวนหุ้นสามัญ	อัตราส่วนร้อยละ
1. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	727,824,048	91.05
2. นายกัมพล ตติยกุล	51,181,818	6.40
3. กลุ่มทองแดง	6,376,289	0.80
4. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	3,689,600	0.46
5. ธนาคารธนชาต จำกัด (มหาชน)	2,247,200	0.28
6. กลุ่มฟู้ดต้า	1,400,117	0.18
7. นางสาวสุพรรณ ปิยะเจริญกุล	1,004,000	0.13
8. นายเกรียงไกร ศิริระวินิจการ	902,000	0.11
9. นางกนกวรรณ พรทรัพย์อนันต์	640,328	0.08
10. นายสุรัตน์ แซ่ลี	304,500	0.04

โครงสร้างการบริหารจัดการ

วันที่ 18 พฤศจิกายน 2553 ศาลล้มละลายกลางมีคำสั่งให้ยกเลิกการฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ อำนาจหน้าที่ในการจัดกิจการและทรัพย์สินของผู้บริหารแผนตามมาตรา 90/25 แห่งพระราชบัญญัติล้มละลาย พุทธศักราช 2483 สิ้นสุดลง อำนาจหน้าที่ในการจัดกิจการและทรัพย์สินของบริษัทฯ จึงตกแก่คณะกรรมการบริษัทฯ ในวันที่ 18 พฤศจิกายน 2553

รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือ หุ้น	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภท ธุรกิจ
นายธวัชชัย นาคะตะ	65	<p>ดุษฎีบัณฑิต มหาวิทยาลัยอิลลินอยส์ ประเทศสหรัฐอเมริกา</p> <p>Audit Committed Program (ACP) 13/2006</p> <p>Director Accreditation Program (DAP) 52/2006</p> <p>สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัท ไทย</p>		<p>2554-ปัจจุบัน</p> <p>2535-ปัจจุบัน</p> <p>2549-2552</p> <p>2538-2549</p>	<p>ประธานกรรมการบริษัท</p> <p>ประธานกรรมการบริษัท/ ประธานกรรมการบริหาร</p> <p>ประธานคณะกรรมการ บริหาร</p> <p>กรรมการผู้จัดการ</p>	<p>บมจ.วีรีเทล</p> <p>บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค</p> <p>บจ. ซีต้า</p> <p>บจ. ซีต้า</p>
นายชายนิด ใจศิริมณี	58	<p>นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย</p> <p>เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษา กฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา</p>		<p>2554-ปัจจุบัน</p> <p>2528-ปัจจุบัน</p> <p>2550-ปัจจุบัน</p> <p>2550-ปัจจุบัน</p> <p>2545-ปัจจุบัน</p> <p>2542-ปัจจุบัน</p> <p>2538-2553</p>	<p>รองประธานกรรมการ บริษัท</p> <p>ประธานเจ้าหน้าที่ บริหาร/รองประธาน กรรมการบริหาร</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p> <p>กรรมการ</p>	<p>บมจ.วีรีเทล</p> <p>บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค</p> <p>บจ. ไบรท์ ดีเวล lopเมนต์ กรุงเทพ</p> <p>บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช้อปปิ้ง มอลล์</p> <p>บมจ.กรุงเทพบ้าน และที่ดิน</p> <p>บจ.เอสเตท เพอร์ เฟ็คท์</p> <p>บมจ. ไทย พร็อพ เพอร์ตี้</p>
นายกำพล ตติยกวี	53	<p>ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ (วิศวกรรม เคมี)จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย</p> <p>ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร University of Texas</p> <p>ประกาศนียบัตร Director Certification Program (DCP74) สมาคมส่งเสริม สถาบันกรรมการบริษัทไทย</p>	6.40%	<p>2553-ปัจจุบัน</p> <p>2551-2553</p> <p>2549-2551</p>	<p>กรรมการ/ประธาน เจ้าหน้าที่บริหาร</p> <p>กรรมการผู้จัดการใหญ่</p> <p>กรรมการผู้จัดการใหญ่</p>	<p>บมจ.วีรีเทล</p> <p>บจ.พัทยาฟู้ด อินดัสตรี</p> <p>บมจ.อาหารสยาม</p>

นายปราโมทย์ เจริญดี	58	นิติศาสตร์บัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษา กฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมาย ธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Certification Program (DCP) 69/2006 Director Accreditation Program (DAP) 43/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัท ไทย		2554-ปัจจุบัน 2541-ปัจจุบัน	กรรมการ เลขานุการบริษัท	บมจ.วีริเทล บมจ.พรีฟเพอร์ดี เพอร์เฟค
นายเชิดศักดิ์ ภูเขียว นันท์	59	ปริญญาตรี เกียรตินิยม เศรษฐศาสตร์ บัณฑิต สาขาบัญชีและการเงิน ลอนดอนสกูลออฟฟิโคโนมิกส์ และโพลิติ คอลไซน์ มหาวิทยาลัยลอนดอน (1975) ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิเคราะห์ระบบ มหาวิทยาลัยแด สตัน (1976)		2554-ปัจจุบัน 2554-ปัจจุบัน 2554-ปัจจุบัน	ประธานกรรมการ ตรวจสอบ กรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความ เสี่ยง	บมจ.วีริเทล บมจ.ไทยพรีฟ เพอร์ดี บมจ.พรีฟเพอร์ เพอร์เฟค
นายไชยกร บุญลพ	66	ปริญญาตรี นิติศาสตร์บัณฑิต มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์		2554-ปัจจุบัน 2553-ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ ที่ปรึกษาสำนักประธาน โรงพยาบาลพญาไท ที่ปรึกษาคณะกรรมการ บริษัท	บมจ.วีริเทล บจ.ประสิทธิ์ พัฒนา บมจ.เคบีเอ็มไทย ไฮลิ่ง
นายสุพรรณ โชติกวินชัย	65	ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการ บัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย		2555-ปัจจุบัน 2541-2546	กรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการทั่วไป	บมจ.วีริเทล บมจ.ไทยพัฒนา โรงงาน อุตสาหกรรม

รายการระหว่างกัน

บริษัทฯ มีรายการระหว่างกันกับบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งหรือผลประโยชน์กับบริษัทฯ ซึ่งระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัทฯ สำหรับปี 2555 และ 2554 สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

รายชื่อและลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	บริษัทย่อยตามกฎหมาย
นายปวิณ ชีวะผลาบูรณ์	เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
บริษัท สำนักงานกฎหมายวิชัย ทองแดง จำกัด	มีกรรมการและผู้ถือหุ้นร่วมกัน

1) รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

หน่วย : บาท	นโยบายการกำหนดราคา	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2555 บาท	2554 บาท
ดอกเบี้ยรับ			
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	ร้อยละ 5.00 ต่อปี	4,486,000.00	-
ดอกเบี้ยจ่าย			
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	ร้อยละ 5.19-7.375 ต่อปี	121,000.00	1,920,898.21
นายปวิณ ชีวะผลาบูรณ์	ร้อยละ 8.75 และ 6.00 ต่อปี	-	224,383.55
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	68,000.00	-
ค่าทนายความ			
บริษัท สำนักงานกฎหมายวิชัย ทองแดง จำกัด	อัตราที่ตกลงร่วมกัน	-	50,000.00

2) สินทรัพย์และหนี้สินระหว่างกัน

หน่วย : บาท	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554
	บาท	บาท
ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น		
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	4,486,000.00	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ระยะสั้น		
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	121,000.00	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย		
บริษัท สำนักงานกฎหมายวิชัย ทองแดง จำกัด	-	50,000.00

ปัจจัยความเสี่ยง

1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ จะเกิดจากคู่แข่งต่างๆ ที่ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัทฯ โดยอาจจะมีการแข่งขันกับบริษัทในการดึงดูดลูกค้า ผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัทฯ อาจจะทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัทฯ ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ จะเน้นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า และแหล่งชุมชน ซึ่งมีศักยภาพสูง นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว บริษัทฯ ได้เตรียมแผนการตลาด และแผนในการจัดทำ การส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดผู้เช่า และกลุ่มผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทฯ

2) ความเสี่ยงจากการเริ่มดำเนินธุรกิจใหม่

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้มีการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหารญี่ปุ่นทั้งหมด และเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้ซื้อหุ้นสามัญของ Centre Point ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า และพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อทดแทนธุรกิจเดิมที่จำหน่ายไปแล้ว อย่างไรก็ตาม ปัจจุบัน บริษัทฯ และ Centre Point ยังมีได้ดำเนินโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แต่อย่างใด เนื่องจากอยู่ระหว่างการวางแผน และออกแบบ โดยได้มีการซื้อสิทธิการเช่า และที่ดินว่างเปล่า รวมทั้ง อยู่ระหว่างการทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินเพิ่มเติม ทั้งนี้ ธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้า อาคาร และพื้นที่เชิงพาณิชย์ เป็นธุรกิจใหม่ที่บริษัทฯ บริษัทย่อย หรือผู้ถือหุ้นใหญ่ ยังไม่เคยดำเนินการมาก่อน ทำให้บริษัทฯ มีความเสี่ยงจากการดำเนินธุรกิจ

อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ว่าจ้างบุคลากรที่มีประสบการณ์ในธุรกิจ เพื่อมาดำเนินโครงการ ประกอบกับผู้ถือหุ้นใหญ่ที่แม้จะมีได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าโดยตรง แต่มีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีความชำนาญ และประสบการณ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งโครงการที่น่าจะประสบความสำเร็จได้

3) ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทฯ มีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้นหากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทฯ ได้ทำสัญญาชำระระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าโดยเฉพาะผู้เช่าหลัก โดยรับค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าจำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้บริษัทจะติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทฯ ยังมีเงินประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากลูกค้าจำนวน 6-12 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่าและค่าบริการ

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงินโดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เรื่องอื่น

งบการเงินของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2554 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีท่านอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 22 กุมภาพันธ์ 2556

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
หมายเหตุ		31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554
สินทรัพย์					
สินทรัพย์หมุนเวียน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	20,077,834	101,996,761	13,372,011	36,825,599
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	4,338,180	9,045,933	6,657,814	9,045,933
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	-	-	250,000,000	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	9	371,202,670	150,629,028	124,377,605	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		774,437	1,439,893	705,691	1,383,353
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		396,393,121	263,111,615	395,113,121	47,254,885
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	10	40,000,000	-	40,000,000	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	11	-	-	414,700,000	414,700,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	12	12,357,000	33,717,266	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	13	2,622,340	2,746,685	855,654	-
สิทธิการเช่า	14	402,394,167	120,610,080	57,500,000	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,622,517	3,362,480	1,550,019	2,289,979
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		459,996,024	160,436,511	514,605,673	416,989,979
รวมสินทรัพย์		856,389,145	423,548,126	909,718,794	464,244,864

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554	31 ธันวาคม 2555	31 ธันวาคม 2554
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น				
หนี้สินหมุนเวียน				
เจ้าหนี้อื่น	15	13,642,378	44,497,530	4,040,009
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	16	9,511,983	9,026,955	9,511,983
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	30,000,000	-	30,000,000
ส่วนของเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงินที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	17	10,000,000	-	10,000,000
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี		728,861	690,207	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		386,979	3,748,434	386,979
รวมหนี้สินหมุนเวียน		64,270,201	57,963,126	53,938,971
หนี้สินไม่หมุนเวียน				
เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี	17	30,000,000	-	30,000,000
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อ - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ				
ภายในหนึ่งปี		638,469	1,367,330	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		190,139	1,968,376	91,528
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		30,828,608	3,335,706	30,091,528
รวมหนี้สิน		95,098,809	61,298,832	84,030,499
ส่วนของผู้ถือหุ้น				
ทุนเรือนหุ้น	18			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 826,309,820 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท		4,131,549,100	4,131,549,100	4,131,549,100
ทุนที่ออกและชำระแล้ว				
หุ้นสามัญ 799,325,574 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท				
(31 ธันวาคม 2554: หุ้นสามัญ 413,154,910 หุ้น				
มูลค่าหุ้นละ 5 บาท)		3,996,627,870	2,065,774,550	3,996,627,870
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	18	(3,040,456,500)	(1,534,390,910)	(3,040,456,500)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	18	(74,954,715)	(74,954,715)	-
ขาดทุนสะสม		(119,926,319)	(94,179,631)	(130,483,075)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		761,290,336	362,249,294	825,688,295
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		856,389,145	423,548,126	464,244,864
		-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่มและบัตรสมาชิก	-	-	-	223,810,617
รายได้อื่น				
รายได้จากการตัดบัญชีกำไรจากการโอนสิทธิการเช่า	-	-	-	6,646,690
กำไรจากการขายส่วนงานธุรกิจร้านอาหาร	-	-	-	2,308,432
ดอกเบี้ยรับ	409,054	140,932	4,761,750	102,431
อื่น ๆ	832,457	-	832,457	12,222,359
รวมรายได้	<u>1,241,511</u>	<u>140,932</u>	<u>5,594,207</u>	<u>245,090,529</u>
ค่าใช้จ่าย				
ต้นทุนการขายอาหารและเครื่องดื่มและบัตรสมาชิก	-	-	-	200,979,072
ค่าใช้จ่ายในการขาย	-	-	-	9,589,698
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	26,286,674	8,735,055	15,913,910	39,602,501
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	59,133,199	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	<u>26,286,674</u>	<u>67,868,254</u>	<u>15,913,910</u>	<u>250,171,271</u>
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	<u>(25,045,163)</u>	<u>(67,727,322)</u>	<u>(10,319,703)</u>	<u>(5,080,742)</u>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(701,525)	(2,052,766)	(674,069)	(2,213,987)
ขาดทุนสำหรับปี	<u>(25,746,688)</u>	<u>(69,780,088)</u>	<u>(10,993,772)</u>	<u>(7,294,729)</u>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	<u>(25,746,688)</u>	<u>(69,780,088)</u>	<u>(10,993,772)</u>	<u>(7,294,729)</u>
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	20			
ขาดทุน	<u>(0.043)</u>	<u>(0.192)</u>	<u>(0.018)</u>	<u>(0.113)</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับปี	(25,746,688)	(69,780,088)	(10,993,772)	(7,294,729)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนสำหรับปีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,104,930	980,000	124,931	9,639,321
ค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ	29,517	-	29,517	772,510
รายได้จากการตัดบัญชีกำไรจากการโอนสิทธิการเช่า	-	-	-	(6,646,690)
กำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนระยะยาว	-	-	-	(6,066,092)
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	59,133,199	-	-
กำไรจากการจำหน่ายที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	-	-	(145,495)
กำไรจากการขายส่วนงานธุรกิจร้านอาหาร	-	-	-	(2,308,432)
สำรองผลประ โยชน์ระยะยาวของพนักงาน	45,764	-	45,764	45,764
ดอกเบี้ยรับ	(409,054)	(140,932)	(4,761,750)	(102,431)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	701,526	2,052,766	674,069	2,734,272
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงใน				
สินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(24,274,005)	(7,755,055)	(14,881,241)	(9,372,002)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,678,236	-	6,844,903	895,943
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	(179,371,696)	(121,523,079)	(124,377,605)	-
สินค้าคงเหลือ	-	-	-	1,169,887
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	667,470	38,900	677,662	(34,081)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	744,625	(1,072,499)	744,622	2,570,353
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(33,627,153)	595,408	(33,786,598)	(12,660,079)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3,361,455)	-	(3,361,455)	901,553
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,824,001)	-	(1,824,000)	(324,000)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(236,367,979)	(129,716,325)	(169,963,712)	(16,852,426)
รับดอกเบี้ย	409,054	140,932	275,449	102,431
จ่ายดอกเบี้ย	(95,265)	(2,280,589)	(67,808)	(1,863,878)
จ่ายภาษีเงินได้	(6,676)	(1,409)	(4,662)	(206,424)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(236,060,866)	(131,857,391)	(169,760,733)	(18,820,297)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	(250,000,000)	-
เงินฝากธนาคารที่มีการระงับเพิ่ม	(40,000,000)	-	(40,000,000)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น	(12,357,000)	(33,717,266)	-	-
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(246,617,999)	-	(17,500,000)	-
เงินสดรับจากการขายส่วนงานธุรกิจร้านอาหาร	-	-	-	33,656,882
เงินสดรับจากการขายสินทรัพย์ถาวร	-	-	-	423,370
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนระยะยาว	-	-	-	32,181,330
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(980,585)	-	(980,585)	(2,593,687)
เงินสดรับจากการรวมธุรกิจ	-	36,825,599	-	-
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน	(299,955,584)	3,108,333	(308,480,585)	63,667,895
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	30,000,000	(24,426,069)	30,000,000	(5,000,000)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลธรรมดา	-	-	-	(10,000,000)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	424,787,730	249,500,000	424,787,730	-
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินลดลง	(690,207)	(785,472)	-	(3,094,099)
เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	454,097,523	224,288,459	454,787,730	(18,094,099)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(81,918,927)	95,539,401	(23,453,588)	26,753,499
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	101,996,761	6,457,360	36,825,599	10,072,100
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	20,077,834	101,996,761	13,372,011	36,825,599
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
สิทธิการเช่าตัดจ่ายเป็นต้นทุนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	7,484,680	7,483,791	-	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	33,717,266	6,300,000	-	-
ออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	40,000,000	-	40,000,000	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				
	ทุนเรือนหุ้น	ส่วนปรับปรุงทุน			รวม
	ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	จากการซื้อธุรกิจ แบบย้อนกลับ	ขาดทุนสะสม	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	150,700,000	-	-	(24,399,543)	126,300,457
หุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 18)	249,500,000	-	-	-	249,500,000
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้จาก การซื้อขายธุรกิจแบบย้อนกลับ (หมายเหตุ 18)	1,665,574,550	(1,534,390,910)	(74,954,715)	-	56,228,925
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(69,780,088)	(69,780,088)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2,065,774,550	(1,534,390,910)	(74,954,715)	(94,179,631)	362,249,294
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	2,065,774,550	(1,534,390,910)	(74,954,715)	(94,179,631)	362,249,294
หุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 18)	1,930,853,320	(1,506,065,590)	-	-	424,787,730
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(25,746,688)	(25,746,688)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	3,996,627,870	(3,040,456,500)	(74,954,715)	(119,926,319)	761,290,336
					-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนเรือนหุ้น			
	ที่ออก	รวม		
	และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	ขาดทุนสะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2554	246,683,640	(130,000,000)	(112,194,574)	4,489,066
ออกหุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 18)	1,819,090,910	(1,404,390,910)	-	414,700,000
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(7,294,729)	(7,294,729)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554	2,065,774,550	(1,534,390,910)	(119,489,303)	411,894,337
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	2,065,774,550	(1,534,390,910)	(119,489,303)	411,894,337
หุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 18)	1,930,853,320	(1,506,065,590)	-	424,787,730
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(10,993,772)	(10,993,772)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555	3,996,627,870	(3,040,456,500)	(130,483,075)	825,688,295
				-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555

1. ข้อมูลทั่วไป

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) จัดตั้งขึ้นเป็นบริษัทมหาชนและมีภูมิลำเนาในประเทศไทย โดยมีบริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งในประเทศไทยเป็นบริษัทใหญ่ ธุรกิจหลักของบริษัทฯ คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ ที่อยู่ตามที่จดทะเบียนของบริษัทฯอยู่ที่ 100/1 อาคารวรมสบดี ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 28 กันยายน 2554 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯ ใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ โดยมีบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี และมีบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซีโอปปิ้ง มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมายแต่เป็นผู้ซื้อทางบัญชี

งบการเงินรวมนี้เป็นการนำเสนอข้อมูลต่อเนื่องจากงบการเงินของบริษัทย่อยตามกฎหมาย ยกเว้นในส่วนโครงสร้างทุน งบการเงินรวมจึงสะท้อนถึง

- 1) สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่ถูกรับรู้และวัดมูลค่าตามบัญชีก่อนการรวมกิจการ
- 2) สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ถูกรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การรวมธุรกิจ

- 3) กำไรสะสมและยอดคงเหลือของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ก่อนการรวมธุรกิจ
- 4) โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามโครงสร้างทุนและจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ

การซื้อขายหุ้นแบบย้อนกลับมีรายละเอียดดังนี้

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 29 กันยายน 2554 มีมติอนุมัติให้ซื้อหุ้นสามัญจำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท ของเซ็นเตอร์พ้อยท์ ด้วยการออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 363.82 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ในราคาเสนอขายหุ้นละ 1.10 บาท เป็นจำนวน 400.20 ล้านบาท เพื่อตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของเซ็นเตอร์พ้อยท์ แทนการจ่ายชำระเป็นเงิน ทั้งนี้อัตราส่วนการแลกเปลี่ยนหุ้นเท่ากับ 1 หุ้นของเซ็นเตอร์พ้อยท์ ต่อ 72.76364 หุ้นใหม่ของบริษัทฯ (Share Swap) และเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้ทำรายการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ผลของรายการดังกล่าวทำให้กลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของเซ็นเตอร์พ้อยท์ ได้เข้ามาเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่โดยมีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 88.06 และมีอำนาจควบคุมบริษัทฯ รายการดังกล่าวถูกพิจารณาเป็นการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การรวมธุรกิจ

ในการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ การคำนวณมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้บริษัทฯ ถือเสมือนว่าเพื่อรักษาสัดส่วนการถือหุ้นในกิจการที่นำมารวมกันให้มีสัดส่วนเท่าเดิม โดยเซ็นเตอร์พ้อยท์ ต้องออกหุ้นสามัญเพื่อมาแลกกับหุ้นของบริษัทฯ ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ ทั้งนี้ มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้สำหรับการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับนั้นบริษัทฯ คำนวณจากมูลค่ายุติธรรมรวมของตราสารทุนของเซ็นเตอร์พ้อยท์ ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณโดยที่ปรึกษาการเงินอิสระตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ส่วนต่างของมูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้ที่สูงกว่าส่วนได้เสียของผู้ซื้อในมูลค่ายุติธรรมสุทธิแสดงเป็นค่าความนิยม

ในการพิจารณาค่าความนิยมจากการรวมกิจการ ฝ่ายบริหารได้พิจารณาจากข้อมูลการประเมินมูลค่าหุ้นของที่ปรึกษาการเงินอิสระ ซึ่งได้สรุปไว้ว่า เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายส่วนงานธุรกิจร้านอาหาร สันทันทรัพย์และหนี้สินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องเสร็จสิ้นแล้ว ส่งผลให้ บริษัทฯ ไม่มีการดำเนินธุรกิจ ทำให้ไม่สามารถประเมินมูลค่าหุ้นโดยวิธีมูลค่าปัจจุบันสุทธิของกระแสเงินสด (Discounted Cash Flow Approach) รวมทั้ง ไม่สามารถหาบริษัทจดทะเบียนที่เหมาะสม เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับ

วิธีอัตราส่วนราคาต่อมูลค่าตามบัญชี (P/BV Ratio Approach) และวิธีอัตราส่วนราคาต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (P/E Ratio Approach) โดยเห็นว่าการประเมินมูลค่าหุ้นโดยใช้วิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชีนั้นเหมาะสมที่สุด ทั้งนี้ ฝ่ายบริหารได้มีการนำมูลค่าตามบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 มาพิจารณาตามวิธีเดียวกับที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ซึ่งพบว่ามูลค่าหุ้นต่ำกว่าศูนย์ ดังนั้น ฝ่ายบริหารจึงได้พิจารณารับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยมดังกล่าวทั้งจำนวน โดยมีรายละเอียดการคำนวณดังนี้

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่ระบุได้ ณ วันที่ซื้อและได้รับเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางบัญชี ปรากฏดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	36,825
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7,608
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	2,821
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,290
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(46,732)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(3,748)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(1,968)
รวมสินทรัพย์สุทธิ	(2,904)
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้จากการซื้อธุรกิจ	56,229
ค่าความนิยม	59,133
หัก: ขาดทุนจากการด้อยค่า	(59,133)
สุทธิ	-

- ข) งบการเงินของบริษัทย่อยตามกฎหมายได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
- ค) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามกฎหมาย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว

2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามกฎหมาย ตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่ที่ยังไม่มีผลบังคับใช้

สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกมาตรฐานการบัญชีฉบับปรับปรุงและมาตรฐานการบัญชีใหม่ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2556 ตามรายละเอียดข้างล่างนี้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 12	ภาษีเงินได้
ฉบับที่ 20 (ปรับปรุง 2552)	การบัญชีสำหรับเงินอุดหนุนจากรัฐบาล และการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับความช่วยเหลือจากรัฐบาล
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2552)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 8	ส่วนงานดำเนินงาน
-----------	------------------

การตีความมาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 10	ความช่วยเหลือจากรัฐบาล - กรณีที่ไม่มีความเกี่ยวข้องอย่างเฉพาะเจาะจงกับกิจกรรมดำเนินงาน
ฉบับที่ 21	ภาษีเงินได้ - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดินราคาใหม่
ฉบับที่ 25	ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ เชื่อว่ามาตรฐานการบัญชีข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานการบัญชีฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างของมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินระหว่างเกณฑ์ทางบัญชีและภาษีอากร เพื่อรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด ฝ่ายบริหารของบริษัทฯ คาดว่าการนำมาตรฐานการบัญชีดังกล่าวมาใช้จะมีผลทำให้ขาดทุนสะสมที่ยกมาต้นปี 2556 ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามกฎหมายมีจำนวนลดลงประมาณ 5.7 ล้านบาท (เฉพาะบริษัทฯ: ประมาณ 1.8 ล้านบาท)

นอกจากนี้ สภาวิชาชีพบัญชีได้ออกประกาศสภาวิชาชีพบัญชี ฉบับที่ 30/2555 - 34/2555 ซึ่งลงประกาศในราชกิจจานุเบกษา เมื่อวันที่ 17 มกราคม 2556 ให้ใช้แนวปฏิบัติทางบัญชีและการตีความมาตรฐานการบัญชี ดังต่อไปนี้

วันที่มีผลบังคับใช้

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน	1 มกราคม 2556
การตีความมาตรฐานการบัญชี	
ฉบับที่ 29 การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน	
ฉบับที่ 4 การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13 โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยได้ประเมินแล้วเห็นว่าแนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 12 ไม่เกี่ยวข้องกับธุรกิจของบริษัทฯ ส่วนการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 4 และมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 13 อยู่ระหว่างการประเมินผลกระทบต่องบการเงินในปีที่เริ่มใช้ ซึ่งยังไม่สามารถสรุปผลได้ในขณะนี้

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

4.1 การรับรู้รายได้

ขายสินค้า

รายได้จากการขายสินค้านับรู้เมื่อบริษัทฯ ได้โอนความเสี่ยงและผลตอบแทนที่มีนัยสำคัญของความเป็นเจ้าของสินค้าให้กับผู้ซื้อแล้ว รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามราคาในใบกำกับสินค้าโดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว

รายได้จากการขายบัตรสมาชิก

รายได้จากการขายบัตรสมาชิกรับรู้ตามกำหนดระยะเวลาในการใช้บัตรสมาชิก

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มา และไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

4.3 ลูกหนี้การค้า

ลูกหนี้การค้าแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯบันทึกค่าเผื่อนี้ลงบัญชีจะสูญเสียสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

4.4 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าเช่าที่ดินและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

4.5 เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินจะถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนที่ดินเมื่อที่ดินเหล่านั้นได้ถูกโอนกรรมสิทธิ์เป็นของบริษัทฯ

4.6 ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯ ตัดรายการส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ ตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

4.7 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงานและรวมถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการสำหรับสิทธิการเช่าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

4.8 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามกฎหมายที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน

4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมบริษัทฯ หรือถูกบริษัทฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ

4.10 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า ภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่า

ค่านิยามรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการชำระหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทจะทำการประเมินการด้อยค่าของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ของบริษัทหากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า ในการประเมินมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์ บริษัทประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการคาดว่าจะได้รับจากสินทรัพย์และคำนวณคิดลดเป็นมูลค่าปัจจุบันโดยใช้อัตราคิดลดก่อนภาษีที่สะท้อนถึงการประเมินความเสี่ยงในสภาพตลาดปัจจุบันของเงินสดตามระยะเวลาและความเสี่ยงซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของสินทรัพย์ที่กำลังพิจารณาอยู่ ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขาย บริษัทใช้แบบจำลองการประเมินมูลค่าที่ดีที่สุดซึ่งเหมาะสมกับสินทรัพย์ ซึ่งสะท้อนถึงจำนวนเงินที่กิจการสามารถจะได้มาจากการจำหน่ายสินทรัพย์หักด้วยต้นทุนในการจำหน่าย โดยการจำหน่ายนั้นผู้ซื้อและผู้ขายมีความรอบรู้และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะของผู้ที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน

บริษัทจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการชำระหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์นั้น และจะกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าที่รับรู้ในงวดก่อนก็ต่อเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงประมาณการที่ใช้กำหนดมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนภายหลังจากการรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าครั้งล่าสุด โดยมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากการกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าต้องไม่สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นหากกิจการไม่เคยรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในงวดก่อนๆ บริษัทจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของการชำระหรือขาดทุนทันที เว้นแต่สินทรัพย์นั้นแสดงด้วยราคาที่ดีใหม่ การกลับรายการส่วนที่เกินกว่ามูลค่าตามบัญชีที่ควรจะเป็นถือเป็นการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม

4.12 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

บริษัทฯ ไม่มีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงาน เมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน เนื่องจาก บริษัทฯ ประเมินว่าไม่มีความเป็นไปได้ที่พนักงานของบริษัทฯ จะอยู่ทำงานจนเกษียณอายุและบริษัทฯ ไม่มีโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานอื่น นอกเหนือจากตามกฎหมายแรงงาน

4.13 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทฯ จะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

4.14 ภาษีเงินได้

บริษัทฯ บันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

5. การใช้ดุลยพินิจและประมวลการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมวลการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมวลการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมวลการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ ได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือหากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวข้องกับสินทรัพย์นั้น

คดีฟ้องร้อง

บริษัทมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯและบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2555	2554	2555	2554	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่</u>					
ดอกเบี้ยจ่าย	121	1,921	121	-	ร้อยละ 5.19 - 7.375 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อยตามกฎหมาย</u> (ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	68	-	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
ดอกเบี้ยรับ	-	-	4,486	-	ร้อยละ 5.00 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	224	ร้อยละ 6.00 ต่อปี

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
<u>ดอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อยตามกฎหมาย	-	-	4,486	-
รวมดอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	4,486	-
<u>ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15)</u>				
บริษัทใหญ่	121	-	121	-
รวมดอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	121	-	121	-

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 5 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนเมื่อทวงถาม

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

และ 2554 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	ลักษณะ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ณ วันที่
	ความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2554			31 ธันวาคม 2555
บริษัท เซ็นเตอร์ฟอยท์ ซ้อปปี้ง	บริษัทย่อยตาม				
มอลล์ จำกัด	กฎหมาย	-	250,000	-	250,000
รวม		-	250,000	-	250,000

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมดังกล่าวมีอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 7.375 ต่อปี และมีกำหนดชำระคืนภายใน 1 ปี

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

และ 2554 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืม	ลักษณะ	งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ณ วันที่
	ความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2554			31 ธันวาคม 2555
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก	บริษัทใหญ่				-
จำกัด (มหาชน)		-	30,000	-	30,000
รวม		-	30,000	-	30,000

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืม	ลักษณะ	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ณ วันที่
	ความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2554			31 ธันวาคม 2555
บริษัท เซ็นเตอร์ฟอยท์ ซ้อปปี้ง	บริษัทย่อยตาม				
มอลล์ จำกัด	กฎหมาย	-	6,000	(6,000)	-
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก	บริษัทใหญ่				
จำกัด (มหาชน)		-	30,000	-	30,000
รวม		-	36,000	(6,000)	30,000

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงานที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหาร ดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ผลประโยชน์ระยะสั้น	4.3	-	4.3	5.5

7. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินสด	2	10	2	10
เงินฝากธนาคาร	20,076	101,987	13,370	36,816
รวม	20,078	101,997	13,372	36,826

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 เงินฝากออมทรัพย์ มีอัตราดอกเบี้ยระหว่างร้อยละ 0.65 ถึง 0.75 ต่อปี (2554: ร้อยละ 0.50 ถึง 0.88 ต่อปี)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 และ 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
<u>ลูกหนี้การค้า</u>				
ส่วนที่ยังไม่ได้ออกไปแจ้งหนี้	-	2,273	-	2,273
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	-	136	-	136
<u>ค้างชำระ</u>				
ไม่เกิน 3 เดือน	-	56	-	56
3 - 6 เดือน	-	-	-	-
6 - 12 เดือน	30	-	30	-
รวม	30	2,465	30	2,465
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(30)	-	(30)	-
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	2,465	-	2,465
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ลูกหนี้อื่น	4,338	6,581	2,172	6,581
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	4,486	-
รวมลูกหนี้อื่น	4,338	6,581	6,658	6,581
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	4,338	9,046	6,658	9,046

9. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
ต้นทุนที่ดิน	312,689	119,706	123,961	-
ต้นทุนระหว่างพัฒนา	58,514	30,923	417	-
รวม	371,203	150,629	124,378	-

10. เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน

ยอดคงเหลือนี้ คือ เงินฝากประจำซึ่งบริษัทฯ ได้นำไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อ

11. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยตามกฎหมายที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

บริษัท	ทุนเรียกชำระแล้ว		สัดส่วนเงินลงทุน		ราคาทุน	
	2555	2554	2555	2554	2555	2554
			ร้อยละ	ร้อยละ		
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช้อปปิ้ง มอลล์ จำกัด	400,200	400,200	100.00	100.00	414,700	414,700

ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 29 กันยายน 2554 มีมติอนุมัติการซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช้อปปิ้ง มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์”) จากผู้ถือหุ้นของเซ็นเตอร์พ้อยท์ โดยบริษัทฯ จะเข้าซื้อหุ้นดังกล่าว จำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท โดยแบ่งเป็นหุ้นที่ชำระเต็มมูลค่าแล้วจำนวน 10,000 หุ้น และที่เรียกชำระแล้วร้อยละ 80 จำนวน 4.99 ล้านหุ้น รวมเป็นจำนวนเงิน 400.20 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 100 ของหุ้นสามัญของเซ็นเตอร์พ้อยท์ โดยการออกหุ้นสามัญใหม่ของบริษัทฯ จำนวน 363.82 ล้านหุ้นมูลค่าที่ตราไว้ หุ้นละ 5 บาท เป็นจำนวน 1,819.09 ล้านบาท เพื่อตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของเซ็นเตอร์พ้อยท์ แทนการจ่ายชำระเป็นเงิน ทั้งนี้ อัตราส่วนการแลกเปลี่ยนหุ้นเท่ากับ 1 หุ้นของเซ็นเตอร์พ้อยท์ ต่อ 72.76364 หุ้นใหม่ของบริษัทฯ (Share Swap) ในวันที่ 16 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ ได้ทำรายการดังกล่าวเรียบร้อยแล้ว ผลของรายการดังกล่าวทำให้บริษัทฯ มีสัดส่วนการลงทุนในเซ็นเตอร์พ้อยท์ ในอัตราร้อยละ 100 และได้มีการบันทึกรับรู้มูลค่าเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามมูลค่ายุติธรรมของตราสารทุนของเซ็นเตอร์พ้อยท์ ที่ได้รับมาในอัตราหุ้นละ 82.94 บาทต่อหุ้น ซึ่งเป็นมูลค่ายุติธรรมที่คำนวณโดยที่ปรึกษาการเงินอิสระตามวิธีปรับปรุงมูลค่าตามบัญชี ส่งผลให้บริษัทฯ มีมูลค่าเงินลงทุนจำนวน 414.70 ล้านบาท

12. เงินย่ำล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม	
	2555	2554
ยอดยกมา	33,717	6,300
เพิ่มขึ้นในระหว่างปี	12,357	33,717
รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินในระหว่างปี	(33,717)	(6,300)
ยอดคงเหลือ	12,357	33,717

เงินย่ำล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นเงินย่ำล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด ได้ลงนาม ร่วมกับเจ้าของที่ดิน โดยที่บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด มีสัญญาจะซื้อจะขาย ที่ดินที่ลงนามเรียบร้อยแล้วเป็นจำนวนเงินประมาณ 61.8 ล้านบาท

13. ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
1 มกราคม 2554	-	-	4,900	4,900
31 ธันวาคม 2554	-	-	4,900	4,900
ซื้อเพิ่ม	430	551	-	981
31 ธันวาคม 2555	430	551	4,900	5,881
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
1 มกราคม 2554	-	-	1,173	1,173
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	-	-	980	980
31 ธันวาคม 2554	-	-	2,153	2,153
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	48	77	980	1,105
31 ธันวาคม 2555	48	77	3,133	3,258
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
31 ธันวาคม 2554	-	-	2,747	2,747
31 ธันวาคม 2555	382	474	1,767	2,623
ค่าเสื่อมราคาลำหรับปีซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
2554				980
2555				1,105

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	อุปกรณ์ในการ		เครื่องตกแต่ง		
	ส่วนปรับปรุง	ดำเนินงานใน	และเครื่องใช้		
	อาคาร	ธุรกิจ	สำนักงาน	ยาพาหนะ	รวม
		ร้านอาหาร			
ราคาทุน					
1 มกราคม 2554	66,977	20,664	6,812	669	95,122
ซื้อเพิ่ม	2,587	738	130	-	3,455
จำหน่าย/ตัดจำหน่าย	(69,564)	(21,402)	(6,942)	(669)	(98,577)
31 ธันวาคม 2554	-	-	-	-	-
ซื้อเพิ่ม	430	-	551	-	981
31 ธันวาคม 2555	430	-	551	-	981
ค่าเสื่อมราคาสะสม					
1 มกราคม 2554	44,724	17,570	5,246	238	67,778
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	5,215	786	411	-	6,412
ค่าเสื่อมราคาสำหรับส่วนที่จำหน่าย/ ตัดจำหน่าย	(49,939)	(18,356)	(5,657)	(238)	(74,190)
31 ธันวาคม 2554	-	-	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	48	-	77	-	125
31 ธันวาคม 2555	48	-	77	-	125
ค่าเผื่อการด้อยค่า					
1 มกราคม 2554	2,333	935	192	431	3,891
เพิ่มขึ้นระหว่างปี	-	76	9	-	85
ลดลงระหว่างปี	(2,333)	(1,011)	(201)	(431)	(3,976)
31 ธันวาคม 2554	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2555	-	-	-	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี					
31 ธันวาคม 2554	-	-	-	-	-
31 ธันวาคม 2555	382	-	474	-	856
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร					
2554					6,412
2555					125

14. สิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
1 มกราคม 2554	128,957	36,656
จำหน่าย	-	(36,656)
31 ธันวาคม 2554	128,957	-
เพิ่มขึ้น	286,618	57,500
31 ธันวาคม 2555	415,575	57,500
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
1 มกราคม 2554	3,526	11,226
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	4,821	3,227
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับส่วนที่จำหน่าย	-	(14,453)
31 ธันวาคม 2554	8,347	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	4,834	-
31 ธันวาคม 2555	13,181	-
ค่าเพื่อการด้อยค่า		
1 มกราคม 2554	-	6,646
ลดลงระหว่างปี	-	(6,646)
31 ธันวาคม 2554	-	-
31 ธันวาคม 2555	-	-
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2554	120,610	-
31 ธันวาคม 2555	402,394	57,500
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		
2554 (งบการเงินรวมรวมอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาและงบการเงินเฉพาะกิจการรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)	4,821	3,227
2555 (รวมอยู่ในที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา)	4,834	-

สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

บริษัทฯ

เมื่อวันที่ 15 พฤศจิกายน 2555 บริษัทฯได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการเช่าที่ดินของสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์กับบุคคลธรรมดา โดยชำระค่าตอบแทนเป็นจำนวน 50 ล้านบาท (บริษัทฯได้ชำระเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาทแล้ว และออกตั๋วสัญญาใช้เงินอาวัลโดยธนาคาร จำนวน 4 ฉบับ ฉบับละ 10 ล้านบาท โดยตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ มีระยะเวลาส่งจ่ายหักกันฉบับละหนึ่งปี นับจากวันที่ทำสัญญาโอนสิทธิการเช่า) ปัจจุบัน บริษัทฯอยู่ระหว่างการรับโอนสิทธิการเช่าดังกล่าว

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์”)

- ก) สิทธิการเช่าที่ดินจำนวนประมาณ 7 ไร่ สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลา 26 ปี 8 เดือนเริ่มตั้งแต่วันที่ 8 เมษายน 2553 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2579 และเซ็นเตอร์พ้อยท์ต้องจ่ายชำระค่าเช่ารายปีตามอัตราที่กำหนดไว้ในสัญญา
- ข) เมื่อวันที่ 23 สิงหาคม 2555 เซ็นเตอร์พ้อยท์ได้เข้าทำสัญญาเช่าช่วงที่ดินกับบริษัทแห่งหนึ่ง สัญญาเช่าช่วงที่ดินดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 โดยชำระค่าตอบแทนการเช่าเป็นจำนวนรวมประมาณ 739.9 ล้านบาท (เซ็นเตอร์พ้อยท์ได้ชำระ ณ วันที่ทำสัญญาเป็นจำนวนเงิน 229.1 ล้านบาท และต้องออกตั๋วสัญญาใช้เงินอาวัลโดยธนาคาร ณ วันที่จดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงภายในวันที่ 31 ตุลาคม 2555 โดย ตั๋วสัญญาใช้เงินดังกล่าวมีกำหนดชำระในวันที่ 31 กรกฎาคม 2556 และ 2557 เป็นจำนวนเงินงวดละ 255.4 ล้านบาท) และค่าเช่ารายปีเป็นจำนวนเงินรวมประมาณ 1,785.0 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 2,524.9 ล้านบาท (โดยยังไม่รวมค่าเสียหายที่ระบุไว้ในสัญญาเป็นจำนวนเงินประมาณ 202.5 ล้านบาท)

ต่อมาเมื่อวันที่ 30 ตุลาคม 2555 เซ็นเตอร์พ้อยท์ได้ทำสัญญาแก้ไขเพิ่มเติม โดยเลื่อนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าช่วงออกไปเป็นภายในวันที่ 30 เมษายน 2556

15. เจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เจ้าหนี้อื่น	864	19,426	864	19,426
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	121	-	121	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	12,657	25,072	3,055	18,279
รวมเจ้าหนี้อื่น	13,642	44,498	4,040	37,705

16. เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู

เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2553 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนต่าง ๆ ในแผนฟื้นฟูกิจการครบถ้วนแล้ว คงเหลือหนี้สินตามแผนฟื้นฟูกิจการที่เป็นเจ้าหนี้กลุ่มที่ 6 ซึ่งเจ้าหนี้แต่ละรายจะได้รับชำระคืนหนี้เงินต้นจากเงินที่บริษัทฯ ได้รับชำระจากบริษัท แอ็กซ่าประกันภัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์พิจารณาจำนวนซึ่งยังไม่ทราบข้อมูลจากคดีฟ้องร้องจากเจ้าหนี้กลุ่มที่ 6 ดังกล่าว

17. เจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน

(หน่วย: พันบาท)

	2555	2554
ตั๋วสัญญาใช้เงิน	40,000	-
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(10,000)	-
ตั๋วสัญญาใช้เงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	30,000	-

ยอดคงเหลือนี้ คือ ตั๋วสัญญาใช้เงินอาวัลโดยธนาคาร จำนวน 4 ฉบับ ฉบับละ 10 ล้านบาท โดยตั๋วสัญญาใช้เงินแต่ละฉบับ มีระยะเวลาส่งจ่ายห่างกันฉบับละหนึ่งปี เพื่อชำระค่าโอนสิทธิการเช่า ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14

18. ทุนเรือนหุ้น

งบการเงินรวม

โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามโครงสร้างทุนและจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ และในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มูลค่าหุ้นสามัญที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่

มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ตาม
กฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2555	2554
มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ	400,200	400,200
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้จากการรวมธุรกิจ แบบย้อนกลับ	56,229	56,229
รวม	456,429	456,429
มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทใหญ่ตามกฎหมายที่ออกภายหลัง การซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	1,930,853	-
ส่วนต่อมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นเพิ่มทุนภายหลัง การซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(1,506,066)	-
มูลค่าหุ้นสามัญที่รับรู้ในงบการเงินรวม	881,216	456,429

มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อยตามกฎหมายที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจมีรายละเอียดดังนี้

เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2553 ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซึ่
อปปิ่ง มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์”) ได้มีมติอนุมัติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจากมูลค่า 1 ล้าน
บาท (หุ้นสามัญจำนวน 10,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เป็น 500 ล้านบาท (หุ้น
สามัญจำนวน 5 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 100 บาท) เซ็นเตอร์พ้อยท์ได้รับค่าหุ้นเพิ่มทุน
ดังกล่าวตามมูลค่าที่เรียกชำระ (ร้อยละ 30) เป็นจำนวนเงิน 149.7 ล้านบาท ในเดือนเมษายน
2553 ต่อมาในเดือนกันยายน 2554 เซ็นเตอร์พ้อยท์ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเพิ่มเติม
ตามมูลค่าที่เรียกชำระ (ร้อยละ 30) เป็นจำนวนเงิน 149.7 ล้านบาท และในเดือนตุลาคม 2554
เซ็นเตอร์พ้อยท์ได้รับชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนดังกล่าวเพิ่มเติมตามมูลค่าที่เรียกชำระ (ร้อยละ 20)
เป็นจำนวนเงิน 99.8 ล้านบาท ทำให้เซ็นเตอร์พ้อยท์มีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วรวมเป็น
จำนวน 400.2 ล้านบาท

มูลค่าหุ้นสามัญที่แสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างทุนของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่
ตามกฎหมายดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2555	2554
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	3,996,628	2,065,775
ส่วนต่อมูลค่าหุ้น	(3,040,457)	(1,534,391)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(74,955)	(74,955)
รวม	881,216	456,429

บริษัทฯ ได้จัดประเภทของหุ้นที่ออกและชำระแล้วและส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นที่แสดงไว้ในงบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 ใหม่ เพื่อให้เป็นไปตามโครงสร้างทุนของบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ในระหว่างปี 2554 บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดทุนและเพิ่มทุนจดทะเบียนตามที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ เมื่อวันที่ 11 พฤศจิกายน 2554 เพื่อบริหารการเข้าซื้อหุ้นสามัญของบริษัท ฟรีพเพอร์ดี เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- ก) ลดทุนจดทะเบียนจาก 247,000,000 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 49,400,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็น 246,683,640 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 49,336,728 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) โดยลดทุนจดทะเบียนที่ยังไม่ได้รับชำระจำนวนเงิน 316,360 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 63,272 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการลดทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554
- ข) เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 246,683,640 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 49,336,728 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็น 4,131,549,100 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 826,309,820 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,884,865,460 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 776,973,092 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เพื่อจัดสรรให้กับผู้ถือหุ้นรายเดิมตามสัดส่วนที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) และเพื่อจัดสรรให้กับบริษัท ฟรีพเพอร์ดี เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) จำนวน 363,818,182 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เป็นจำนวนเงิน 1,819,090,910 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554
- ค) เพิ่มทุนที่ออกและชำระแล้วจาก 246,683,640 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 49,336,728 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็น 2,065,774,550 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 413,154,910 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) โดยจัดสรรหุ้นสามัญจำนวน 1,819,090,910 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 363,818,182 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) ให้กับบริษัท ฟรีพเพอร์ดี เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน) และมีส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นเป็นจำนวนเงิน 1,404,390,910 บาท ทำให้ส่วนด้ามูลค่าหุ้นมีมูลค่ารวมเป็นจำนวนเงิน 1,534,390,910 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 16 ธันวาคม 2554

ต่อมาในเดือนกรกฎาคม 2555 บริษัทฯ ได้ออกหุ้นสามัญจำนวน 386,170,664 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 424,787,730 บาท ตามการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละ

รายถืออยู่และมีส่วนค้ำมูลค่าหุ้นสามัญเป็นจำนวน 1,506,065,590 บาท บริษัทฯ ได้จดทะเบียนเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 11 กรกฎาคม 2555

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัทฯ มีทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 2,065,774,550 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 413,154,910 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็น 3,996,627,870 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 799,325,574 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการออกหุ้นสามัญข้างต้น และทำให้มีส่วนค้ำมูลค่าหุ้นสามัญรวมเป็นจำนวน 3,040,456,500 บาท

19. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2555	2554	2555	2554
เงินเดือนพนักงานและผลประโยชน์อื่นพนักงาน	5,752	-	5,752	52,848
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,105	980	125	9,639
ค่าเช่าและค่าบริการ	570	-	570	51,539
ค่าที่ปรึกษา	12,207	-	3,904	4,901
ค่าสาธารณูปโภค	-	-	-	13,050
ค่าขนส่งและค่าน้ำมันเชื้อเพลิง	-	-	-	4,154
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	59,133	-	-
การเปลี่ยนแปลงในสินค้าสำเร็จรูปอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	-	3,439
ซื้อสินค้าสำเร็จรูป	-	-	-	90,287
วัตถุดิบและวัสดุทั่วไป	-	-	-	6,862

20. ขาดทุนต่อหุ้น

งบการเงินรวม

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานที่แสดงเปรียบเทียบในงวดก่อนวันที่ซื้อกิจการ คำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับปี (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ซึ่งเป็นของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้งมอลล์ จำกัด ด้วยจำนวนหุ้นสามัญถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง

มอดล์ จำกัด ที่ออกอยู่ในระหว่างปีคูณด้วยอัตราส่วนการแลกเปลี่ยนที่ระบุในสัญญาการซื้อขายกิจการ (จำนวนหุ้นที่บริษัทแม่ตามกฎหมายที่ออกให้แก่ผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยตามกฎหมายในการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ)

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

		งบการเงินรวม					
		ขาดทุนสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
		2555	2554	2555	2554	2555	2554
		พันบาท	พันบาท	พันหุ้น	พันหุ้น	บาท	บาท
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน							
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(25,747)	(69,780)	596,744	363,818	(0.043)	(0.192)
		งบการเงินเฉพาะกิจการ					
		ขาดทุนสำหรับปี		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
		2555	2554	2555	2554	2555	2554
		พันบาท	พันบาท	พันหุ้น	พันหุ้น	บาท	บาท
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน							
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ		(10,994)	(7,295)	596,744	64,288	(0.018)	(0.113)

21. การเสนอข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ในปี 2554 บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินกิจการในส่วนงานหลักทางธุรกิจคือ ธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอื่น และดำเนินธุรกิจในส่วนงานหลักทางภูมิศาสตร์เดียวคือในประเทศไทย อย่างไรก็ตาม รายได้จากธุรกิจอื่นเป็นจำนวนที่ไม่มีความสำคัญและบริษัทฯได้มีการจำหน่ายส่วนงานธุรกิจจำหน่ายอาหารและเครื่องดื่มแล้วเมื่อวันที่ 15 ธันวาคม 2554 ดังนั้น รายได้ ขาดทุนและสินทรัพย์ทั้งหมดที่แสดงในงบการเงินสำหรับปี 2555 จึงเกี่ยวข้องกับส่วนงานทางธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และส่วนงานทางภูมิศาสตร์เดียวตามที่กล่าวไว้

22. ภาระผูกพัน

22.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างออกแบบสถาปัตยกรรมและตกแต่งโครงการศูนย์การค้าและสำนักงานและงานศึกษาด้านการจราจร โครงการเป็นจำนวนเงินประมาณ 62.7 ล้านบาท (2554: 14.0 ล้านบาท)
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด มีภาระผูกพันที่เกี่ยวกับการซื้อที่ดิน เป็นจำนวนเงินประมาณ 49.4 ล้านบาท (2554: 28.1 ล้านบาท)

22.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่สำนักงาน และสัญญาบริการต่าง ๆ อายุของสัญญา มีระยะเวลา 2 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

บริษัทมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2555	2554
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	0.9	-
1 ถึง 2 ปี	0.3	-

ในระหว่างปี 2555 บริษัทมีรายจ่ายตามสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.6 ล้านบาท (2554: ไม่มี)

22.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด ได้เข้าทำสัญญาที่ปรึกษาเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ ระยะเวลาตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2554 ถึงเดือนธันวาคม 2556 โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา บริษัทดังกล่าวจะต้องจ่ายค่าบริการรายเดือน ในอัตราเดือนละ 0.6 ล้านบาท (2554: 0.6 ล้านบาท)

22.4 ภาระผูกพันอื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช็อปปิง มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์”) มีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าช่วงที่ดินทั้งสิ้น 2 สัญญา โดยสัญญาฉบับแรก เซ็นเตอร์พ้อยท์ จะจ่ายชำระเป็นรายเดือนจนถึงเดือนธันวาคม 2579 ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา และสัญญาฉบับที่สอง ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 เซ็นเตอร์พ้อยท์จะจ่ายชำระค่าตอบแทนการเช่าในส่วนที่เหลือภายในวันที่ 31 กรกฎาคม 2556 และ 2557 และค่าเช่ารายปีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2587 ตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา

22.5 การค้ำประกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 บริษัทฯ มีหนังสือค้ำประกันซึ่งออกโดยธนาคารในนามบริษัทฯ เหลืออยู่เป็นจำนวน 0.8 ล้านบาท เพื่อค้ำประกันการใช้ไฟฟ้าและการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

23. คดีฟ้องร้อง

เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2553 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนต่าง ๆ ในแผนฟื้นฟูกิจการครบถ้วนแล้ว คงเหลือหนี้สินตามแผนฟื้นฟูกิจการที่เป็นเจ้าหนี้กลุ่มที่ 6 ซึ่งเจ้าหนี้แต่ละรายจะได้รับชำระคืนหนี้เงินต้นจากเงินที่บริษัทฯ ได้รับชำระจากบริษัท แอช่าประกันภัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์พิจารณาสำนวนซึ่งยังไม่ทราบข้อมูลจากคดีฟ้องร้องจากเจ้าหนี้กลุ่มที่ 6 ดังกล่าว

24. เครื่องมือทางการเงิน

24.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯ และบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้น
- เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

หนี้สินทางการเงิน

- เจ้าหนี้อื่น
- เงินกู้ยืมระยะสั้น
- เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู
- เจ้าหนี้ด้วยสัญญาใช้เงิน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวและมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และ เงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืม เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟูและเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555							
งบการเงินรวม							
อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)	
ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	มากกว่า 5 ปี	ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย	รวม		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	19.7	0.4	20.1	0.65 - 0.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	4.3	4.3	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	12.4	12.4	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	40.0	-	-	-	-	40.0	2.50
	40.0	-	-	19.7	17.1	76.8	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	13.6	13.6	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	30.0	-	-	-	-	30.0	7.38
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	9.5	-	-	-	-	9.5	7.50
เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	-	-	40.0	40.0	-
	39.5	-	-	-	53.6	93.1	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา		
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	94.6	7.4	102.0	0.50 - 0.88
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	9.0	9.0	-
เงินยืม	-	-	-	-	33.7	33.7	-
	-	-	-	94.6	50.1	144.7	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้	-	-	-	-	44.5	44.5	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	9.0	-	-	-	-	9.0	7.50
	9.0	-	-	-	44.5	53.5	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา		
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	13.0	0.4	13.4	0.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	6.7	6.7	-
เงินให้กู้ยืม	250.0	-	-	-	-	250.0	5.00
เงินฝากธนาคารที่มีภาระผูกพัน	40.0	-	-	-	-	40.0	2.50
	290.0	-	-	13.0	7.1	310.1	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้	-	-	-	-	4.0	4.0	-
เงินกู้ยืม	30.0	-	-	-	-	30.0	7.38
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	9.5	-	-	-	-	9.5	7.50
เจ้าหนี้ค้ำสัญญาใช้เงิน	-	-	-	-	40.0	40.0	-
	39.5	-	-	-	44.0	83.5	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา		
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาดตลาด	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	29.5	7.3	36.8	0.87 - 0.88
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	9.0	9.0	-
	-	-	-	29.5	16.3	45.8	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	37.7	37.7	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	9.0	-	-	-	-	9.0	7.50
	9.0	-	-	-	37.7	46.7	

24.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

25. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 กลุ่มบริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.12:1 (2554: 0.17:1) และเฉพาะบริษัทที่มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.10:1 (2554: 0.13:1)

26. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัท เอสเตท เพอร์เฟกต์ จำกัด สัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2557 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2586 โดยบริษัทฯ จะชำระค่าตอบแทนการเช่าเป็นจำนวนรวม 60 ล้านบาท และค่าเช่ารายปีเป็นจำนวนเงินรวม 152.3 ล้านบาท รวมเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 212.3 ล้านบาท
- ข) อนุมัติการกู้ยืมเงินจากบริษัทใหญ่วงเงิน 500 ล้านบาท โดยมีกำหนดชำระคืนภายใน 3 ปี
- ค) อนุมัติการลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 26,984,246 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท จากเดิมทุนจดทะเบียน 4,131,549,100 บาท เป็น 3,996,627,870 บาท โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่าย
- ง) อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ จำนวน 2,500 ล้านบาท จากทุนจดทะเบียนเดิมจำนวน 3,996,627,870 บาท เป็นจำนวน 6,496,627,870 บาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 500 ล้านหุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท
- จ) อนุมัติให้การจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวนไม่เกิน 500 ล้านหุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 8 หุ้นเดิมต่อ 5 หุ้นใหม่โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้ง และกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคา 1.10 บาท

27. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 22 กุมภาพันธ์ 2556