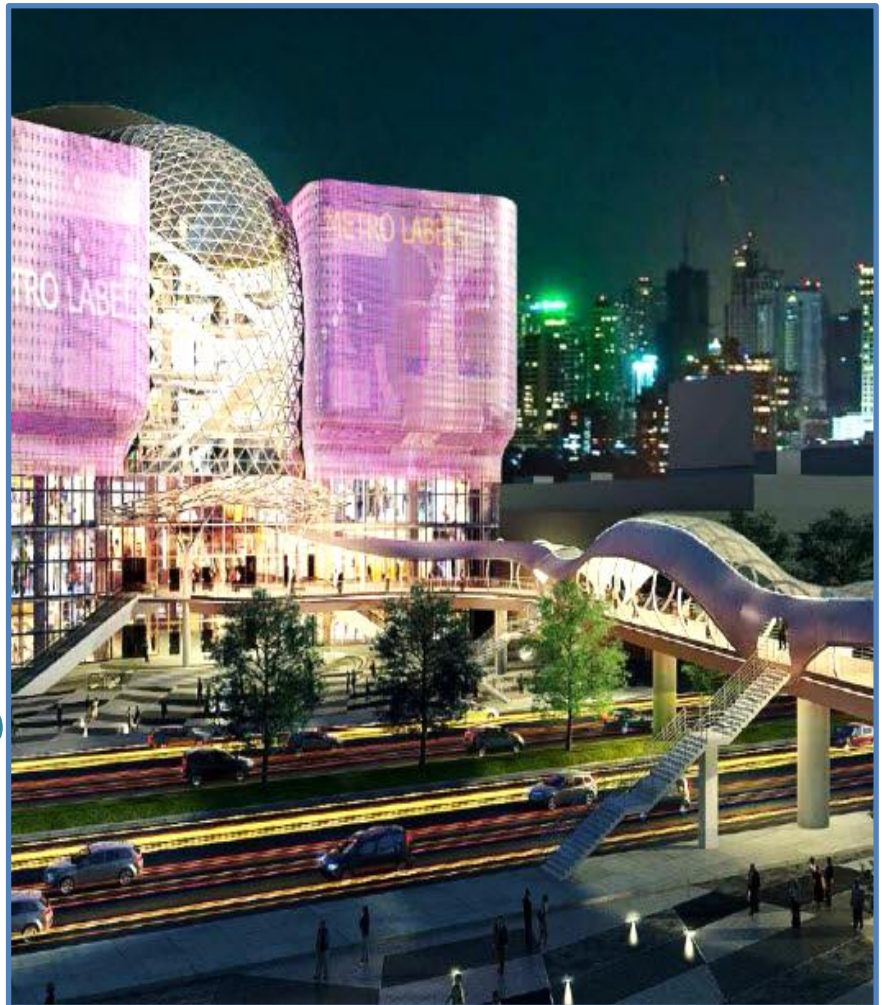




รายงานประจำปี 2556

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) We Retail Public Company Limited

Bangkok Midtown



BANGKOK
MIDTOWN



สารบัญ

	<u>หน้า</u>
สารสนเทศจากประธานกรรมการ	1
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ	2
สรุปข้อมูลบริษัท	3
ผลการดำเนินงานและข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท	4
ลักษณะการประกอบธุรกิจ	6
โครงสร้างเงินลงทุนและการจัดการ	9
บุคคลหรือธุรกิจที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน	14
ปัจจัยความเสี่ยง	14
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน	

สาส์นจากประธานกรรมการ

ในปี 2556 ที่ผ่านมานี้ ถือเป็นปีแห่งการเริ่มลงทุนในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทอย่างแท้จริง หลังจากบริษัทได้ขายธุรกิจอาหารซึ่งเป็นธุรกิจดั้งเดิมออกไป โดยในปีที่ผ่านมา บริษัทได้ทำการก่อสร้างอาคาร โครงการศูนย์การค้า ทั้งประเภทศูนย์การค้าชุมชน จำนวน 2 แห่ง และศูนย์การค้าขนาดใหญ่อีกหนึ่งแห่ง โดยจากแผนงานและความคืบหน้าในปัจจุบัน คาดว่าโครงการศูนย์การค้าชุมชน ภายใต้ชื่อโครงการ “เมโทร เวสต์ทาวน์” ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ จะสามารถเปิดให้บริการได้ภายในปี 2557 ที่จะถึงนี้ ส่วนโครงการ “เมโทร อีสต์ทาวน์” ซึ่งตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 77-ลาดกระบังนั้น จะสามารถเปิดให้บริการได้ภายในปี 2558 และโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่ “บางกอก มิดทาวน์ (เฟส 1)” ซึ่งมีพื้นที่ก่อสร้างกว่า 159,000 ตารางเมตร และพื้นที่ขายประมาณ 60,000 ตารางเมตร ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ขาออก (ฝั่งตะวันตก) บริเวณห้างสรรพสินค้า จัสโก้รัชดาภิเษกเดิม คาดว่าจะสามารถก่อสร้างแล้วเสร็จและเปิดให้บริการได้ภายในไตรมาสที่ 1 ของปี 2559 นอกจากนี้ ในปีที่ผ่านมาบริษัทได้มีการเพิ่มทุนจดทะเบียนเพื่อรองรับเงินลงทุนสำหรับโครงการดังกล่าว รวมทั้งรองรับโครงการที่จะเกิดขึ้นในอนาคต

ในปีที่ผ่านมา แม้บริษัทยังไม่มีรายได้จากการประกอบธุรกิจโดยตรง แต่คณะกรรมการรวมทั้งพนักงานของบริษัทได้ร่วมมือร่วมใจกันในการทำงาน โดยงานส่วนใหญ่ที่ผ่านมาคือการร่วมกันวางแผนโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบัน รวมทั้งในอนาคต การออกแบบอาคาร โครงการและการก่อสร้างอาคารตามมาตรฐานที่ดี การวางแผนงานตลาดและการประชาสัมพันธ์โครงการอย่างต่อเนื่อง การปรับโครงสร้างทางการเงินให้มีความเหมาะสม รวมทั้งการลงทุนในโครงการให้ผลตอบแทนที่ดี เพื่อให้บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน และสามารถนำหลักทรัพย์ของบริษัทกลับมาซื้อขายได้ตามปกติในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ เพื่อตอบแทนท่านผู้ถือหุ้นที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการบริษัท ขอขอบคุณทุกท่านผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีตลอดมา ซึ่งความสำเร็จของบริษัททั้งที่ผ่านมาและในอนาคต จะเกิดขึ้นได้จากความร่วมมือและการสนับสนุนจากหลายๆ ส่วนประกอบกัน และขอให้มั่นใจว่าคณะกรรมการของบริษัทจะทำงานและใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่เพื่อนำพาให้บริษัทประสบผลสำเร็จตามที่ได้ตั้งใจไว้

(นายรัชชัย นาคะตะ)

ประธานกรรมการ

รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

- | | |
|----------------------------------|----------------------|
| 1. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายไชยกร บุญลพ | กรรมการตรวจสอบ |
| 3. นายสุขพจน์ โชติกวณิชย์ | กรรมการตรวจสอบ |

ในปี 2556 คณะกรรมการตรวจสอบมุ่งเน้นและเข้มงวดให้เกิดการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของการลงทุน และการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทให้เหมาะสม โดยมีการติดตามผลการตรวจสอบในแต่ละไตรมาส รวมทั้งการให้คำแนะนำและการปรับปรุงการดำเนินงานภายในของบริษัทให้มีความถูกต้องและเหมาะสม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้มากยิ่งขึ้น รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานของบริษัทเข้าร่วมฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ทั้งในเรื่องความรู้ในทางธุรกิจ การดำเนินงานภายในองค์กร และกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ เพื่อให้พนักงานในองค์กรมีทักษะความรู้และความชำนาญที่เพิ่มขึ้น ซึ่งล้วนแต่ส่งผลดีต่อการทำงานในบริษัทให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลที่ดีมากยิ่งขึ้น

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย มาตรฐานการบัญชี และระเบียบข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งการแสดงรายการที่มีความเกี่ยวข้องระหว่างกันระหว่างบริษัท บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย ให้ถูกต้องและครบถ้วน ตลอดจนการสอบทานงบการเงิน ซึ่งได้มีการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้ และมาตรฐานการสอบบัญชี เรื่อง การแสดงความเห็นและการรายงานต่อการเงินที่เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงหน้ารายงานของผู้สอบบัญชีตลอดมา

จากปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอตามหลักการควบคุมภายในที่ดีและเหมาะสมกับธุรกิจที่ดำเนินอยู่ และงบการเงินของบริษัท ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอ

สำหรับผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2557 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้ง นางสาวนางสาวศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3844 และ/หรือนายสุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3930 และ/หรือนางสาวชลรส สันติอัสวราภรณ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4523 ของบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด (เดิมชื่อบริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด) เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่อการเงินของบริษัท

(นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

สรุปข้อมูลบริษัท

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

ชื่อย่อ	WR
ทะเบียนเลขที่	0107544000019
ตั้งอยู่เลขที่	100/1 อาคารวรสมบัติ ชั้น 17 ถนนพระราม 9 แขวงห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพมหานคร
ประเภทธุรกิจ	พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์
หมายเลขโทรศัพท์	(02) 619-2171 ถึง 4
หมายเลขโทรสาร	(02) 619-2175
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท เป็นจำนวนเงิน 6,337,678,570 บาท
ทุนเรียกชำระ	หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท เป็นจำนวนเงิน 6,337,678,570 บาท ** ณ วันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นจากเดิม 5.00 บาท เป็น 1.05 บาท และต่อมาเมื่อวันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้ทำการจดทะเบียนเพิ่มทุนอีกจำนวน 3,267,535,714 หุ้น หรือ 3,430,912,499.70 บาท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ซึ่ง ณ วันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้วเป็นดังนี้ “ทุนจดทะเบียน: หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,761,824,999.40 บาท ทุนชำระแล้ว: หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 1,330,912,499.70 บาท”
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด

รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ 29 พฤศจิกายน 2556):

รายชื่อ	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ (%)
1. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	1,182,714,078	93.31 %
2. นายกัมพล ตติยกุล	51,181,818	4.04 %
3. นายเรวัติ วิโรจนกูฏ	10,000,000	0.79 %
4. อื่นๆ	23,639,818	1.87 %
รวม	1,267,535,714	100.00 %

ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ:

9 ตุลาคม 2533	ก่อตั้งบริษัท โดยใช้ชื่อ บริษัท ไคโดมอน กรุ๊ป จำกัด จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ เพื่อดำเนินธุรกิจร้านอาหารประเภทปิ้งย่าง
27 เมษายน 2544	จดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน จำกัด โดยใช้ชื่อบริษัท ไคโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)
24 พฤศจิกายน 2554	เปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เพื่อดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ แทนการดำเนินธุรกิจร้านอาหารเดิม
15 ธันวาคม 2554	จำหน่ายสินทรัพย์ของธุรกิจอาหารภายใต้เครื่องหมายการค้าไคโดมอนทั้งหมด ให้แก่บริษัท สอทพอท จำกัด (มหาชน)
16 ธันวาคม 2554	บริษัทซื้อหุ้นสามัญร้อยละ 99.99 ของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อปปิง มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและสิทธิการเช่าบนถนนรัชดาภิเษก เพื่อดำเนินธุรกิจศูนย์การค้าแบบปิด ประเภทซ็อปปิงมอลล์

ผลการดำเนินงานในปีที่ผ่านมา:

ในปี 2554 บริษัทได้จำหน่ายกิจการธุรกิจร้านอาหาร เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ซึ่งเป็นธุรกิจหลักของบริษัท รวมทั้งเครื่องหมายการค้าไคโดมอน ให้แก่บริษัท สอทพอท จำกัด (มหาชน) ทั้งนี้ ในงบการเงินรวมปี 2554 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลการดำเนินงานรวมขาดทุนสุทธิ 69.78 ล้านบาท

ในปี 2555 บริษัทและบริษัทย่อยยังไม่ได้รับรู้รายได้จากธุรกิจหลัก เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา ซึ่งแผนการพัฒนายจะเริ่มก่อสร้างประมาณปี 2556 ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงมีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 21.32 ล้านบาท เนื่องจากบริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการในอนาคตของบริษัท อาทิ ค่าที่ปรึกษาต่างๆ ค่าเช่าที่ดิน และค่าใช้จ่ายผลประโยชน์แก่กรรมการและผู้บริหาร ส่วนต้นทุนทางการเงินของบริษัทลดลงจากปี 2544 เป็นผลมาจากบริษัทได้มีการขายธุรกิจร้านอาหารในปี 2554 ทำให้ภาระในการชำระดอกเบี้ยลดลง

ในปี 2556 บริษัทและบริษัทย่อยยังคงไม่ได้รับรู้รายได้จากธุรกิจหลัก เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา ดังนั้น บริษัทและบริษัทย่อยจึงมีผลดำเนินงานขาดทุนสุทธิ 45.17 ล้านบาท อันเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เกี่ยวข้องกับโครงการของบริษัท อาทิ ค่าที่ปรึกษา ค่าเช่าที่ดิน และดอกเบี้ยจ่ายเงินกู้ยืมระหว่างปี นอกจากนี้ บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็น 2,120.04 ล้านบาท จากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าที่เพิ่มขึ้น

(หน่วย: บาท)

งบกำไรขาดทุน	งบการเงินรวม			งบเฉพาะกิจการ		
	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
รายได้จากการขาย		-	-		-	223,810,617
รายได้อื่น	7,025,528	1,241,511	140,932	33,032,696	5,594,207	21,279,912
EBITDA	(40,150,067)	(23,940,233)	(66,888,254)	(3,944,832)	(10,194,772)	(16,721,333)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(45,166,468)	(21,319,458)	(69,780,088)	(14,775,658)	(9,215,625)	(7,294,729)
สินทรัพย์รวม	2,120,378,420	862,090,213	423,548,125	1,823,126,467	911,496,941	464,244,864
หนี้สินรวม	883,522,330	95,098,809	61,298,831	495,404,529	84,030,499	52,350,527
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,236,856,090	766,991,404	362,249,293	1,327,721,938	827,466,442	411,894,337

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.13	6.17	5.38
อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร (%)	-	-	10.20 [*]
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.71	0.12	0.17
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	1.05	1.00	0.88
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.04)	(0.04)	(0.19)
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-

หมายเหตุ: * อ้างอิงจากงบการเงินเฉพาะกิจการ

บริษัทได้จัดทำงบการเงินประจำปี 2556 โดยมอบหมายให้บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ แอนด์ ยัง จำกัด โดยนายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3930 ทำการตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นว่างบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ว่าถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

สรุปงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ:

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	103,975,662	396,393,121	263,111,615	947,864,763	395,113,121	47,254,885
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,016,402,758	465,697,092	160,436,509	875,261,704	516,383,820	416,989,979
รวมสินทรัพย์	2,120,378,420	862,090,213	423,548,125	1,823,126,467	911,496,941	464,244,864
รวมหนี้สินหมุนเวียน	828,286,428	64,270,201	57,963,127	475,267,238	53,938,971	50,480,764
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	55,235,902	30,828,608	3,335,705	20,137,291	30,091,528	1,869,764
รวมหนี้สิน	883,522,330	95,098,809	61,298,831	495,404,529	84,030,499	52,350,527
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,236,856,090	766,991,404	362,249,293	1,327,721,938	827,466,442	411,894,337

งบกำไรขาดทุน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
รวมรายได้	7,025,528	1,241,511	140,932	33,032,696	5,594,207	245,090,529
รวมค่าใช้จ่าย	(48,372,148)	(26,286,674)	(67,868,253)	(37,194,081)	(15,913,910)	(250,171,271)
ต้นทุนทางการเงิน	(13,864,290)	(701,525)	(2,052,766)	(13,807,679)	(674,069)	(2,213,987)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(45,166,468)	(21,319,458)	(69,780,088)	(14,775,658)	(9,215,625)	(7,294,729)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.04)	(0.04)	(0.19)	(0.01)	(0.02)	(0.11)

งบกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554	ปี 2556	ปี 2555	ปี 2554
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(254,567,907)	(236,751,073)	(131,857,390)	(165,420,549)	(169,760,733)	(18,820,297)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(654,809,226)	(299,955,584)	3,108,333	(720,953,347)	(308,480,585)	63,667,895
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	921,124,723	454,787,730	224,288,458	886,124,723	454,787,730	(18,094,099)
เงินสด และ รายการ เทียบเท่าเงินสดสุทธิ ณ วัน สิ้นปี	41,825,424	20,077,834	101,996,761	13,122,838	13,372,011	36,825,599

ลักษณะการประกอบธุรกิจ:

แต่เดิมบริษัทดำเนินธุรกิจร้านอาหารญี่ปุ่น ประเภทปิ้งย่าง สุกียากี้ และชาบู ภายใต้แบรนด์ทั้งหมด 4 แบรนด์ คือ ไดโคมอน ยาสุกิ อูมามิ และมิตะเกะ โดยมีสาขารวมกันล่าสุด 26 สาขา ซึ่งแต่ละแบรนด์มีรูปแบบของร้านอาหารญี่ปุ่นที่แตกต่างกัน นอกจากนี้ ยังมีสินค้าอีก 1 ผลิตภัณฑ์คือ ซอสปรุงรส ที่มีการจำหน่ายทั้งปลีกและส่ง

เมื่อวันที่ 15 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทได้มีการจำหน่ายสินทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจร้านอาหารทั้งหมด และเมื่อวันที่ 16 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทได้ซื้อหุ้นสามัญของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช็อปปิ้ง มอลล์ จำกัด (“เซ็นเตอร์พ้อยท์”) ซึ่งดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อทดแทนธุรกิจเดิมที่จำหน่ายไปแล้ว โดยบริษัทได้แจ้งเปลี่ยนชื่อเป็น บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 29 พฤศจิกายน พ.ศ. 2554



ทั้งนี้ บริษัทมีแผนงานเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการของบริษัทในรูปแบบของศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ โดยแบ่งออกเป็น 2 ช่วง ได้แก่

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

ช่วงที่ 2 (3 – 5 ปีต่อไป) เป็นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าชุมชน และให้บริการพื้นที่เชิงพาณิชย์เพิ่มเติมจำนวน 3 - 5 โครงการ โดยจะเน้นโครงการในบริเวณที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนและที่พักอาศัย หรือตามแนวระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่น รถไฟฟ้า

ปัจจุบัน บริษัทอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าจำนวน 3 โครงการด้วยกัน ประกอบด้วย ศูนย์การค้าชุมชนหรือคอมมูนิตี้ มอลล์ (Community Mall) จำนวน 2 โครงการ ภายใต้ชื่อ เมโทร เวสต์ทาวน์ สาทร ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ และโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ ตั้งอยู่ที่ถนนสุขุมวิท 77-ลาดกระบัง โดยทั้งสองโครงการอยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จใน

ไตรมาสที่ 4 ของปี 2557 และไตรมาสที่ 1 ของปี 2558 ตามลำดับ นอกจากนี้ บริษัทได้ดำเนินการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแบบปิด โดยบริษัทย่อย คือ บริษัทเซ็นเตอร์พ้อยท์ ช้อปปิ้ง มอลล์ จำกัด จำนวนอีก 1 โครงการคือ โครงการบางกอก มิดทาวน์ (เฟส 1) ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ขาออก (ฝั่งตะวันตก) บริเวณห้างสรรพสินค้าจัสโก้รัชดาภิเษกเดิม โดยจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีพื้นที่ก่อสร้างรวมกว่า 150,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ขายรวมกว่า 59,000 ตารางเมตร ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างและคาดว่าจะสามารถก่อสร้างแล้วเสร็จได้ในไตรมาสที่ 1 ของปี 2559

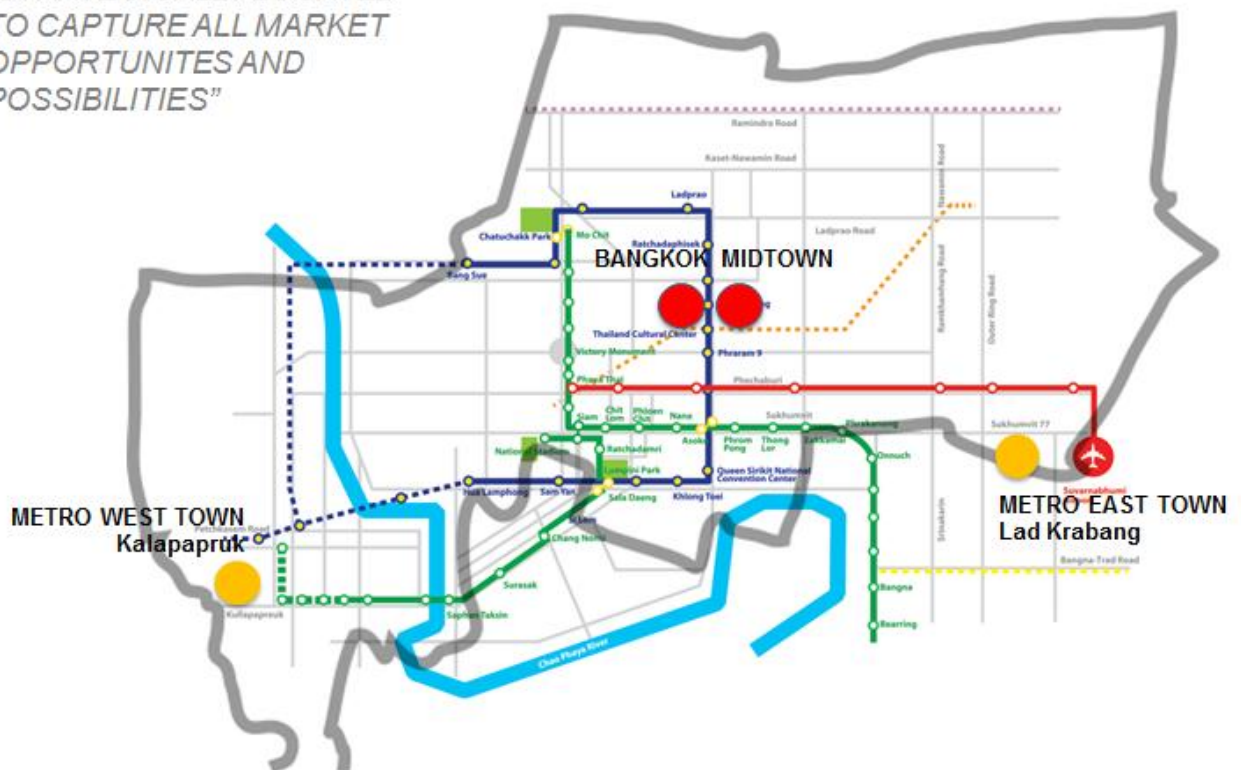
สรุปโครงการของกลุ่มบริษัท:

	เมโทร เวสต์ทาวน์ (Metro Westtown)	เมโทร อีสต์ทาวน์ (Metro Easttown)	บางกอก มิดทาวน์ (Bangkok Midtown)
เจ้าของโครงการ	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)	บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ช้อปปิ้ง มอลล์
ลักษณะของโครงการ	ศูนย์การค้าแบบเปิด ประเภท ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)	ศูนย์การค้าแบบเปิด ประเภท ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)	ศูนย์การค้าแบบปิดประเภท ช้อปปิ้งมอลล์ (Shopping Mall)
สถานที่ตั้ง	ถกัลปพฤกษ์เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ.	ถ สุขุมวิท.77แขวงลาดกระบัง เขต ลาดกระบังกรุงเทพฯ	ถนนรัชดาภิเษก ฝั่งตะวันตก แขวง ห้วยขวาง เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
ลักษณะโครงการ	เป็นศูนย์การค้าชุมชน ประกอบด้วย 4 อาคารต่อกัน (อาคาร A, B, C และ D) แบ่งเป็นโซนซูเปอร์มาร์เก็ต ร้านอาหาร และส่วนให้เช่าขายสินค้า	เป็นศูนย์การค้าชุมชน ประกอบด้วย อาคารแบบผสม ทั้งแบบเปิด และมี ระบบปรับอากาศ แบ่งเป็นโซน ซูเปอร์มาร์เก็ต สินค้าไลฟ์สไตล์ ร้านค้าขนาดย่อม ศูนย์การเรียนรู้ และ ร้านอาหาร	เป็นศูนย์การค้าแบบปิดสูง 8 ชั้น และ ชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ประกอบไปด้วยร้านค้า ประเภทต่างๆ เช่น ร้านค้าเสื้อผ้า ร้านอาหาร ร้านขายสินค้าประเภท ต่างๆ ครบวงจร
เนื้อที่ดิน	11-1-34.5 ไร่	16-2-29 ไร่	13-3-9.2 ไร่
พื้นที่ก่อสร้าง	20,559 ตารางเมตร	14,106 ตารางเมตร	152,878 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า	10,221 ตารางเมตร	10,265 ตารางเมตร	59,145 ตารางเมตร
พื้นที่จอดรถ	300 คัน	385 คัน	1,500 คัน
เงินลงทุน	692 ล้านบาท	418 ล้านบาท	5,000 ล้านบาท
จุดเด่นโครงการ	ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่และอยู่หน้า โครงการเมโทรพาร์ค สามพร มีผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก	ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่ และอยู่หน้า โครงการเพอร์เฟกเพลส และเพอร์เฟก มาสเตอร์พีซของ มีผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก	ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่ และใกล้กับสถานี รถไฟฟ้า MRT ศูนย์วัฒนธรรมฯ และ เป็นพื้นที่ที่มีประชากรต่อพื้นที่ ก่อนข้างหนาแน่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มลูกค้าระดับกลาง วัยรุ่น วัยทำงาน และครอบครัวยุคใหม่ เป็นผู้อยู่อาศัย ในบริเวณใกล้เคียงรวมถึงผู้อยู่อาศัยใน โครงการเมโทรพาร์คสามพร	กลุ่มลูกค้าระดับกลาง วัยรุ่น วัยทำงาน และครอบครัวยุคใหม่ เป็นผู้อยู่อาศัย ในบริเวณใกล้เคียงรวมถึงผู้อยู่อาศัยใน โครงการเพอร์เฟกเพลส	ลูกค้าวัยรุ่นและวัยทำงาน และผู้ใช้ รถไฟฟ้าได้ดิน รวมทั้งคนที่อาศัยใน บริเวณดินแดง รัชดาภิเษก สุทธิสาร ห้วยขวางและลาดพร้าว
ระยะเวลาก่อสร้าง	1 - 1.5 ปี (2556 - 2557)	1 - 1.5 ปี (2556 - 2558)	2 ปี (2557 - 2558)
เปิดดำเนินการ	ประมาณไตรมาสที่ 4 ปี 2557	ประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2558	ประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2559
			

สถานที่ตั้งโครงการศูนย์การค้าของบริษัทและบริษัทย่อย



“STRATEGICALLY LOCATED
TO CAPTURE ALL MARKET
OPPORTUNITIES AND
POSSIBILITIES”



โครงสร้างเงินลงทุน

ณ สิ้นปี 2556 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 6,337,678,570 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท และมีทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 6,337,678,570 บาท

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2554	31 ธ.ค. 2555	31 ธ.ค. 2556
ทุนจดทะเบียน			
- มูลค่า (บาท)	4,131,549,100	4,131,549,100	6,337,678,570
- จำนวน (หุ้น)	826,309,820	826,309,820	1,267,535,714
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว			
- มูลค่า (บาท)	2,065,774,550	3,996,627,870	6,337,678,570
- จำนวน (หุ้น)	413,159,910	799,325,574	1,267,535,714
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	5.00	5.00	5.00

หมายเหตุ: ณ วันที่ 4 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้ดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและเรียกชำระแล้ว โดยการลดมูลค่าที่ตราไว้ต่อหุ้นจากเดิม 5.00 บาท เป็น 1.05 บาท และต่อมาเมื่อวันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทได้ทำการจดทะเบียนเพิ่มทุนอีกจำนวน 3,267,535,714 หุ้น หรือ 3,430,912,499.70 บาท ตามมติของที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นครั้งที่ 2/2556 วันที่ 19 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ซึ่ง ณ วันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2557 บริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้วเป็นดังนี้

“ทุนจดทะเบียน: หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,761,824,999.40 บาท
ทุนชำระแล้ว: หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 1,330,912,499.70 บาท”

โครงสร้างการบริหารจัดการ

คณะกรรมการบริษัท:

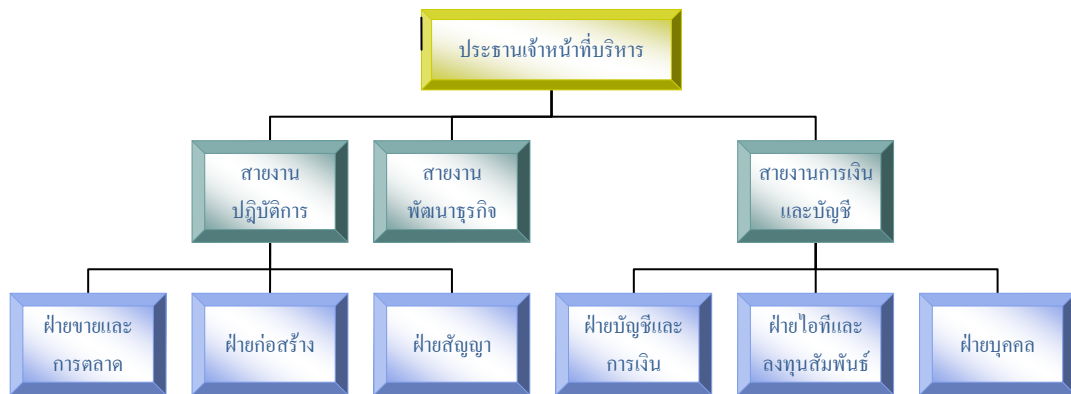
- | | |
|----------------------------------|--------------------------------------|
| 1. นายรัชชัย นาคะตะ | ประธานกรรมการ |
| 2. นายชานนิต อรรถญาณสกุล | กรรมการ และรองประธานกรรมการ |
| 3. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี | กรรมการ |
| 4. นายกัมพล ตติยกุล | กรรมการ |
| 5. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรติพันธ์ | กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 6. นายไชยกร บุญลพ | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |
| 7. นายสุพจน์ โชติกวินชัย* | กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ |

หมายเหตุ: *กรรมการเสียชีวิต เมื่อวันที่ 29 มกราคม พ.ศ. 2557

ผู้บริหารของบริษัท:

- | | |
|--------------------------|------------------------------------|
| 1. นายชานนิต อรรถญาณสกุล | รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร |
| 2. นายวรพจน์ จรรย์โกมล | ประธานเจ้าหน้าที่บริหารฝ่ายการเงิน |
| 3. นางสาววรรณ อภิชนบัญชา | ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน |

โครงสร้างองค์กร



รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือ หุ้น	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายรัชชัย นาคะตะ	66	คณฤ์บัณฑิต มหาวิทยาลัยอิลลินอยส์ ประเทศ สหรัฐอเมริกา Audit Committed Program (ACP) 13/2006 Director Accreditation Program (DAP) 52/2006 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย	-	2554 – ปัจจุบัน 2535 – ปัจจุบัน 2549 – 2552 2538 – 2549	ประธานกรรมการบริษัท ประธานกรรมการบริษัท/ ประธานกรรมการบริหาร ประธานคณะกรรมการบริหาร กรรมการผู้จัดการ	บมจ.วีรีเทล บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค บจ. ซีต้า บจ. ซีต้า
นายชายนิด อรรถญาณสกุล	59	นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่ง เนติบัณฑิตยสภา	-	2554 – ปัจจุบัน 2528 – ปัจจุบัน 2550 – ปัจจุบัน 2545 – ปัจจุบัน 2542 – ปัจจุบัน 2538 – 2553	รองประธานกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/รองประธาน กรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.วีรีเทล บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค บจ. ไบรท์ ดีเวล ลอปเม้นท์ กรุงเทพ บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน บจ.เอสเตท เพอร์เฟกต์ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้
นายปราโมทย์ เริ่มอินดี	59	นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่ง เนติบัณฑิตยสภา ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Certification Program (DCP) 69/2006 Director Accreditation Program (DAP) 43/2005 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการ บริษัทไทย	-	2554 – ปัจจุบัน 2541 – ปัจจุบัน	กรรมการ เลขานุการบริษัท	บมจ.วีรีเทล บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายกัมพล ดติยทวี	54	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาเคมี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตรมหาบัณฑิต สาขาบริหารธุรกิจ University of Texas ประกาศนียบัตร Director Certification Program (74) สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	4.04%	2556 – ปัจจุบัน 2555 – ปัจจุบัน 2553 – ปัจจุบัน 2553-2556 2551 – 2553 2549 – 2551	ประธานเจ้าหน้าที่ปฏิบัติการ กรรมการ กรรมการ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการใหญ่	บมจ.อมตะวิเอ็น บมจ.ทรีจีดีไฟฟ์ บมจ.วีรีเทล บมจ.วีรีเทล บจ.พัทยาฟู้ด อินดัสตรี บมจ.อาหารสยาม
นายเชตศักดิ์ กูเกียรตินันท์	60	ปริญญาตรี เกียรตินิยม เศรษฐศาสตรบัณฑิต สาขาบัญชีและการเงิน ลอนดอนสกูลออฟอีโคโนมิคส์ และ โพลิติคอลไซน์ มหาวิทยาลัยลอนดอน ปริญญาโท วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาวิเคราะห์ระบบ มหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย ประกาศนียบัตร Director Certification Program สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	-	2554 – ปัจจุบัน 2554 – ปัจจุบัน 2554 – 2555	ประธานกรรมการตรวจสอบ กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการตรวจสอบ	บมจ.วีรีเทล บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก บมจ.ไทยพร็อพเพอร์ตี้
นายไชยกร บุญลพ	67	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์	-	2554 – ปัจจุบัน 2553 – ปัจจุบัน	กรรมการตรวจสอบ ที่ปรึกษาสำนักประธาน ร.พ.พญาไท ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท	บมจ.วีรีเทล บจ.ประสิทธิ์พัฒนา บมจ.เคบีทีไทยโฮลดิ้ง
นายสุพงษ์ โชติกวินิชย์ (เสียชีวิต)	66	ปริญญาตรี พาณิชยศาสตร์และการบัญชี จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	2555 – ปัจจุบัน 2541 – 2546	กรรมการตรวจสอบ กรรมการผู้จัดการทั่วไป	บมจ.วีรีเทล บมจ.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายวรพจน์ จรรย์โกมล	46	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาโลหการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาโท บริหารธุรกิจ สาขาการเงิน University of Dallas, Texas, USA	-	2556 – ปัจจุบัน 2551 – 2556 2542 – 2551	ประธานเจ้าหน้าที่ฝ่ายการเงิน เจ้าหน้าที่บริหาร เจ้าหน้าที่บริหาร	บมจ.วีรีเทล บริษัท ออฟท์เอเชีย แคลปิตอล จำกัด บริษัท เอสจีอี แคลปิตอล จำกัด
นางสาววรรณ อภิชนบัญชา	54	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิทยาศาสตรมหาบัณฑิต สาขาเทคโนโลยี สารสนเทศทางธุรกิจ (MIS) จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย	-	2556 – ปัจจุบัน 2552 – 2556 2542 – 2552	ผอ.ฝ่ายบัญชีและการเงิน กรรมการ Finance and Property Director	บมจ.วีรีเทล บจ.นายไต้ทรานสปอร์ต บจ.นู้ทส์รีเทล (ประเทศไทย)

รายการระหว่างกัน:

บริษัท มีรายการระหว่างกันกับบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งหรือผลประโยชน์ ซึ่งระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และ 2555 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

รายชื่อและลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด	บริษัทย่อยตามกฎหมาย

1) รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน

	นโยบายการ กำหนดราคา	2556 (บาท)	2555 (บาท)
ดอกเบี้ยรับ			
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด	ร้อยละ 5.4 ต่อปี	29,084,074	4,486,000
ดอกเบี้ยจ่าย			
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	ร้อยละ 5.19-7.375 ต่อปี	13,323,975	121,000
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด	ร้อยละ 7.50 ต่อปี	-	68,000

2) สินทรัพย์และหนี้สินระหว่างกัน

	2556 (บาท)	2555 (บาท)
ดอกเบี้ยค้างรับจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้น		
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด	33,570,375	4,486,000
ดอกเบี้ยค้างจ่ายจากเงินกู้ระยะสั้น		
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก จำกัด (มหาชน)	3,249,684	121,000

ปัจจัยความเสี่ยง:

1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจส่วนใหญ่จะเกิดจากคู่แข่งต่างๆ ที่ดำเนินธุรกิจเช่นเดียวกับบริษัท โดยอาจจะมี การแข่งขันกับบริษัทในการดึงดูดค้า ผู้บริโภค และการจัดหาผู้เช่าพื้นที่ ในกรณีที่มีการเปิดดำเนินการศูนย์การค้าในบริเวณที่ ใกล้เคียงกันกับศูนย์การค้าของบริษัท อาจจะทำให้บริษัทมีความเสี่ยงเรื่องจำนวนผู้บริโภคที่ลดลง ทำให้มีผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจของผู้ค้าปลีกที่เช่าพื้นที่ของบริษัท ซึ่งอาจจะมีผลกระทบต่ออัตราการเช่า และราคาเช่าและค่าบริการ

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า และแหล่งชุมชน ซึ่งมีศักยภาพใน การดำเนินธุรกิจสูง นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว บริษัทได้เตรียมแผนการตลาดและการส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดผู้เช่า

และกลุ่มผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทก่อนการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์และการดำเนินการตลาดอย่างต่อเนื่อง

2) ความเสี่ยงจากการเริ่มดำเนินธุรกิจใหม่

บริษัทได้วางบุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในธุรกิจดังกล่าว เพื่อมาช่วยดำเนินโครงการ ประกอบกับผู้ถือหุ้นใหญ่ที่แม้จะมีได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าโดยตรง แต่มีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีความชำนาญและประสบการณ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการที่น่าจะประสบความสำเร็จในการดำเนินธุรกิจได้

3) ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

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

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
รายงาน และ งบการเงินรวม
31 ธันวาคม 2556

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่น ๆ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ความรับผิดชอบของผู้บริหารต่องบการเงิน

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและการนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินและรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่องบการเงินดังกล่าวจากผลการตรวจสอบของข้าพเจ้า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ซึ่งกำหนดให้ข้าพเจ้าปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณ รวมถึงวางแผนและปฏิบัติตามตรวจสอบเพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่า งบการเงินปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

การตรวจสอบรวมถึงการใช้วิธีการตรวจสอบเพื่อให้ได้มาซึ่งหลักฐานการสอบบัญชีเกี่ยวกับจำนวนเงินและการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงิน วิธีการตรวจสอบที่เลือกใช้ขึ้นอยู่กับดุลพินิจของผู้สอบบัญชี ซึ่งรวมถึงการ ประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญของงบการเงินไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ในการประเมินความเสี่ยงดังกล่าว ผู้สอบบัญชีพิจารณาการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการจัดทำและการนำเสนองบการเงิน โดยถูกต้องตามที่ควรของกิจการ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกิจการ การตรวจสอบรวมถึงการประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีที่จัดทำขึ้น โดยผู้บริหาร รวมทั้งการประเมินการนำเสนองบการเงินโดยรวม

ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

ความเห็น

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี เนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ บริษัทฯ ได้ปรับย้อนหลังงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555 ที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ เพื่อสะท้อนรายการปรับปรุงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าว และนำเสนองบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 เพื่อเป็นข้อมูลเปรียบเทียบ โดยใช้นโยบายการบัญชีเกี่ยวกับภาษีเงินได้ดังกล่าวด้วยเช่นกัน ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

เรื่องอื่น

งบแสดงฐานะการเงินรวมของ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 (ซึ่งนำมาใช้เพื่อจัดทำงบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 1 มกราคม 2555 ตามที่กล่าวในวรรคก่อน) ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอื่น ซึ่งแสดงความเห็นไว้อย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2555

ศุภชัย ปัญญาวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930

บริษัท สำนักงาน เอ็นส์ท แอนด์ ยัง จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กุมภาพันธ์ 2557

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2555
สินทรัพย์							
สินทรัพย์หมุนเวียน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด		41,825,424	20,077,834	101,996,761	13,122,838	13,372,011	36,825,599
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	8	4,174,469	4,338,180	9,045,933	34,701,411	6,657,814	9,045,933
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	-	-	-	865,292,000	250,000,000	-
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	9	-	371,202,670	150,629,028	-	124,377,605	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา		52,550,122	-	-	29,954,882	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น		5,425,647	774,437	1,439,893	4,793,632	705,691	1,383,353
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน		103,975,662	396,393,121	263,111,615	947,864,763	395,113,121	47,254,885
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน							
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	17	285,369,000	40,000,000	-	30,000,000	40,000,000	-
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	10	-	-	-	414,700,000	414,700,000	414,700,000
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	11	12,357,000	12,357,000	33,717,266	-	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12	662,840,526	-	-	255,017,558	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	13	1,603,781	2,622,340	2,746,685	817,095	855,654	-
สิทธิการเช่า	14	1,036,469,905	402,394,167	120,610,080	168,810,961	57,500,000	-
สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้อัดบัญชี	21	15,745,510	5,701,068	1,273,838	4,971,553	1,778,147	-
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น		2,017,036	2,622,517	3,362,480	944,537	1,550,019	2,289,979
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน		2,016,402,758	465,697,092	161,710,349	875,261,704	516,383,820	416,989,979
รวมสินทรัพย์		2,120,378,420	862,090,213	424,821,964	1,823,126,467	911,496,941	464,244,864

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	หมายเหตุ	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
		31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2555	31 ธันวาคม 2556	31 ธันวาคม 2555 (ปรับปรุงใหม่)	1 มกราคม 2555
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น							
หนี้สินหมุนเวียน							
เจ้าหนี้อื่น	15	138,944,956	13,642,378	44,497,530	42,702,382	4,040,009	37,705,374
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	16	9,995,686	9,511,983	9,026,955	9,995,686	9,511,983	9,026,955
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7	411,093,569	30,000,000	-	411,093,569	30,000,000	-
ส่วนของเจ้าหนี้ที่ัวสัญญาใช้เงินที่ถึงกำหนดชำระ							
ภายในหนึ่งปี	17	265,368,000	10,000,000	-	10,000,000	10,000,000	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		2,884,217	1,115,840	4,438,641	1,475,601	386,979	3,748,434
รวมหนี้สินหมุนเวียน		828,286,428	64,270,201	57,963,126	475,267,238	53,938,971	50,480,763
หนี้สินไม่หมุนเวียน							
เจ้าหนี้ที่ัวสัญญาใช้เงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระ							
ภายในหนึ่งปี	17	20,000,000	30,000,000	-	20,000,000	30,000,000	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	18	35,000,000	-	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		235,902	828,608	3,335,706	137,291	91,528	1,869,764
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน		55,235,902	30,828,608	3,335,706	20,137,291	30,091,528	1,869,764
รวมหนี้สิน		883,522,330	95,098,809	61,298,832	495,404,529	84,030,499	52,350,527
ส่วนของผู้ถือหุ้น							
ทุนเรือนหุ้น	19						
ทุนจดทะเบียน							
หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท (2555: 826,309,820 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท)		6,337,678,570	4,131,549,100	4,131,549,100	6,337,678,570	4,131,549,100	4,131,549,100
ทุนที่ออกและชำระแล้ว							
หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท (31 ธันวาคม 2555: หุ้นสามัญ 799,325,574 หุ้น และ 1 มกราคม 2555: หุ้นสามัญ 413,154,910 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท)		6,337,678,570	3,996,627,870	2,065,774,550	6,337,678,570	3,996,627,870	2,065,774,550
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	19	(4,866,476,046)	(3,040,456,500)	(1,534,390,910)	(4,866,476,046)	(3,040,456,500)	(1,534,390,910)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	19	(74,954,715)	(74,954,715)	(74,954,715)	-	-	-
ขาดทุนสะสม		(159,391,719)	(114,225,251)	(92,905,793)	(143,480,586)	(128,704,928)	(119,489,303)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น		1,236,856,090	766,991,404	363,523,132	1,327,721,938	827,466,442	411,894,337
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น		2,120,378,420	862,090,213	424,821,964	1,823,126,467	911,496,941	464,244,864

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กำไรขาดทุน:				
รายได้				
ดอกเบี้ยรับ	5,084,566	409,054	31,091,734	4,761,750
รายได้อื่น	1,940,962	832,457	1,940,962	832,457
รวมรายได้	7,025,528	1,241,511	33,032,696	5,594,207
ค่าใช้จ่าย				
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	48,372,148	26,286,674	37,194,081	15,913,910
รวมค่าใช้จ่าย	48,372,148	26,286,674	37,194,081	15,913,910
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(41,346,620)	(25,045,163)	(4,161,385)	(10,319,703)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(13,864,290)	(701,525)	(13,807,679)	(674,069)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(55,210,910)	(25,746,688)	(17,969,064)	(10,993,772)
รายได้ภาษีเงินได้	10,044,442	4,427,230	3,193,406	1,778,147
ขาดทุนสำหรับปี	(45,166,468)	(21,319,458)	(14,775,658)	(9,215,625)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(45,166,468)	(21,319,458)	(14,775,658)	(9,215,625)
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	22			
ขาดทุน	(0.044)	(0.036)	(0.014)	(0.015)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน				
ขาดทุนสำหรับปี	(55,210,910)	(25,746,688)	(17,969,064)	(10,993,772)
รายการปรับกระทบยอดขาดทุนก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,196,553	1,104,930	216,553	124,931
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ	-	29,517	-	29,517
ดอกเบี้ยรับ	(5,084,566)	(409,054)	(31,091,734)	(4,761,750)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	13,864,290	701,525	13,807,679	674,069
ขาดทุนจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(45,234,633)	(24,319,770)	(35,036,566)	(14,927,005)
สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	457,144	4,678,236	1,333,909	6,844,903
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	(235,648,763)	(179,371,696)	(120,938,219)	(124,377,605)
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	(52,550,122)	-	(29,954,882)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(4,633,733)	667,470	(4,070,799)	677,662
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	605,480	744,625	605,481	744,622
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	89,782,961	(33,627,153)	30,004,580	(33,786,598)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,768,378	(3,361,455)	1,088,622	(3,361,455)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(592,706)	(2,468,443)	45,764	(1,778,236)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(246,045,994)	(237,058,186)	(156,922,110)	(169,963,712)
รับดอกเบี้ย	1,747,700	409,054	1,714,228	275,449
จ่ายดอกเบี้ย	(10,252,136)	(95,265)	(10,195,525)	(67,808)
จ่ายภาษีเงินได้	(17,477)	(6,676)	(17,142)	(4,662)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(254,567,907)	(236,751,073)	(165,420,549)	(169,760,733)

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	-	-	(615,292,000)	(250,000,000)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	(245,369,000)	(40,000,000)	10,000,000	(40,000,000)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น	-	(12,357,000)	-	-
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(399,262,232)	(246,617,999)	(115,483,353)	(17,500,000)
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(177,994)	(980,585)	(177,994)	(980,585)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(644,809,226)	(299,955,584)	(720,953,347)	(308,480,585)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน				
เจ้าหน้าที่สัญญาใช้เงินลดลง	(10,000,000)	-	(10,000,000)	-
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น	35,000,000	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	381,093,569	30,000,000	381,093,569	30,000,000
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	515,031,154	424,787,730	515,031,154	424,787,730
เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน	921,124,723	454,787,730	886,124,723	454,787,730
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	21,747,590	(81,918,927)	(249,173)	(23,453,588)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	20,077,834	101,996,761	13,372,011	36,825,599
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	41,825,424	20,077,834	13,122,838	13,372,011
	-	-	-	-
ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม				
รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
สิทธิการเช่าตัดจำหน่ายเป็นต้นทุนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	20,554,494	4,833,912	4,172,392	-
ต้นทุนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาเพิ่มขึ้นจากการบันทึกค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	32,391,166	2,650,768	5,529,342	-
โอนเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	-	33,717,266	-	-
ออกตั๋วสัญญาใช้เงินเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	255,368,000	40,000,000	-	40,000,000
โอนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	662,840,526	-	255,017,558	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม				
	ทุนเรือนหุ้น		ส่วนปรับปรุงทุน		รวม
	ที่ออก	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	จากการซื้อธุรกิจ	ขาดทุนสะสม	
	และชำระแล้ว		แบบย้อนกลับ		ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - ตามที่รายงานไว้เดิม	2,065,774,550	(1,534,390,910)	(74,954,715)	(94,179,631)	362,249,294
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ					
ภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 4)	-	-	-	1,273,838	1,273,838
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - หลังการปรับปรุง	2,065,774,550	(1,534,390,910)	(74,954,715)	(92,905,793)	363,523,132
หุ้นสามัญเพิ่มทุน	1,930,853,320	(1,506,065,590)	-	-	424,787,730
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่	-	-	-	(21,319,458)	(21,319,458)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	3,996,627,870	(3,040,456,500)	(74,954,715)	(114,225,251)	766,991,404
					-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ตามที่รายงานไว้เดิม	3,996,627,870	(3,040,456,500)	(74,954,715)	(119,926,319)	761,290,336
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ					
ภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 4)	-	-	-	5,701,068	5,701,068
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	3,996,627,870	(3,040,456,500)	(74,954,715)	(114,225,251)	766,991,404
หุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 19)	2,341,050,700	(1,826,019,546)	-	-	515,031,154
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(45,166,468)	(45,166,468)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	6,337,678,570	(4,866,476,046)	(74,954,715)	(159,391,719)	1,236,856,090
					-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ			
	ทุนเรือนหุ้น		รวม	
	ที่ออก และชำระแล้ว	ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	ขาดทุนสะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - ตามที่รายงานไว้เดิม	2,065,774,550	(1,534,390,910)	(119,489,303)	411,894,337
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ ภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 4)	-	-	-	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2554 - หลังการปรับปรุง หุ้นสามัญเพิ่มทุน	2,065,774,550	(1,534,390,910)	(119,489,303)	411,894,337
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี - ปรับปรุงใหม่	1,930,853,320	(1,506,065,590)	-	424,787,730
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	-	-	(9,215,625)	(9,215,625)
	3,996,627,870	(3,040,456,500)	(128,704,928)	827,466,442
				-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - ตามที่รายงานไว้เดิม	3,996,627,870	(3,040,456,500)	(130,483,075)	825,688,295
ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเกี่ยวกับ ภาษีเงินได้ (หมายเหตุ 4)	-	-	1,778,147	1,778,147
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555 - หลังการปรับปรุง	3,996,627,870	(3,040,456,500)	(128,704,928)	827,466,442
หุ้นสามัญเพิ่มทุน (หมายเหตุ 19)	2,341,050,700	(1,826,019,546)	-	515,031,154
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	(14,775,658)	(14,775,658)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556	6,337,678,570	(4,866,476,046)	(143,480,586)	1,327,721,938
				-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย**หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม****สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556****1. ข้อมูลทั่วไป**

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

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

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

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

- ก) งบการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ โดยมีบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทฯ”) แต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชี และมีบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อปปิง มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย (ซึ่งต่อไปนี้เรียกว่า “บริษัทย่อย”) แต่เป็นผู้ซื้อทางบัญชี บริษัทย่อยมีภูมิลำเนาในประเทศไทย ธุรกิจหลักของบริษัทย่อย คือ การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์

งบการเงินรวมนี้เป็นการนำเสนอข้อมูลต่อเนื่องจากงบการเงินของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ยกเว้นในส่วนโครงสร้างทุน งบการเงินรวมจึงสะท้อนถึง

- 1) สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่ถูกรับรู้และวัดมูลค่าตามบัญชีก่อนการรวมธุรกิจ
- 2) สินทรัพย์และหนี้สินของบริษัทฯ (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ถูกรับรู้และวัดมูลค่าตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2552) เรื่อง การรวมธุรกิจ

- 3) กำไรสะสมและยอดคงเหลือของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ก่อนการรวมธุรกิจ
 - 4) โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามโครงสร้างทุนและจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี)
 - ข) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
 - ค) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.3 บริษัทฯ จัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการเพื่อประโยชน์ต่อสาธารณะ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

3. มาตรฐานการบัญชีใหม่

มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบันและที่จะมีผลบังคับในอนาคตมีรายละเอียดดังนี้

ก. มาตรฐานการบัญชีที่เริ่มมีผลบังคับในปีบัญชีปัจจุบัน

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 - การได้รับประโยชน์จากสินทรัพย์ที่ไม่ได้คิดค่าเสื่อมราคาที่ดีราคาใหม่

ฉบับที่ 25

ภาษีเงินได้ - การเปลี่ยนแปลงสถานภาพทางภาษีของกิจการหรือของผู้ถือหุ้น

แนวปฏิบัติทางบัญชีเกี่ยวกับการโอนและการรับโอนสินทรัพย์ทางการเงิน

มาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและแนวปฏิบัติทางบัญชีข้างต้นไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้ ยกเว้นมาตรฐานการบัญชีดังต่อไปนี้

มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่อง ภาษีเงินได้

มาตรฐานฉบับนี้กำหนดให้กิจการระบุผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดจากความแตกต่างระหว่างมูลค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงินกับฐานภาษี และรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนด บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวในงวดปัจจุบันและปรับย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนที่แสดงเป็นข้อมูลเปรียบเทียบเสมือนหนึ่งว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ผลกระทบทางภาษีเป็นสินทรัพย์หรือหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีมาโดยตลอด ผลสะสมจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีดังกล่าวแสดงอยู่ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4

ข. มาตรฐานการบัญชีที่จะมีผลบังคับในอนาคต

วันที่มีผลบังคับใช้

มาตรฐานการบัญชี

ฉบับที่ 1 (ปรับปรุง 2555)	การนำเสนองบการเงิน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7 (ปรับปรุง 2555)	กระแสเงินสด	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12 (ปรับปรุง 2555)	ภาษีเงินได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17 (ปรับปรุง 2555)	สัญญาเช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18 (ปรับปรุง 2555)	รายได้	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 19 (ปรับปรุง 2555)	ผลประโยชน์พนักงาน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 21 (ปรับปรุง 2555)	ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 24 (ปรับปรุง 2555)	การเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 28 (ปรับปรุง 2555)	เงินลงทุนในบริษัทร่วม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 31 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนได้เสียในการร่วมค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 34 (ปรับปรุง 2555)	งบการเงินระหว่างกาล	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 36 (ปรับปรุง 2555)	การด้อยค่าของสินทรัพย์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 38 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	1 มกราคม 2557

มาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ฉบับที่ 2 (ปรับปรุง 2555)	การจ่ายโดยใช้หุ้นเป็นเกณฑ์	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2555)	การรวมธุรกิจ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	สัญญาประกันภัย	1 มกราคม 2559
ฉบับที่ 5 (ปรับปรุง 2555)	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขายและการดำเนินงานที่ยกเลิก	1 มกราคม 2557

วันที่มีผลบังคับใช้

ฉบับที่ 8 (ปรับปรุง 2555)	ส่วนงานดำเนินงาน	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการบัญชี		
ฉบับที่ 15	สัญญาเช่าดำเนินงาน - สิ่งจูงใจที่ให้แก่ผู้เช่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 27	การประเมินเนื้อหาสัญญาเช่าที่ทำขึ้นตามรูปแบบกฎหมาย	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 29	การเปิดเผยข้อมูลของข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 32	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน - ต้นทุนเว็บไซต์	1 มกราคม 2557
การตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน		
ฉบับที่ 1	การเปลี่ยนแปลงในหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการรื้อถอน การบูรณะ และหนี้สินที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 4	การประเมินว่าข้อตกลงประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 5	สิทธิในส่วนได้เสียจากกองทุนการรื้อถอน การบูรณะและการปรับปรุงสภาพแวดล้อม	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 7	การปรับปรุงย้อนหลังภายใต้มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 29 เรื่อง การรายงานทางการเงินในสภาพเศรษฐกิจที่มีภาวะเงินเฟ้อรุนแรง	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 10	งบการเงินระหว่างกาลและการด้อยค่า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 12	ข้อตกลงสัมปทานบริการ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 13	โปรแกรมสิทธิพิเศษแก่ลูกค้า	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 17	การจ่ายสินทรัพย์ที่ไม่ใช่เงินสดให้เจ้าของ	1 มกราคม 2557
ฉบับที่ 18	การโอนสินทรัพย์จากลูกค้า	1 มกราคม 2557

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการบัญชี มาตรฐานการรายงานทางการเงิน การตีความมาตรฐานการบัญชีและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินข้างต้นจะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

4. ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชีใหม่มาถือปฏิบัติ

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยได้เปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีที่สำคัญตามที่กล่าวในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 3 เนื่องจากบริษัทฯและบริษัทย่อยนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่อง

ภาษีเงินได้ มาถือปฏิบัติ ผลสะสมของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีดังกล่าวแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

จำนวนเงินของรายการปรับปรุงที่มีผลกระทบต่อรายการในงบแสดงฐานะการเงินและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ มีดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555		ณ วันที่ 1 มกราคม 2555	
	งบการเงิน		งบการเงิน		งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
งบแสดงฐานะการเงิน						
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอ						
การตัดบัญชีเพิ่มขึ้น	15,746	4,972	5,701	1,778	1,274	-
ขาดทุนสะสมลดลง	15,746	4,972	5,701	1,778	1,274	-

(หน่วย: พันบาท)

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556		สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2555	
	งบการเงิน		งบการเงิน	
	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ	งบการเงินรวม	เฉพาะกิจการ
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ				
กำไรหรือขาดทุน:				
ภาษีเงินได้ลดลง		10,044	3,193	4,427
ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯลดลง		10,044	3,193	4,427
ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานลดลง (บาท)		0.010	0.003	0.007

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

5.1 การรับรู้รายได้

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

5.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

5.3 ลูกหนี้

ลูกหนี้แสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

5.4 ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา

ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาแสดงตามราคาทุนหรือมูลค่าสุทธิที่ได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาประกอบด้วยต้นทุนที่ดิน ค่าพัฒนาที่ดิน ค่าก่อสร้าง ค่าเช่าที่ดินและดอกเบี้ยที่เกี่ยวข้อง

5.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างก่อสร้าง

5.6 ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

ไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับงานระหว่างก่อสร้าง

บริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯและบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

5.7 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

คำตัดจำหน่ายรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและรวมถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการสำหรับสิทธิการเช่าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

5.8 เงินลงทุน

เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี)

5.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม บริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทฯ และบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็นโดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

5.10 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าการเงิน สัญญาเช่าการเงินจะบันทึกเป็นรายจ่ายฝ่ายทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่เช่าหรือมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่าภาระผูกพันตามสัญญาเช่าหักค่าใช้จ่ายทางการเงินจะบันทึกเป็นหนี้สินระยะยาว ส่วนดอกเบี้ยจ่ายจะบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตลอดอายุของสัญญาเช่า สินทรัพย์ที่ได้มาตามสัญญาเช่าการเงินจะคิดค่าเสื่อมราคาตลอดอายุการใช้งานของสินทรัพย์ที่เช่า

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานจำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

5.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของกำไรหรือขาดทุนทันที

5.12 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

บริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีการะสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงาน เมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน เนื่องจาก บริษัทฯและบริษัทย่อยประเมินว่าไม่มีความเป็นไปได้ที่พนักงานของบริษัทฯและบริษัทย่อยจะอยู่ทำงานจนเกษียณอายุและบริษัทฯและบริษัทย่อยไม่มีโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานอื่นนอกเหนือจากตามกฎหมายแรงงาน

5.13 ประมวลการหนี้สิน

บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกประมวลการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯและบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯและบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

5.14 ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้ปัจจุบัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้งผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯและบริษัทย่อยจะมี

กำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

6. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาราคาได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ฝ่ายบริหารต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือหากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการค้ำของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการค้ำหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจที่เกี่ยวข้องกับการคาดการณ์รายได้และค่าใช้จ่ายในอนาคตซึ่งเกี่ยวเนื่องกับสินทรัพย์นั้น

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

คดีฟ้องร้อง

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผลของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าจะไม่มีความเสียหายเกิดขึ้นจึงไม่ได้บันทึกประมาณการหนี้สินดังกล่าว ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

7. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่</u>					
ดอกเบี้ยจ่าย	13,324	121	13,324	121	ร้อยละ 5.10 - 7.38 ต่อปี
ซื้อที่ดิน	41,960	-	41,960	-	ตามสัญญา
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยจ่าย	-	-	-	68	ร้อยละ 7.50 ต่อปี
ดอกเบี้ยรับ	-	-	29,084	4,486	ร้อยละ 5.00 - 5.42 ต่อปี

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2556	2555	2556	2555	
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
สิทธิการเช่า	60,000	-	60,000	-	ตามสัญญา
ค่าเช่าจ่ายรวมอยู่ในต้นทุนที่ดินและ					
สิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา	2,843	-	2,843	-	ตามสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
<u>คอกเบี้ยค้างรับ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 8)</u>				
บริษัทย่อย	-	-	33,570	4,486
รวมคอกเบี้ยค้างรับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	33,570	4,486
<u>คอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 15)</u>				
บริษัทใหญ่	3,250	121	3,250	121
รวมคอกเบี้ยค้างจ่ายกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	3,250	121	3,250	121

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระหว่างบริษัทฯ และกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
เงินให้กู้ยืม	ลักษณะ	ยอดคงเหลือ	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	ระหว่างปี	ระหว่างปี	ณ วันที่
	ความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2555			31 ธันวาคม 2556
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์					
ช้อปปี้ มอลล์ จำกัด	บริษัทย่อย	250,000	615,292	-	865,292
รวม		250,000	615,292	-	865,292

เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ขอดคงค้างของเงินกู้ยืมระหว่างบริษัทฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินกู้ยืม	ลักษณะ	งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ขอดคงเหลือ		ขอดคงเหลือ	
		ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
	ความสัมพันธ์	31 ธันวาคม 2555	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2556
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก					
จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่	30,000	411,000	(29,906)	411,094
รวม		30,000	411,000	(29,906)	411,094

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะสั้นที่จ่ายให้แก่กรรมการและผู้บริหารจำนวน 1.2 ล้านบาท (2555: 4.3 ล้านบาท)

8. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่นแยกตามอายุหนี้ที่คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ลูกหนี้การค้า				
ค้างชำระ				
มากกว่า 12 เดือน	30	30	30	30
รวม	30	30	30	30
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(30)	(30)	(30)	(30)
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	-	-	-	-
ลูกหนี้อื่น				
ลูกหนี้อื่น	838	4,338	838	2,172
คอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่				
เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	-	-	33,570	4,486
คอกเบี้ยค้างรับ	3,336	-	293	-

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
รวมลูกหนี้อื่น	4,174	4,338	34,701	6,658
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	4,174	4,338	34,701	6,658

9. ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ต้นทุนที่ดิน	-	312,689	-	123,961
ต้นทุนระหว่างพัฒนา	-	58,514	-	417
รวม	-	371,203	-	124,378

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯและบริษัทย่อยมีนโยบายที่ชัดเจนในการให้เข้าโครงการที่พัฒนาซึ่งเคยจัดประเภทไว้เป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา ดังนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงได้จัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาทั้งหมดจำนวน 662.8 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 255.0 ล้านบาท) เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

10. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ยอดคงเหลือเป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด บริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้ว 400.2 ล้านบาท

11. เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

ยอดคงเหลือของเงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินจำนวน 12.4 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: ไม่มี) เป็นเงินจ่ายล่วงหน้าให้แก่เจ้าของที่ดินตามสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน ซึ่งตัวแทนในการรวบรวมซื้อที่ดินของบริษัทย่อยได้ลงนามร่วมกับเจ้าของที่ดิน โดยที่บริษัทย่อยมีสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ลงนามเรียบร้อยแล้วเป็นจำนวนเงินประมาณ 61.8 ล้านบาท

12. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 9 บริษัทฯและบริษัทย่อยได้จัดประเภทที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาจำนวน 662.8 ล้านบาท (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 255.0 ล้านบาท) เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว คือ ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์

ให้เช่าซึ่งอยู่ระหว่างก่อสร้าง บริษัทฯและบริษัทย่อยคาดว่าจะสามารถประมาณมูลค่ายุติธรรมได้อย่างน่าเชื่อถือเมื่อการก่อสร้างนั้นเสร็จสิ้น

บริษัทย่อยได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนมูลค่าสุทธิตามบัญชี จำนวนประมาณ 68.9 ล้านบาท ไปค้ำประกันวงเงินสินเชื่อที่ได้รับจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง

13. ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่งและเครื่องใช้สำนักงาน	ยานพาหนะ	รวม
ราคาทุน				
1 มกราคม 2555	-	-	4,900	4,900
ซื้อเพิ่ม	430	551	-	981
31 ธันวาคม 2555	430	551	4,900	5,881
ซื้อเพิ่ม	89	89	-	178
31 ธันวาคม 2556	519	640	4,900	6,059
ค่าเสื่อมราคาสะสม				
1 มกราคม 2555	-	-	2,153	2,153
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	48	77	980	1,105
31 ธันวาคม 2555	48	77	3,133	3,258
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	96	121	980	1,197
31 ธันวาคม 2556	144	198	4,113	4,455
มูลค่าสุทธิตามบัญชี				
31 ธันวาคม 2555	382	474	1,767	2,623
31 ธันวาคม 2556	375	442	787	1,604
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร				
2555				1,105
2556				1,197

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	รวม
ราคาทุน			
1 มกราคม 2555	-	-	-
ซื้อเพิ่ม	430	551	981
31 ธันวาคม 2555	430	551	981
ซื้อเพิ่ม	89	89	178
31 ธันวาคม 2556	519	640	1,159
ค่าเสื่อมราคาสะสม			
1 มกราคม 2555	-	-	-
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	48	77	125
31 ธันวาคม 2555	48	77	125
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	96	121	217
31 ธันวาคม 2556	144	198	342
มูลค่าสุทธิตามบัญชี			
31 ธันวาคม 2555	382	474	856
31 ธันวาคม 2556	375	442	817
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร			
2555			125
2556			217

14. สิทธิการเช่า

	(หน่วย: พันบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
ราคาทุน		
1 มกราคม 2555	128,957	-
เพิ่มขึ้น	286,618	57,500
31 ธันวาคม 2555	415,575	57,500
เพิ่มขึ้น	654,630	115,483
31 ธันวาคม 2556	1,070,205	172,983
ค่าตัดจำหน่ายสะสม		
1 มกราคม 2555	8,347	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	4,834	-
31 ธันวาคม 2555	13,181	-
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี	20,554	4,172
31 ธันวาคม 2556	33,735	4,172
มูลค่าสุทธิตามบัญชี		
31 ธันวาคม 2555	402,394	57,500
31 ธันวาคม 2556	1,036,470	168,811
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปีซึ่งรวมอยู่ในต้นทุนที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา		
2555	4,834	-
2556	20,554	4,172

สิทธิการเช่าดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทนการเช่า และค่าเช่าตามสัญญาเช่า	หมายเหตุ
			(ล้านบาท)	
สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	30 ปี	1 เมษายน 2558 ถึง 31 มีนาคม 2588	141.2	ก)
บุคคลธรรมดา	30 ปี	1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2586	33.3	
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	30 ปี	1 ตุลาคม 2557 ถึง 31 สิงหาคม 2587	212.3	

ก) ในวันที่ 15 พฤศจิกายน 2555 บริษัทฯ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลงโอนสิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวกับบุคคลธรรมดา เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าจากสำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์ โดยชำระ

ค่าตอบแทนเป็นจำนวน 50 ล้านบาท (บริษัทฯ ได้ชำระเป็นจำนวนเงิน 10 ล้านบาทแล้ว และออกตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลโดยธนาคาร จำนวน 4 ฉบับ ฉบับละ 10 ล้านบาท บริษัทฯ ได้ชำระตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 10 ล้านบาทแล้ว คงเหลือตั๋วสัญญาใช้เงินจำนวน 30 ล้านบาท)

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าที่ดินจะไม่มีการเรียกเก็บค่าเช่าระหว่างระยะเวลาก่อสร้าง 2 ปี นับตั้งแต่ 1 เมษายน 2556 ถึง 31 มีนาคม 2558

บริษัทย่อย

คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทนการเช่า	หมายเหตุ
			และค่าเช่าตามสัญญาเช่า (ล้านบาท)	
บุคลลธรรมดา	26 ปี 8 เดือน	8 เมษายน 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2579	378.6	
บริษัทแห่งหนึ่ง	30 ปี	1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2587	2,525.5	ข)

ข) บริษัทย่อยได้ชำระค่าตอบแทนการเช่าจำนวนประมาณ 229.1 ล้านบาท ณ วันที่ 23 สิงหาคม 2555 และจำนวนเงินประมาณ 256.0 ล้านบาท ในวันที่ 30 พฤษภาคม 2556 และออกตั๋วสัญญาใช้เงินอวัลโดยธนาคาร ซึ่งมีกำหนดชำระในวันที่ 31 กรกฎาคม 2557 เป็นจำนวนเงิน 255.4 ล้านบาท

15. เจ้าหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เจ้าหนี้ค่าก่อสร้าง	83,899	-	25,923	-
เงินประกันผลงาน	1,897	-	1,897	-
ดอกเบี้ยค้างจ่ายแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)	3,250	121	3,250	121
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	60	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	46,057	12,657	7,850	3,055
เจ้าหนี้อื่น	3,782	864	3,782	864
รวมเจ้าหนี้อื่น	138,945	13,642	42,702	4,040

16. เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู

เมื่อวันที่ 18 พฤศจิกายน 2553 ศาลล้มละลายกลางได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการของบริษัทฯ เนื่องจากบริษัทฯ ได้ปฏิบัติตามขั้นตอนต่าง ๆ ในแผนฟื้นฟูกิจการครบถ้วนแล้ว คงเหลือหนี้ดินตามแผนฟื้นฟูกิจการที่เป็นเจ้าหนี้กลุ่มที่ 6 ซึ่งเจ้าหนี้แต่ละรายจะได้รับชำระคืนหนี้เงินต้นจากเงินที่บริษัทฯ ได้รับชำระจาก

บริษัท แอ็กซ่าประกันภัย จำกัด (มหาชน) ซึ่งปัจจุบันอยู่ระหว่างเจ้าพนักงานพิทักษ์ทรัพย์พิจารณาจำนวน ซึ่งยังไม่ทราบยอดจากคดีฟ้องร้องจากเจ้าหนี้กลุ่มที่ 6 ดังกล่าว

17. เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
ตัวสัญญาใช้เงิน	285,368	40,000	30,000	40,000
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(265,368)	(10,000)	(10,000)	(10,000)
ตัวสัญญาใช้เงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20,000	30,000	20,000	30,000

บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้ออกตัวสัญญาใช้เงินเพื่อชำระค่าตอบแทนการเช่าให้กับเจ้าของที่ดินตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 14 ตัวสัญญาใช้เงินดังกล่าวถูกอวัลโดยสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง โดยมีบัญชีเงินฝากประจำเป็นหลักประกัน

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

ในปี 2556 บริษัทย่อยได้ทำสัญญาเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง วงเงินจำนวน 35 ล้านบาท โดยมีอัตราดอกเบี้ยอิงกับอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมขั้นต่ำ (MLR) วงเงินนี้ค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของบริษัทย่อย เงินกู้ยืมดังกล่าวมีกำหนดชำระคืนเงินต้นเป็นรายเดือน เริ่มตั้งแต่ เดือนกรกฎาคม 2558 ถึง เดือนธันวาคม 2561

19. ทุนเรือนหุ้น

งบการเงินรวม

โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามโครงสร้างทุนและจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ และในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มูลค่าหุ้นสามัญที่รับรู้ในงบการเงินรวม แสดงด้วยมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2556	2555
มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อน		
การรวมธุรกิจ	400,200	400,200
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้จากการรวมธุรกิจ		
แบบย้อนกลับ	56,229	56,229
รวม	456,429	456,429
มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลัง		
การซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	4,271,904	1,930,853
ส่วนต่อมูลค่าหุ้นที่เพิ่มขึ้นจากการออกหุ้นเพิ่มทุนภายหลัง		
การซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(3,332,085)	(1,506,066)
มูลค่าหุ้นสามัญที่รับรู้ในงบการเงินรวม	1,396,248	881,216

มูลค่าหุ้นสามัญที่แสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างทุนของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2556	2555
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	6,337,679	3,996,628
ส่วนต่อมูลค่าหุ้น	(4,866,476)	(3,040,457)
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	(74,955)	(74,955)
รวม	1,396,248	881,216

งบการเงินเฉพาะกิจการ

ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2556 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียน 4,131,549,100 บาท (หุ้นสามัญ 826,309,820 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็น 3,996,627,870 บาท (หุ้นสามัญ 799,325,574 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ
- ข) อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียนจำนวน 3,996,627,870 บาท (หุ้นสามัญ 799,325,574 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็นจำนวน 6,496,627,870 บาท (หุ้นสามัญ 1,299,325,574 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 500,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท เพื่อเสนอขายให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 8 หุ้นเดิมต่อ 5 หุ้นใหม่ โดยเศษของหุ้นให้ปัดทิ้งและกำหนดราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคา 1.10 บาท

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนการลดทุน และเพิ่มทุนข้างต้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 25 และ 26 เมษายน 2556 ตามลำดับ

ตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 4 กันยายน 2556 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียน 6,496,627,870 บาท (หุ้นสามัญ 1,299,325,574 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็น 6,337,678,570 บาท (หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ
- ข) อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียนจำนวน 6,337,678,570 บาท (หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็นจำนวน 10,837,678,570 บาท (หุ้นสามัญ 2,167,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 900,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท
- ค) อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯจำนวนไม่เกิน 900,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท โดยจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) ในราคาที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด หรือไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 1.12 บาท ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้บุคคลในวงจำกัดบริษัทฯ จะนำไปจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นแต่ละรายถืออยู่ (Right Offering) ในราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคา 1.10 บาท และตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนการลดทุน และเพิ่มทุนดังกล่าวข้างต้นกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 12 และ 13 กันยายน 2556 ตามลำดับ

ต่อมาที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 19 ธันวาคม 2556 ได้มีมติที่สำคัญดังต่อไปนี้

- ก) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียน 10,837,678,570 บาท (หุ้นสามัญ 2,167,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็น 6,337,678,570 บาท (หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) โดยการตัดหุ้นที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯจำนวน 900,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท

บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนการลดทุนดังกล่าวแล้วกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2556

- ข) อนุมัติให้ลดทุนจดทะเบียนและทุนที่ออกและชำระแล้วของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียน 6,337,678,570 บาท (หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็น 1,330,912,500 บาท โดยการเปลี่ยนแปลงมูลค่าที่ตราไว้ของหุ้นสามัญของบริษัทฯจากหุ้นละ 5 บาท เป็นหุ้นละ 1.05 บาท และนำทุนที่ลดลงจำนวน 5,006,766,070 บาท ไปลดส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นและชดเชยขาดทุนสะสมของบริษัทฯตามลำดับ

- ค) อนุมัติเพิ่มทุนจดทะเบียนของบริษัทฯจากทุนจดทะเบียนจำนวน 1,330,912,500 บาท (หุ้นสามัญ 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท) เป็นจำนวน 4,761,825,000 บาท (หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท) โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 3,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท
- ง) อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท โดยจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมตามสัดส่วนจำนวนหุ้นที่ผู้ถือหุ้นเดิมถืออยู่ (Right Offering) ในอัตราจัดสรร 1 หุ้นเดิมต่อ 1 หุ้นใหม่ ในราคาเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่ราคา 1.10 บาท ในกรณีที่มีหุ้นเหลือจากการจัดสรรให้แก่ผู้ถือหุ้นตามสัดส่วนในรอบแรกแล้ว บริษัทฯจะจัดสรรหุ้นส่วนที่เหลือตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ
- จ) อนุมัติจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ จำนวน 2,000,000,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท โดยจัดสรรให้แก่บุคคลในวงจำกัด (Private Placement) โดยบุคคลดังกล่าวจะไม่เป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ โดยจะเสนอขายเป็นคราวเดียวหรือแบ่งเป็นส่วนๆ เพื่อเสนอขายเป็นคราวๆ ในราคาเสนอขายไม่ต่ำกว่าหุ้นละ 1.12 บาท ซึ่งเป็นราคาเสนอขายที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 90 ของราคาตลาด

ปัจจุบันบริษัทฯอยู่ระหว่างการดำเนินการตามกฎหมายเพื่อให้เป็นไปตามมติที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯมีทุนที่ออกและชำระแล้วเพิ่มขึ้นจาก 3,996,627,870 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 799,325,574 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) เป็น 6,337,678,570 บาท (หุ้นสามัญจำนวน 1,267,535,714 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท) โดยจำนวนดังกล่าวเป็นผลมาจากการออกหุ้นสามัญตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯเมื่อวันที่ 23 เมษายน 2556 จำนวน 468,210,140 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท ในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 515,031,154 บาท ตามการจัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ และมีส่วนด้ามูลค่าหุ้นสามัญเป็นจำนวน 1,826,019,546 บาท ทำให้มีส่วนด้ามูลค่าหุ้นสามัญรวมเป็นจำนวน 4,866,476,046 บาท บริษัทฯได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 15 กรกฎาคม 2556

20. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
เงินเดือนพนักงานและผลประโยชน์อื่นพนักงาน	5,477	5,752	5,477	5,752
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	1,197	1,105	217	125
ค่าเช่าและค่าบริการ	941	570	941	570
ค่าที่ปรึกษา	24,120	12,207	16,818	3,904

21. ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555	2556	2555
	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)	
ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	-	-	-	-
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(10,044)	(5,091)	(3,193)	(2,045)
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการ				
เปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	664	-	267
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุน				
เบ็ดเสร็จ	(10,044)	(4,427)	(3,193)	(1,778)

รายการกระทบยอดจำนวนเงินระหว่างค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้กับผลคูณของกำไรทางบัญชีกับอัตราภาษีที่ใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2556 และ 2555 สามารถแสดงได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)	2556	2555 (ปรับปรุงใหม่)
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(55,211)	(25,747)	(17,969)	(10,994)
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 23	ร้อยละ 20	ร้อยละ 23
ขาดทุนทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(11,042)	(5,922)	(3,594)	(2,529)
ผลกระทบต่อภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีจากการเปลี่ยนแปลงอัตราภาษี	-	664	-	267
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ: ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	998	831	401	484
รายได้ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	(10,044)	(4,427)	(3,193)	(1,778)

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)					
	งบแสดงฐานะการเงิน					
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม	31 ธันวาคม	31 ธันวาคม	1 มกราคม
	2556	2555	2555	2556	2555	2555
	(ปรับปรุงใหม่)			(ปรับปรุงใหม่)		
สินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี						
ดอกเบี้ยระหว่างกันที่ถือเป็นต้นทุน						
โครงการของบริษัทย่อย	6,106	897	-	-	-	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	9,640	4,804	1,274	4,972	1,778	-
รวม	15,746	5,701	1,274	4,972	1,778	-

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณสินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชีตามการปรับลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลจากอัตราร้อยละ 30 เป็นร้อยละ 23 ในปี 2555 และร้อยละ 20 ตั้งแต่ปี 2556 ตามพระราชกฤษฎีกาประกาศลดอัตราภาษีเงินได้นิติบุคคลในเดือนธันวาคม 2554

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯ มีขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ จำนวน 14.3 ล้านบาท (2555: 14.3 ล้านบาท) ที่บริษัทฯ ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้จากการตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ เห็นว่าบริษัทฯ อาจจะไม่สามารถนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

22. ขาดทุนต่อหุ้น

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารขาดทุนสำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐานแสดงการคำนวณได้ดังนี้

		งบการเงินรวม			
		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
ขาดทุนสำหรับปี					
2556	2555	2556	2555	2556	2555
พันบาท	พันบาท	พันหุ้น	พันหุ้น	บาท	บาท
(ปรับปรุงใหม่)				(ปรับปรุงใหม่)	

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(45,166)	(21,319)	1,030,266	596,744	(0.044)	(0.036)
--	----------	----------	-----------	---------	---------	---------

		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		จำนวนหุ้นสามัญ ถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก		ขาดทุนต่อหุ้น	
ขาดทุนสำหรับปี					
2556	2555	2556	2555	2556	2555
พันบาท	พันบาท	พันหุ้น	พันหุ้น	บาท	บาท
(ปรับปรุงใหม่)				(ปรับปรุงใหม่)	

ขาดทุนต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

ขาดทุนส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	(14,776)	(9,216)	1,030,266	596,744	(0.014)	(0.015)
--	----------	---------	-----------	---------	---------	---------

23. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯ ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบถามอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทฯ และบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

24. ภาระผูกพัน

24.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างรับเหมาก่อสร้างออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการศูนย์การค้าและสำนักงานและค่าที่ปรึกษาในการทำโครงการเป็นจำนวนเงินประมาณ 557.8 ล้านบาท (2555: 62.7 ล้านบาท)
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันที่เกี่ยวกับการซื้อที่ดิน เป็นจำนวนเงินประมาณ 49.4 ล้านบาท (2555: 49.4 ล้านบาท)

24.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯได้เข้าทำสัญญาเช่าดำเนินงานที่เกี่ยวข้องกับการเช่าพื้นที่สำนักงาน และสัญญาบริการต่าง ๆ อายุของสัญญามีระยะเวลา 2 ปี สัญญาดังกล่าวเป็นสัญญาที่บอกเลิกไม่ได้

บริษัทฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่าดำเนินงานที่บอกเลิกไม่ได้ ดังนี้

	(ล้านบาท)	
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม	
	2556	2555
จ่ายชำระ		
ภายใน 1 ปี	0.3	0.9
1 ถึง 2 ปี	-	0.3

ในระหว่างปี 2556 บริษัทฯมีรายจ่ายตามสัญญาเช่าเป็นจำนวนเงินประมาณ 0.9 ล้านบาท (2555: 0.6 ล้านบาท)

24.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีสัญญาบริการเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์ ระยะเวลาตั้งแต่เดือนกรกฎาคม 2554 ถึงเดือนธันวาคม 2559 โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญาบริษัทฯและบริษัทย่อยจะต้องจ่ายค่าบริการรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ในระหว่างปีปัจจุบันบริษัทฯและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 15.4 ล้านบาท (2555: 7.7 ล้านบาท) (งบการเงินเฉพาะกิจการ: 9.6 ล้านบาท) (2555: ไม่มี)

25. เครื่องมือทางการเงิน

25.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

สินทรัพย์ทางการเงิน

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา
- เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน

หนี้สินทางการเงิน

- เจ้าหนี้อื่น
- เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน
- เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน
- เงินกู้ยืมระยะยาว

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวและมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

ความเสี่ยงด้านสินเชื่อ

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องกับลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืม ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยการกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสม ดังนั้นบริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อ จำนวนเงินสูงสุดที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น และเงินให้กู้ยืมที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืม และเจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา		
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	41.8	-	41.8	0.45 - 0.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	4.2	4.2	-
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	-	-	-	-	52.6	52.6	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	285.4	-	-	-	-	285.4	1.85 - 2.50
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	12.4	12.4	-
	285.4	-	-	41.8	69.2	396.4	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	138.9	138.9	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	411.1	-	-	-	-	411.1	5.00 - 5.45
เจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน	-	-	-	-	285.4	285.4	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	-	35.0	-	35.0	10.48
	411.1	-	-	35.0	424.3	870.4	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินรวม						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา		
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	19.7	0.4	20.1	0.65 - 0.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	4.3	4.3	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	40.0	-	-	-	-	40.0	2.50
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	-	-	-	-	12.4	12.4	-
	40.0	-	-	19.7	17.1	76.8	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	13.6	13.6	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30.0	-	-	-	-	30.0	7.38
เจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงิน	-	-	-	-	40.0	40.0	-
	30.0	-	-	-	53.6	83.6	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา		
	1 ปี	1 ถึง 5 ปี	5 ปี	ตามราคาตลาด	ดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน							
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	-	-	13.1	-	13.1	0.45 - 0.75
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	-	-	34.7	34.7	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	865.3	-	-	-	-	865.3	5.00 - 5.42
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	-	-	-	-	30.0	30.0	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	30.0	-	-	-	-	30.0	1.85 - 2.25
	895.3	-	-	13.1	64.7	973.1	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	42.7	42.7	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	411.1	-	-	-	-	411.1	5.10 - 5.42
เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	-	-	30.0	30.0	-
	411.1	-	-	-	72.7	483.8	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2555

	งบการเงินเฉพาะกิจการ						
	อัตราดอกเบี้ยคงที่			อัตราดอกเบี้ย			อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน	มากกว่า	มากกว่า	ปรับขึ้นลง	ไม่มีอัตรา	รวม	
	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	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	250.0	-	-	-	-	250.0	5.00
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	40.0	-	-	-	-	40.0	2.50
	290.0	-	-	13.0	7.1	310.1	
หนี้สินทางการเงิน							
เจ้าหนี้อื่น	-	-	-	-	4.0	4.0	-
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	30.0	-	-	-	-	30.0	7.38
เจ้าหนี้ตัวสัญญาใช้เงิน	-	-	-	-	40.0	40.0	-
	30.0	-	-	-	44.0	74.0	

25.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯ และบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินในเวลาที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

26. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯ คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ และเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2556 กลุ่มบริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.71:1 (2555: 0.12:1) และเฉพาะบริษัทฯ มีอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.37:1 (2555: 0.10:1)

27. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2557