

# บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

We Retail Public Company Limited

**BANGKOK  
MIDTOWN**





## สารบัญ

	<u>หน้า</u>
สารสนเทศจากประธานกรรมการ .....	1
รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ .....	2
สรุปข้อมูลบริษัท .....	3
ผลการดำเนินงานและข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของบริษัท .....	5
ลักษณะการประกอบธุรกิจ .....	7
โครงสร้างเงินลงทุนและการจัดการ .....	10
บุคคลหรือธุรกิจที่มีผลประโยชน์ร่วมและรายการระหว่างกัน .....	16
ปัจจัยความเสี่ยง .....	17
รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต และงบการเงิน	



## สารสนเทศจากประธานกรรมการ

ในปี 2560 ศูนย์การค้าชุมชนบนถนนกัลปพฤกษ์ ภายใต้ชื่อว่าโครงการ “เมโทร เวสต์ทาวน์” ซึ่งเป็นธุรกิจค้าปลีกที่บริษัทได้ดำเนินการมาตั้งแต่เดือนกุมภาพันธ์ 2559 ที่ผ่านมา ได้ผลตอบรับจากผู้มาใช้บริการพอสมควรแต่คงยังมิใช่พื้นที่ภายในโครงการไม่มากพอ เนื่องมาจากภาวะเศรษฐกิจโดยรวมยังไม่ดีขึ้น ดังจะเห็นได้จากกำลังซื้อของผู้บริโภคที่ลดลงในช่วงปี 2559-2560 ส่งผลให้บริษัทยังมีรายได้จากการดำเนินงานไม่มากนัก อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงดำเนินการทางการตลาดอย่างต่อเนื่องเพื่อให้เกิดความสนใจแก่ผู้มาใช้บริการและได้เชิญชวนผู้ค้าที่มีชื่อเสียงหลายรายให้มาเปิดให้บริการภายในศูนย์การค้าดังกล่าวและคาดการณ์ว่าสถานะการณ์จะดีขึ้นโดยลำดับในปี 2561 จากภาวะเศรษฐกิจดังที่เรียนให้ทราบแล้วบริษัทจึงได้ตัดสินใจยกเลิกโครงการศูนย์การค้าชุมชนบนถนนอ่อนนุช-ลาดกระบัง ภายใต้ชื่อว่าโครงการ “เมโทร อีสต์ทาวน์” เพื่อเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายของบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาศูนย์การค้าดังกล่าว และมุ่งเน้นไปยังการพัฒนาโครงการอื่นๆ ที่มีศักยภาพต่อไปในอนาคต

สำหรับบริษัทร่วมทุนดำเนินกิจการศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูกภายใต้ชื่อ “ออลดี” มีความคืบหน้าในการขยายสาขา โดย ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2561 มีจำนวนสาขาที่เปิดให้บริการเพิ่มขึ้นรวมเป็น 10 สาขา และจะยังคงขยายสาขาอย่างต่อเนื่องจนครบ 100 สาขาในปี 2562 และเชื่อมั่นว่าจะสามารถสร้างผลกำไรให้แก่บริษัทได้เป็นอย่างดีในอนาคต

เมื่อพิจารณาผลประกอบการของบริษัทในปี 2560 จะเห็นได้ว่าบริษัทยังประสบภาวะขาดทุนอยู่ และการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าขนาดใหญ่บนถนนรัชดาภิเษกยังไม่มีความคืบหน้าเท่าที่ควรอันเนื่องมาจากนักลงทุนที่ให้ความสนใจร่วมลงทุนในโครงการดังกล่าว ต่างก็ยังไม่มั่นใจต่อสภาวะเศรษฐกิจไทยในปีที่ผ่านมา

อย่างไรก็ตาม ข้าพเจ้าและคณะกรรมการบริษัทจะร่วมกันผลักดันให้เกิดการพัฒนาโครงการใหม่ ๆ เพิ่มเติมในอนาคตอันใกล้นี้ ทั้งการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าแห่งใหม่ ๆ เพิ่มเติม บนทำเลที่มีศักยภาพ และการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เข้าซึ่งเป็นธุรกิจที่มีโอกาสเติบโตสูง อันจะเป็นการสร้างรายได้ที่มั่นคงและต่อเนื่องให้แก่บริษัท ซึ่งข้าพเจ้าในฐานะประธานกรรมการของบริษัท ขอให้ความมั่นใจแก่ผู้ถือหุ้นว่าคณะกรรมการและพนักงานของบริษัทจะร่วมมือร่วมใจกันในการทำงานเพื่อให้บริษัทดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างมั่นคงและยั่งยืน และสามารถนำหลักทรัพย์ของบริษัทกลับเข้ามาซื้อขายได้ตามปกติในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยได้ เพื่อตอบแทนท่านผู้ถือหุ้นที่ให้ความไว้วางใจและสนับสนุนบริษัทด้วยดีเสมอมา

สุดท้ายนี้ ข้าพเจ้าในฐานะตัวแทนของคณะกรรมการบริษัท ใคร่ขอขอบคุณท่านผู้ถือหุ้น คู่ค้า ลูกค้า สถาบันการเงิน และพนักงานบริษัททุกท่านที่ให้ความไว้วางใจและให้การสนับสนุนบริษัทด้วยดีตลอดมา ซึ่งความสำเร็จของบริษัททั้งที่ผ่านมาและในอนาคต จะเกิดขึ้นได้จากความร่วมมือและการสนับสนุนจากหลายๆ ส่วนประกอบกัน และขอให้มั่นใจว่าคณะกรรมการของบริษัทจะทำงานและใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่เพื่อนำพาให้บริษัทประสบผลสำเร็จตามที่ได้ตั้งใจไว้

(นายธวัชชัย นาคะตะ)

ประธานกรรมการ

**รายงานคณะกรรมการตรวจสอบ**

คณะกรรมการตรวจสอบของ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ประกอบด้วย

- |                                  |                      |
|----------------------------------|----------------------|
| 1. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรติพันธ์ | ประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 2. นายไชยกร บุญลพภักดิ์          | กรรมการตรวจสอบ       |
| 3. นายประสงค์ วรารัตนกุล         | กรรมการตรวจสอบ       |

ในปี 2560 คณะกรรมการตรวจสอบมุ่งเน้นและเข้มงวดให้เกิดการตรวจสอบความถูกต้องและครบถ้วนของการลงทุน และการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทให้เหมาะสม โดยมีการติดตามผลการตรวจสอบในแต่ละไตรมาส รวมทั้งการให้คำแนะนำและการปรับปรุงการดำเนินงานภายในของบริษัทให้มีความถูกต้องและเหมาะสม เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้มากยิ่งขึ้น รวมทั้งสนับสนุนให้พนักงานของบริษัทเข้าร่วมฝึกอบรมและพัฒนาความรู้ ทั้งในเรื่องความรู้ในทางธุรกิจ การดำเนินงานภายในองค์กร และกฎหมายและข้อบังคับต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ เพื่อให้พนักงานในองค์กรมีทักษะความรู้และความชำนาญที่เพิ่มขึ้น ซึ่งล้วนแต่ส่งผลดีต่อการทำงานในบริษัทให้มีประสิทธิภาพและประสิทธิผลที่ดีขึ้น

นอกจากนี้ คณะกรรมการตรวจสอบยังให้ความสำคัญในการปฏิบัติตามกฎหมาย มาตรฐานการบัญชี และระเบียบข้อบังคับของบริษัท รวมทั้งการแสดงรายการที่มีความเกี่ยวข้องระหว่างกันระหว่างบริษัท บริษัทใหญ่ และบริษัทย่อย ให้ถูกต้องและครบถ้วน

จากปีที่ผ่านมา คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาแล้วมีความเห็นว่า บริษัทมีระบบการควบคุมภายในที่เพียงพอตามหลักการควบคุมภายในที่ดีและเหมาะสมกับธุรกิจที่ดำเนินอยู่ และงบการเงินของบริษัท ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปตามมาตรฐานการบัญชี และมีการเปิดเผยข้อมูลที่ครบถ้วนและเพียงพอ

สำหรับผู้สอบบัญชีของบริษัทปี 2561 คณะกรรมการตรวจสอบได้พิจารณาเห็นควรแต่งตั้งให้บริษัท ไพรัช วอเตอร์ เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด โดยนายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 3760 และ/หรือนายพิสิฐ ทางธนกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 4095 และ/หรือนางสาวนภนุช อภิชาติเสถียร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตทะเบียนเลขที่ 5266 เป็นผู้สอบบัญชีของบริษัท โดยให้คนใดคนหนึ่งเป็นผู้ทำการตรวจสอบและแสดงความเห็นต่องบการเงินของบริษัท



(นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรติพันธ์)

ประธานกรรมการตรวจสอบ

## สรุปข้อมูลบริษัท

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) เดิมชื่อ บริษัทไดโดมอน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ทะเบียนเลขที่ 12084/25331 เมื่อวันที่ 9 ตุลาคม พ.ศ. 2533 และจดทะเบียนเป็นบริษัทมหาชน จำกัด 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) 645-0128 ถึง 31
หมายเลขโทรสาร	(02) 645-0024
ทุนจดทะเบียน	หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,761,824,999.40 บาท
ทุนเรียกชำระ	หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 2,615,114,338.20 บาท
รอบระยะเวลาบัญชี	1 มกราคม – 31 ธันวาคม
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

## รายชื่อผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ณ 29 ธันวาคม 2560):

รายชื่อ	จำนวน (หุ้น)	ร้อยละ (%)
1. บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	2,365,428,156	94.97
2. ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด เพื่อผู้ฝาก	59,735,488	2.40
3. นายกัมพล ตติยกุล	51,181,818	2.06
4. นางสาววิอร ทองแดง	3,879,754	0.15
5. ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	3,689,600	0.15
6. อื่น ๆ	6,877,937	0.27
รวม	2,490,585,084	100.00

ที่มา: บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด

**ประวัติความเป็นมาที่สำคัญ:**

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

**เหตุการณ์สำคัญในช่วง 3 ปี:**

ในปี 2558 การพัฒนาโครงการ เมโทร เวสต์ทาวน์ แล้วเสร็จทั้ง 4 อาคาร และเปิดให้บริการครบทั้ง 4 อาคาร เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2558 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,223,049,370 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.05 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน ในระหว่างวันที่ 27 กันยายน 2558 ถึง 2 ตุลาคม 2558 และบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม 2558 โดยบริษัทมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้วเป็นดังนี้

“ทุนจดทะเบียน: หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 4,761,824,999.40 บาท

ทุนชำระแล้ว: หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท เป็นจำนวนเงิน 2,615,114,338.20 บาท”

ในปี 2559 โครงการ เมโทร เวสต์ทาวน์ เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ ในเดือนกุมภาพันธ์ 2559 และจัดตั้งบริษัทร่วมทุนในชื่อ บริษัท ออลล์ ดิสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount Store) มีทุนจดทะเบียน 100,000,000.- บาท โดยบริษัทฯ ถือหุ้นจำนวน 500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด ในเดือนมีนาคม 2559 และได้เปิดให้บริการ 2 สาขาแรกในเดือนพฤศจิกายน 2559

ในปี 2560 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทครั้งที่ 1/2561 มีมติเป็นเอกฉันท์อนุมัติให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินโครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ ระหว่างบริษัท เอสเตท เพอร์เฟ็คท์ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่า”) โดยบริษัทจะได้รับค่าตอบแทนในการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 120,000,000.- บาท



บริษัทได้จัดทำงบการเงินประจำปี 2560 โดยมอบหมายให้บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด โดยนายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3930 ทำการตรวจสอบงบการเงินของบริษัท ทั้งนี้ ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นว่างบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ว่าถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### สรุปงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ:

งบดุล ณ วันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	378,290,018	140,764,856	215,700,312	1,774,984,943	1,431,813,577	1,404,984,599
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,372,537,437	2,517,875,267	2,544,011,220	1,267,097,151	1,380,999,234	1,410,415,420
รวมสินทรัพย์	2,750,827,455	2,658,640,123	2,759,711,532	3,042,082,094	2,812,812,811	2,815,400,019
รวมหนี้สินหมุนเวียน	135,086,176	53,499,610	80,473,963	68,735,287	50,052,107	79,709,961
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	370,973,665	160,716,399	137,030,831	212,566,399	21,541,510	17,404,365
รวมหนี้สิน	506,059,841	214,216,009	217,504,794	281,301,686	71,593,617	97,114,326
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,244,767,614	2,444,424,114	2,542,206,738	2,760,780,408	2,741,219,194	2,718,285,693

งบกำไรขาดทุน สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
รวมรายได้	71,269,738	78,978,498	52,860,754	130,590,004	137,334,421	106,661,871
รวมค่าใช้จ่าย	199,052,894	163,482,873	62,566,214	102,076,159	107,400,003	48,269,088
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	62,920,713	15,436,390	-	-	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	5,586,757	483,703	483,703	5,586,757	483,703	18,547,815
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(4,127,308)	2,641,844	5,186,360	(4,127,308)	(6,517,214)	656,686
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จอื่น	761,434	-	-	761,434	-	-
กำไร(ขาดทุน)เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	(199,656,500)	(97,782,624)	(5,002,803)	19,561,214	22,933,501	40,501,654
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.080)	(0.039)	(0.003)	0.008	0.009	0.026

งบกระแสเงินสด สำหรับแต่ละปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(64,146,314)	(68,780,717)	(192,130,864)	(16,772,589)	(22,918,137)	(122,703,439)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(164,309,403)	(60,087,313)	(158,335,054)	(212,375,755)	(104,659,970)	(260,093,322)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	200,000,000	(10,000,000)	525,360,738	200,000,000	(10,000,000)	560,360,738
เงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	(28,455,717)	(138,868,030)	174,894,820	(29,148,344)	(137,578,107)	177,563,977
เงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสดต้นปี	52,407,926	191,275,956	16,381,136	51,346,551	188,924,658	11,360,681
เงินสดและรายการ เทียบเท่าเงินสดสุทธิ ณ วัน สิ้นปี	29,952,209	52,407,926	191,275,956	22,198,207	51,346,551	188,924,658

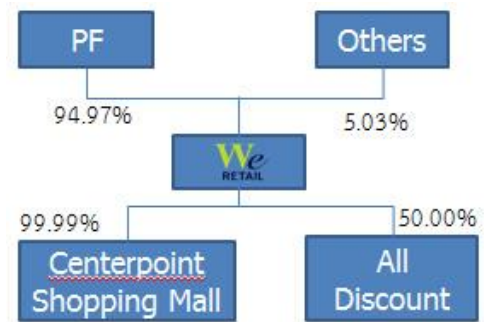
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	ปี 2560	ปี 2559	ปี 2558
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	2.80	2.63	2.68
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	(221.90)	(102.98)	(25.64)
อัตรากำไรสุทธิ	(281.21)	(123.81)	(9.46)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.23	0.09	0.09
มูลค่าตามบัญชีต่อหุ้น (บาท)	0.90	0.98	1.02
กำไรสุทธิต่อหุ้น (บาท)	(0.08)	(0.04)	(0.003)
เงินปันผลต่อหุ้น (บาท)	-	-	-

หมายเหตุ: \* อ้างอิงจากงบการเงินเฉพาะกิจการ

### ลักษณะการประกอบธุรกิจ:

แต่เดิมบริษัทดำเนินธุรกิจร้านอาหารญี่ปุ่น ประเภทปิ้งย่าง สุกี้ยากี้ และชาบู ภายใต้แบรนด์ทั้งหมด 4 แบรนด์ คือ ไดโดมอน 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



และเมื่อวันที่ 15 มีนาคม 2559 บริษัทได้จัดตั้งบริษัทร่วมทุนในชื่อ บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด เพื่อดำเนินกิจการศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก (Discount Store) มีทุนจดทะเบียน 100,000,000.- บาท โดยบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นจำนวน 500,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด

ทั้งนี้ บริษัทมีแผนเบื้องต้นที่จะพัฒนาโครงการศูนย์การค้า อาคารสำนักงาน และพื้นที่เชิงพาณิชย์ ในรูปแบบโครงการศูนย์การค้าแบบเปิด (Open Shopping Complex) หรือศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall) ซึ่งใช้เงินลงทุนในแต่ละโครงการไม่มากนัก โครงการศูนย์การค้าแบบปิด (Closed Shopping Complex) และอาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งจะเป็นการพัฒนาขึ้นใหม่จากที่ดินเปล่าและการปรับปรุงอาคารเดิมให้ทันสมัยพร้อมสำหรับการใช้งานเชิงพาณิชย์ โดยมุ่งเน้นทำเลที่อยู่ใกล้แหล่งชุมชนที่พักอาศัย หรือตามแนวระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ เช่น รถไฟฟ้า

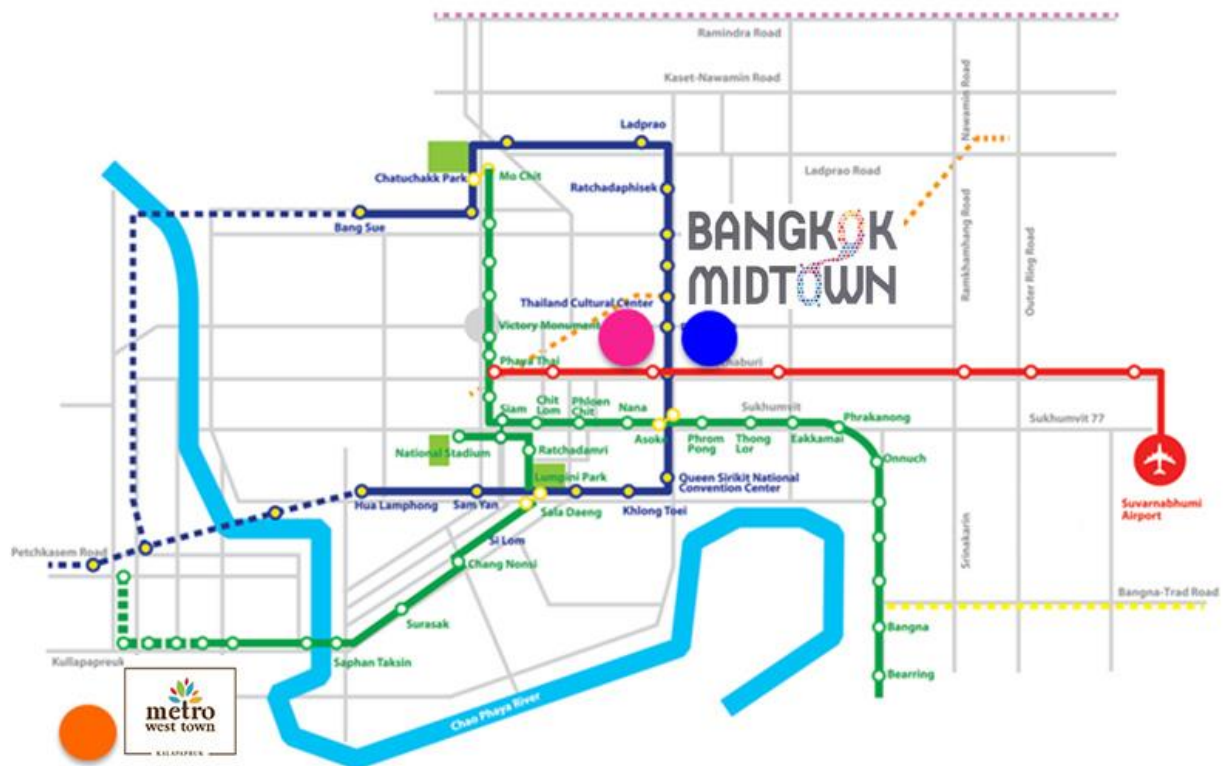
ปัจจุบันบริษัทได้พัฒนาโครงการศูนย์การค้าแล้วเสร็จจำนวน 1 โครงการ มีชื่อว่า เมโทร เวสต์ทาวน์ สาทร ตั้งอยู่ที่ถนนกัลปพฤกษ์ ซึ่งเปิดให้บริการแก่ลูกค้าทั่วไปเมื่อเดือนกันยายน 2558 และอยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าจำนวน 1 โครงการเป็นโครงการศูนย์การค้าแบบปิดโดยบริษัทย่อย คือ บริษัทเซ็นเตอร์พ้อยท์ ช็อปปิ้ง มอลล์ จำกัด คือ โครงการบางกอก มิดทาวน์ (เฟส 1) ตั้งอยู่ริมถนนรัชดาภิเษก ซาออก (ฝั่งตะวันตก) บริเวณห้างสรรพสินค้าจัสโก้รัชดาภิเษกเดิม โดยจะพัฒนาเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่มีพื้นที่ก่อสร้างรวมกว่า 150,000 ตารางเมตร และมีพื้นที่ขายรวมกว่า 59,000 ตารางเมตร ปัจจุบันอยู่ระหว่างการปรับแบบก่อสร้าง

สำหรับศูนย์จำหน่ายสินค้าราคาถูก ซึ่งดำเนินการโดย บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด ได้เปิดให้บริการแล้วเป็นจำนวน 10 สาขาในเดือนกุมภาพันธ์ 2561

## สรุปโครงการของกลุ่มบริษัท:

	เมโทร เวสต์ทาวน์ (Metro Westtown)	บางกอก มิดทาวน์ (Bangkok Midtown)
เจ้าของโครงการ	บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)	บจ.เซ็นเตอร์พ้อยท์ช้อปปิ้ง มอลล์
ลักษณะของโครงการ	ศูนย์การค้าแบบเปิด ประเภท ศูนย์การค้าชุมชน (Community Mall)	ศูนย์การค้าแบบปิดประเภท ช้อปปิ้งมอลล์ (Shopping Mall)
สถานที่ตั้ง	ถ.กัลปพฤกษ์เขตภาษีเจริญ กรุงเทพฯ.	ถนนรัชดาภิเษก ฝั่งตะวันตก เขตห้วยขวาง กรุงเทพฯ
ลักษณะโครงการ	เป็นศูนย์การค้าชุมชน ประกอบด้วย 4 อาคารต่อกัน (อาคาร A, B, C และ D) แบ่งเป็นโซนซูเปอร์มาร์เก็ตร้านอาหาร และส่วนให้เช่าขายสินค้า	เป็นศูนย์การค้าแบบปิดสูง 8 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ประกอบไปด้วยร้านค้าประเภทต่างๆ เช่น ร้านค้าเสื้อผ้า ร้านอาหาร ร้านขายสินค้าประเภทต่างๆ ครบวงจร
เนื้อที่ดิน	11-1-34.5 ไร่	13-3-9.2 ไร่
พื้นที่ก่อสร้าง	20,559 ตารางเมตร	152,878 ตารางเมตร
พื้นที่ให้เช่า	10,221 ตารางเมตร	59,145 ตารางเมตร
พื้นที่จอดรถ	300 คัน	1,500 คัน
เงินลงทุน	692 ล้านบาท	4,650 ล้านบาท
จุดเด่นโครงการ	ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่และอยู่หน้าโครงการเมโทรพาร์ค สามพร มีผู้อยู่อาศัยจำนวนมาก	ตั้งอยู่ริมถนนใหญ่ และใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า MRT ศูนย์วัฒนธรรม และเป็นพื้นที่ที่มีประชากรต่อพื้นที่ค่อนข้างหนาแน่น
กลุ่มลูกค้าเป้าหมาย	กลุ่มลูกค้าระดับกลาง วัยรุ่น วัยทำงาน และครอบครัวยุคใหม่ เป็นผู้อยู่อาศัยในบริเวณใกล้เคียงรวมถึงผู้อยู่อาศัยในโครงการเมโทรพาร์คสาทร	ลูกค้าวัยรุ่นและวัยทำงาน และผู้ใช้รถไฟฟ้าใต้ดิน รวมทั้งคนที่อาศัยในบริเวณดินแดง รัชดาภิเษก สุทธิสาร ห้วยขวางและลาดพร้าว
ระยะเวลาก่อสร้าง	ก่อสร้างแล้วเสร็จ	2.5 ปี (2561 - 2563)
เปิดดำเนินการ	เปิดให้บริการ 14 กันยายน 2558	ประมาณไตรมาสที่ 1 ปี 2564
		

## สถานที่ตั้งโครงการศูนย์การค้าของบริษัทและบริษัทย่อย



## โครงสร้างเงินลงทุน

ณ สิ้นปี 2560 บริษัทมีทุนจดทะเบียนจำนวน 4,761,824,999.40 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญจำนวน 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1.05 บาท และมีทุนเรียกชำระแล้วจำนวน 2,615,114,338.20 บาท

ณ สิ้นงวดบัญชี	31 ธ.ค. 2560	31 ธ.ค. 2559	31 ธ.ค. 2558
ทุนจดทะเบียน			
- มูลค่า (บาท)	4,761,824,999.40	4,761,824,999.40	4,761,824,999.40
- จำนวน (หุ้น)	4,535,071,428	4,535,071,428	4,535,071,428
ทุนจดทะเบียนชำระแล้ว			
- มูลค่า (บาท)	2,615,114,338.20	2,615,114,338.20	2,615,114,338.20
- จำนวน (หุ้น)	2,490,585,084	2,490,585,084	2,490,585,084
- มูลค่าที่ตราไว้ (บาทต่อหุ้น)	1.05	1.05	1.05

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 ต่อมาเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2558 ถึง 2 ตุลาคม 2558 บริษัทได้จัดสรรหุ้นสามัญเพิ่มทุนจำนวน 1,223,049,370 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้ 1.05 บาท ให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่ได้ใช้สิทธิจองซื้อและชำระเงินค่าหุ้นเพิ่มทุน และบริษัทได้จดทะเบียนเปลี่ยนแปลงทุนชำระแล้วต่อกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 14 ตุลาคม พ.ศ. 2558

## โครงสร้างการบริหารจัดการ

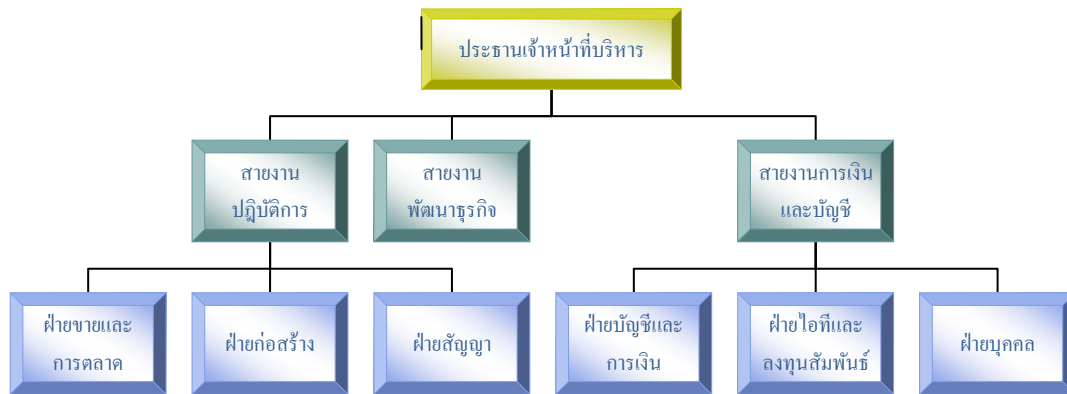
คณะกรรมการบริษัท:

1. ดร.ธวัชชัย นาคะตะ	ประธานกรรมการ
2. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	กรรมการ และรองประธานกรรมการ
3. นายปราโมทย์ เริ่มยินดี	กรรมการ
4. นายกัมพล ตติยกุล	กรรมการ
5. นายวีระยุค พันธุ์เพชร	กรรมการอิสระ
6. นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรตินันท์	กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
7. นายไชยกร บุญลพพัทธ์	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
8. นายประสงค์ วราวัตกุล	กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ

ผู้บริหารของบริษัท:

1. นายชายนิด อรรถญาณสกุล	รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
2. นางสาววรรณ อภิชนบัญชา	ผู้อำนวยการฝ่ายบัญชีและการเงิน
3. นางสาววันเพ็ญรักษ์ มั่นใจศิริ	ผู้อำนวยการฝ่ายบริหารอาคาร

โครงสร้างองค์กร



รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการและผู้บริหารของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วนการถือหุ้น	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
ดร.รัชชัย นาคะตะ	71	Doctor Of Philosophy, University Of Illinois U.S.A. Master Of Science, University Of Illinois U.S.A. วิศวกรรมศาสตรบัณฑิต (เกียรตินิยมอันดับสอง) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย Audit Committed Program (ACP) รุ่น 13/2549 Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 52/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	-	2554 – ปัจจุบัน 2554 – ปัจจุบัน 2553 – ปัจจุบัน 2535 – ปัจจุบัน 2524 – ปัจจุบัน 2528 – 2552 2517 – 2528	ประธานกรรมการบริษัท รองประธานกรรมการบริษัท กรรมการอิสระ ประธานกรรมการบริษัท วุฒิวิศวกร (สาขาวิศวกรรมโยธา) ทะเบียนเลขที่ วย.736 กรรมการผู้จัดการ วิศวกรโยธา	บมจ.วีรีเทล บจ. ดีโรโรวีส์โฮลดิ้งส์ (ประเทศญี่ปุ่น) บมจ. น้ำตาลนครบุรี บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค สภาวิศวกร บจ. ซีต้า กรมโยธาธิการ กระทรวงมหาดไทย
นายชายนิด อรรถญาณสกุล	64	นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติบัณฑิตยสภา	-	2554 – ปัจจุบัน 2528 – ปัจจุบัน 2559 – ปัจจุบัน 2550 – ปัจจุบัน 2545 – 2557 2550 - 2557 2542 – 2557	รองประธานกรรมการบริษัท ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร/รองประธานกรรมการบริหาร กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ กรรมการ	บมจ.วีรีเทล บมจ. พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค บจ. ออลส์ ดิสเคาท์ บมจ. กรุงเทพบ้านและที่ดิน บจ. ไบรท์ ดีเวล ลอปเม้นท์ กรุงเทพ บจ. เอสเตท เพอร์เฟคท์ บมจ. ไทย พร็อพเพอร์ตี้



ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายปราโมทย์ เจริญนิต	64	นิติศาสตรบัณฑิต จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย เนติบัณฑิตไทย สำนักอบรมศึกษากฎหมาย แห่งเนติ บัณฑิตยสภา ประกาศนียบัตรบัณฑิตทางกฎหมายธุรกิจ มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ Director Certification Program (DCP) รุ่น 69/2549 Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 43/2548 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	-	2554 – ปัจจุบัน  2558 - ปัจจุบัน 2541 – ปัจจุบัน	กรรมการ/ประธานกรรมการสรรหา และกำหนดค่าตอบแทน  กรรมการ เลขาธิการบริษัท	บมจ.วีรีเทล  บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค
นายกำพล ตติยกุล	59	ปริญญาตรี วิศวกรรมศาสตร์ สาขาเคมี จุฬาลงกรณ์ มหาวิทยาลัย ปริญญาโท วิศวกรรมศาสตร University of Texas Director Certification Program (DCP) รุ่น 74/2549 Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 55/2549 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	2.05%	2556 – ปัจจุบัน  2553 – ปัจจุบัน  2555 – ปัจจุบัน 2555 – 2557 2553 - 2556 2551 – 2553 2549 – 2551	กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่ ปฏิบัติการ  กรรมการ/กรรมการสรรหาและกำหนด ค่าตอบแทน  กรรมการอิสระ/กรรมการตรวจสอบ กรรมการ/กรรมการบริหาร ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการ/ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการผู้จัดการใหญ่	บมจ.อมตะวีเอ็น  บมจ.วีรีเทล  บมจ.เมืองไทย ลิสซิ่ง บมจ.ทริคิตีไฟฟ์ บมจ.วีรีเทล บจ.พญาฟู้ด อินดัสตรี บมจ.อาหารสยาม

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายวีระยุค พันธุ์เพชร	72	ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต (บริหารธุรกิจ) ปริญญาตรี รัฐศาสตรบัณฑิต (การคลัง) ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านการวิเคราะห์และกำหนด นโยบายทางการเงิน สถาบันฝึกอบรมกองทุนการเงิน ระหว่างประเทศ กรุงวอชิงตัน ดี.ซี. สหรัฐอเมริกา ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านการพัฒนาตลาดหลักทรัพย์ สำนักงานกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กรุง วอชิงตัน ดี.ซี. สหรัฐอเมริกา ประกาศนียบัตรชั้นสูงด้านการพัฒนาผู้บริหาร มหาวิทยาลัย ฮาร์วาร์ด สหรัฐอเมริกา	-	2558-ปัจจุบัน 2550-2558  2548-2549  2547	กรรมการอิสระ รองประธานกรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการพิจารณา คำตอบแทนและทรัพยากรมนุษย์ ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรีฝ่ายข้าราชการ ประจำด้านการค้าระหว่างประเทศ และหัวหน้าสำนักงานผู้แทนการค้า ไทย ที่ปรึกษานายกรัฐมนตรี ฝ่าย ข้าราชการประจำสำนักนายกรัฐมนตรี	บมจ.วีรีเทล บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค
นายเชิดศักดิ์ กู้เกียรติพันธ์	65	ปริญญาตรี เกียรตินิยม เศรษฐศาสตรบัณฑิต สาขาบัญชี และการเงิน ลอนดอนสกูลออฟอีโคโนมิคส์ และโพลิติกอล ไซน์ มหาวิทยาลัยลอนดอน ปริญญาโท วิทยาศาสตร์มหาบัณฑิต สาขาวิเคราะห์ระบบ มหาวิทยาลัยแคลิฟอร์เนีย ประกาศนียบัตร Director Certification Program สมาคม ส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	-	2554 – ปัจจุบัน 2557 – 2558 2554 – ปัจจุบัน 2554 – 2555	กรรมการอิสระและ ประธานกรรมการตรวจสอบ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร กรรมการบริหารความเสี่ยง กรรมการตรวจสอบ	บมจ.วีรีเทล บมจ.ซีทีไอ บมจ.พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค บมจ.ไทยพร็อพเพอร์ตี้
นายไชยกร บุญลพพัทธ์	72	ปริญญาตรี นิติศาสตรบัณฑิต มหาวิทยาลัย ธรรมศาสตร์	-	2554 – ปัจจุบัน 2553 – ปัจจุบัน	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ ที่ปรึกษาสำนักประธาน ร.พ.พญาไท ที่ปรึกษาคณะกรรมการบริษัท	บมจ.วีรีเทล บจ.ประสิทธิ์พัฒนา บมจ.เคบีเอ็มไทยโฮลดิ้ง

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นายประสงค์ วรรัตน์กุล	70	ปริญญาโทรัฐประศาสนศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรีพาณิชยศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ปริญญาตรีนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง Director Accreditation Program (DAP) รุ่น 51/2549 Director Certification Program (DCP) รุ่น 72/2549 Audit Committee Program (ACP) รุ่น 12/2549 Advanced Audit Committee Program (ACP) รุ่น 16/2557 สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย	-	2558-ปัจจุบัน  2558-ปัจจุบัน  2550-ปัจจุบัน  2549-2557	กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ  กรรมการอิสระและ กรรมการตรวจสอบ  กรรมการอิสระและ ประธานคณะกรรมการตรวจสอบและ ประธานกรรมการกำกับดูแลกิจการที่ดี สรรหาและกำหนดค่าตอบแทน กรรมการอิสระและประธานกรรมการ ตรวจสอบ	บมจ.วีรีเทล  บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้  บมจ.ไทยพัฒนาโรงงานอุตสาหกรรม  บมจ.กรุงเทพบ้านและที่ดิน

ชื่อ-สกุล/ตำแหน่ง	อายุ (ปี)	คุณวุฒิทางการศึกษา	สัดส่วน การถือหุ้น	ช่วงเวลา	ตำแหน่ง	บริษัท/ประเภทธุรกิจ
นางสาววรรณ อภิชนบัญชา	58	บัญชีบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ บริหารธุรกิจมหาบัณฑิต มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ วิทยาศาสตร์ มหาบัณฑิต สาขาเทคโนโลยีสารสนเทศทาง ธุรกิจ (MIS) จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย	-	2556 – ปัจจุบัน 2552 – 2556 2542 - 2552	ผอ.ฝ่ายบัญชีและการเงิน กรรมการ Finance and Property Director	บมจ.วีรีเทล บจ.นายไถ่ทรานสปอร์ต บจ.บูทส์รีเทล (ประเทศไทย)
นางสาววันเพ็ญรักษ์ มันใจศิริ	58	รัฐศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง	-	2558-ปัจจุบัน 2554-2557	ผอ.ฝ่ายบริหารอาคาร ผอ. ฝ่ายการตลาดและขาย	บมจ.วีรีเทล บมจ.ไทย พร็อพเพอร์ตี้

### รายการระหว่างกัน:

บริษัท มีรายการระหว่างกันกับบุคคลและนิติบุคคลที่เกี่ยวข้องที่อาจมีความขัดแย้งหรือผลประโยชน์ ซึ่งระบุไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินของบริษัท สิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 และ 2559 โดยมีรายละเอียดในสาระสำคัญ ดังนี้

#### รายชื่อและลักษณะความสัมพันธ์

รายชื่อ	ลักษณะความสัมพันธ์
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)	บริษัทใหญ่
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด	บริษัทย่อยตามกฎหมาย
บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด	กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

#### 1) รายได้และค่าใช้จ่ายระหว่างกัน (พันบาท)

	นโยบายการกำหนดราคา	2560	2559
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา	988	987
ดอกเบี้ยจ่าย	ร้อยละ 5.37 – 5.58 ต่อปี	5,103	-
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด			
ดอกเบี้ยรับ	ร้อยละ 5.12 – 5.64 ต่อปี	59,338	60,018
บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด			
รายได้จากการบริหารอาคาร	ตามที่ระบุในสัญญา	33,191	42,189
บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด			
ดอกเบี้ยรับ	ร้อยละ 6.25 ต่อปี	9,175	1,192
บริษัท เอสเตท เพอร์เฟค จำกัด			
ค่าเช่าจ่าย	ตามที่ระบุในสัญญา	4,873	4,873

#### 2) สินทรัพย์และหนี้สินระหว่างกัน (พันบาท)

	2560	2559
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟค จำกัด (มหาชน)		
เงินกู้ยืมระยะสั้น	200,000	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	5,103	-
เงินประกัน	334	334
ลูกหนี้การค้า	65	94
บริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	1,143,492	1,096,492
ดอกเบี้ยค้างรับ	254,986	195,648
บริษัท แปซิฟิค เอสเตท ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้การค้า	2,913	2,918
บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด		
เงินให้กู้ยืมระยะสั้น	225,000	60,000
ดอกเบี้ยค้างรับ	7,551	1,192

**ปัจจัยความเสี่ยง:**

## 1) ความเสี่ยงจากการแข่งขันทางธุรกิจ

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

อย่างไรก็ตาม บริษัทจะเน้นการพัฒนาโครงการศูนย์การค้าในทำเลที่ใกล้รถไฟฟ้า และแหล่งชุมชน ซึ่งมีศักยภาพใน การดำเนินธุรกิจสูง นอกจากนี้ เพื่อลดผลกระทบดังกล่าว บริษัทได้เตรียมแผนการตลาดและการส่งเสริมการขาย เพื่อดึงดูดผู้ เช่าและกลุ่มผู้บริโภคเข้ามาใช้บริการในศูนย์การค้าของบริษัทก่อนการเปิดดำเนินการเชิงพาณิชย์และการดำเนินการตลาด อย่างต่อเนื่อง

## 2) ความเสี่ยงจากการเริ่มดำเนินธุรกิจใหม่

บริษัทได้ว่าจ้างบุคลากรที่มีประสบการณ์และความชำนาญในธุรกิจดังกล่าว เพื่อมาช่วยดำเนินโครงการ ประกอบกับผู้ถือหุ้นใหญ่ที่แม้จะมีได้ดำเนินธุรกิจพัฒนาศูนย์การค้าโดยตรง แต่มีประสบการณ์ยาวนานในธุรกิจพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ทำให้มีความชำนาญและประสบการณ์ในการเลือกทำเลที่ตั้งของโครงการที่น่าจะประสบความสำเร็จใน การดำเนินธุรกิจได้

## 3) ความเสี่ยงจากความล่าช้าในการรับชำระค่าเช่าพื้นที่และค่าบริการของโครงการต่างๆ

บริษัทมีรายได้หลักจากการให้เช่าพื้นที่โครงการ ดังนั้น หากผู้เช่าส่วนใหญ่ไม่สามารถชำระค่าเช่าและ ค่าบริการได้ตามกำหนดระยะเวลา ก็อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทได้ อย่างไรก็ตาม บริษัทได้ วางแผนการตลาดและการเงินในการทำสัญญาเช่าระยะยาวกับกลุ่มลูกค้าส่วนหนึ่ง โดยเฉพาะผู้เช่าพื้นที่หลัก โดย สามารถรับเงินค่าเช่าและค่าบริการล่วงหน้าได้จำนวนหนึ่ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าหลักเหล่านี้มีภาระที่จะต้องจ่ายค่าเช่าและ ค่าบริการส่วนที่เหลืออยู่ไม่มากนัก จึงลดความเสี่ยงที่ผู้เช่าหลักจะไม่ชำระค่าเช่าและค่าบริการได้ นอกจากนี้ บริษัทจะ ติดตามดูแลการชำระค่าเช่าและค่าบริการของผู้เช่าทั้งผู้เช่าหลักและผู้เช่ารายย่อยอย่างสม่ำเสมอ อีกทั้ง บริษัทยังมีเงิน ประกันการเช่าและบริการที่ได้รับจากลูกค้า จำนวน 3-6 เดือน เพื่อลดความเสี่ยงที่จะเกิดความล่าช้าหรือค้างชำระค่าเช่า และค่าบริการ

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

รายงาน และ งบการเงินรวม

31 ธันวาคม 2560

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน)

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (กลุ่มบริษัท) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ และได้ตรวจสอบงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ด้วยเช่นกัน

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทตามข้อกำหนดจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชีที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชีในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดด้านจรรยาบรรณอื่นๆตามที่ระบุในข้อกำหนดนั้นด้วย ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

### เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่างๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินโดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินโดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบเรื่องสำคัญดังกล่าวมีดังนี้

**มูลค่ายุติธรรมและการพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน**

กลุ่มบริษัทมียอดคงเหลือของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนซึ่งแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุน และมีจำนวนเงินที่เป็นสาระสำคัญอย่างมากต่องบการเงินโดยรวม มาตรฐานรายงานทางการเงินได้กำหนดให้เปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินด้วย กลุ่มบริษัทจึงได้จ้างให้ผู้ประเมินราคาอิสระทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและเปิดเผยไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินแล้ว การประเมินมูลค่ายุติธรรมข้างต้น คำนวณภายใต้ข้อสมมติฐานและการประมาณการที่อยู่ในดุลยพินิจของทั้งผู้บริหารและผู้ประเมินราคาอิสระ และการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าวเปรียบเสมือนว่ากลุ่มบริษัทได้ทำการพิจารณาการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแล้วเช่นกัน

ข้าพเจ้าได้ประเมินความรู้ ความสามารถ และความเที่ยงธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าได้อ่านรายงานการประเมินมูลค่าของผู้ประเมินราคาอิสระและพิจารณาความสมเหตุสมผลของวิธีการและข้อสมมติฐานต่าง ๆ ที่ใช้ในการคำนวณหามูลค่ายุติธรรม โดยการสอบถามผู้ประเมินราคาอิสระและผู้บริหารและทำการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อมูลที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมและพิจารณาความครบถ้วนและถูกต้องในการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

### **ข้อมูลอื่น**

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่รวมอยู่ในรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัท (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใดๆต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวเนื่องกับการตรวจสอบงบการเงินคือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมี ความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือ ปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่



เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกลุ่มบริษัทตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่าการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

#### **ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงิน**

ผู้บริหารมีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการสอดส่องดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัท

#### **ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน**

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีสาระสำคัญเมื่อคาดการณ์อย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเยี่ยงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงที่อาจมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงข้อมูล การแสดงข้อมูลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัท
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้บริหารจัดทำ
- สรุปร่วมกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหาร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญเกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- รวบรวมเอกสารหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการ หรือของกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทาง การควบคุมดูแล และการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบ แต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลในเรื่องต่างๆซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้อ้างอิงไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้ที่มีหน้าที่ในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระและได้สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระของข้าพเจ้าและมาตรการที่ข้าพเจ้าใช้เพื่อป้องกันไม่ให้ข้าพเจ้าขาดความเป็นอิสระ

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือในสถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสียสาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

ศุภชัย ปัญญาวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3930

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 19 กุมภาพันธ์ 2561

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<b>สินทรัพย์</b>				
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>				
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	23,952,209	52,407,926	22,198,207	51,346,551
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	7 17,399,223	13,123,012	272,382,310	208,771,110
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6 225,000,000	60,000,000	1,368,492,000	1,156,492,000
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	17,355,283	15,233,918	17,329,123	15,203,916
	283,706,715	140,764,856	1,680,401,640	1,431,813,577
สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	8 94,583,303	-	94,583,303	-
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>378,290,018</b>	<b>140,764,856</b>	<b>1,774,984,943</b>	<b>1,431,813,577</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>				
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	9 -	-	514,500,000	514,500,000
เงินลงทุนในการร่วมค้า	10 -	-	12,500,000	12,500,000
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	11 1,476,584,734	1,536,023,418	629,075,930	687,364,614
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	12 768,605	695,124	768,604	695,124
สิทธิการเช่า	13 850,981,244	939,083,206	100,255,331	159,144,045
สินทรัพย์ถาวรเงินได้รอตัดบัญชี	19 41,619,016	38,217,558	7,478,448	4,076,990
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,583,838	3,855,961	2,518,838	2,718,461
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,372,537,437</b>	<b>2,517,875,267</b>	<b>1,267,097,151</b>	<b>1,380,999,234</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,750,827,455</b>	<b>2,658,640,123</b>	<b>3,042,082,094</b>	<b>2,812,812,811</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	14	99,629,670	27,673,662	33,600,419
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	15	6,811,829	6,811,829	6,811,829
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า		13,301,140	14,419,527	13,301,140
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		1,877,897	3,465,155	1,877,897
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		1,506,570	1,129,437	1,184,932
		123,127,106	53,499,610	56,776,217
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	8	11,959,070	-	-
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		135,086,176	53,499,610	68,735,287
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>				
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	6	200,000,000	-	-
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย		168,736,922	158,379,286	10,428,267
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน		2,236,743	2,337,113	2,138,132
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		370,973,665	160,716,399	212,566,399
<b>รวมหนี้สิน</b>		506,059,841	214,216,009	281,301,686
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>				
<b>ทุนจดทะเบียน</b>				
หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท		4,761,824,999	4,761,824,999	4,761,824,999
<b>ทุนที่ออกและชำระแล้ว</b>				
หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท		2,615,114,338	2,615,114,338	2,615,114,338
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ		61,152,469	61,152,469	61,152,469
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ		65,335,309	65,335,309	-
<b>กำไรสะสม</b>				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	17	4,310,000	3,310,000	4,310,000
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุนสะสม)		(501,144,502)	(300,488,002)	80,203,601
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		2,244,767,614	2,444,424,114	2,760,780,408
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		2,750,827,455	2,658,640,123	3,042,082,094

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<b>กำไรขาดทุน:</b>				
<b>รายได้</b>				
รายได้ค่าเช่าและบริการ	28,645,261	32,688,208	28,645,261	31,049,808
รายได้จากการบริการบริหารอาคาร	33,191,229	42,189,318	33,191,229	42,189,318
<b>รายได้อื่น</b>				
ดอกเบี้ยรับ	9,235,846	2,348,817	68,569,113	62,343,140
รายได้อื่น	197,402	1,752,155	184,401	1,752,155
<b>รวมรายได้</b>	<b>71,269,738</b>	<b>78,978,498</b>	<b>130,590,004</b>	<b>137,334,421</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>				
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ	50,216,386	49,583,205	50,216,386	49,583,205
ค่าใช้จ่ายในการขาย	3,708,464	10,484,254	3,708,464	10,484,254
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	145,128,044	91,915,414	48,151,309	35,832,544
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	11,500,000	-	11,500,000
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>199,052,894</b>	<b>163,482,873</b>	<b>102,076,159</b>	<b>107,400,003</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b>				
ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้	(127,783,156)	(84,504,375)	28,513,845	29,934,418
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	10 (62,920,713)	(15,436,390)	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>	<b>(190,703,869)</b>	<b>(99,940,765)</b>	<b>28,513,845</b>	<b>29,934,418</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(5,586,757)	(483,703)	(5,586,757)	(483,703)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(196,290,626)</b>	<b>(100,424,468)</b>	<b>22,927,088</b>	<b>29,450,715</b>
ผลประโยชน์ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	19 (4,127,308)	2,641,844	(4,127,308)	(6,517,214)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>(200,417,934)</b>	<b>(97,782,624)</b>	<b>18,799,780</b>	<b>22,933,501</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>				
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง				
กำไรจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย				
- สุทธิจากภาษีเงินได้	761,434	-	761,434	-
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด</b>	<b>761,434</b>	<b>-</b>	<b>761,434</b>	<b>-</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>(199,656,500)</b>	<b>(97,782,624)</b>	<b>19,561,214</b>	<b>22,933,501</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<b>การแบ่งปันกำไร</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	-200,417,934	-97,782,624	18,799,780	22,933,501
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-		
	<u>-200,417,934</u>	<u>-97,782,624</u>		
	-	-		
<b>การแบ่งปันกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม</b>				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	-199,656,500	-97,782,624	19,561,214	22,933,501
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-		
	<u>-199,656,500</u>	<u>-97,782,624</u>		
	-	-		
<b>กำไรต่อหุ้น</b>				
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน	(0.080)	(0.039)	0.008	0.009

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	(196,290,626)	(100,424,468)	22,927,088	29,450,715
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	52,109,616	40,534,530	22,896,368	23,404,102
ค่าเผื่อนี้สงสัจะสูญ	9,442,698	3,173,957	8,370,199	3,173,957
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	11,500,000	-	11,500,000
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	83,648	-	-	-
ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า	62,920,713	15,436,390	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	851,422	664,657	851,422	664,657
ดอกเบี้ยรับ	(9,235,846)	(2,348,817)	(68,569,113)	(62,343,140)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	5,586,757	483,703	5,586,757	483,703
กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	(74,531,618)	(30,980,048)	(7,937,279)	6,333,994
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(6,286,820)	(5,869,335)	(6,283,431)	(5,893,291)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,121,365)	(1,213,240)	(2,125,207)	(1,669,472)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	199,625	(74,914)	199,625	(9,914)
หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	3,448,538	(19,615,889)	3,463,840	(19,329,944)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(741,254)	(4,243,712)	(739,229)	(4,276,768)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	22,316,706	(5,238,349)	3,084,330	3,472,488
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(57,716,188)	(67,235,487)	(10,337,351)	(21,372,907)
จ่ายภาษีเงินได้	(9,306,383)	(3,870,091)	(9,306,383)	(3,870,091)
ดอกเบี้ยรับ	2,876,257	2,324,861	2,871,145	2,324,861
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(64,146,314)</b>	<b>(68,780,717)</b>	<b>(16,772,589)</b>	<b>(22,918,137)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น	(165,000,000)	(60,000,000)	(212,000,000)	(100,000,000)
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง	-	10,000,000	-	10,000,000
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(12,500,000)	-	(12,500,000)
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น	-	(9,581,172)	-	(1,796,829)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,066,352	-	-	-
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์เพิ่มขึ้น	(375,755)	(363,141)	(375,755)	(363,141)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินลดลง	-	12,357,000	-	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(164,309,403)</b>	<b>(60,087,313)</b>	<b>(212,375,755)</b>	<b>(104,659,970)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	200,000,000	-	200,000,000	-
จ่ายคืนเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า	-	(10,000,000)	-	(10,000,000)
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>200,000,000</b>	<b>(10,000,000)</b>	<b>200,000,000</b>	<b>(10,000,000)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>(28,455,717)</b>	<b>(138,868,030)</b>	<b>(29,148,344)</b>	<b>(137,578,107)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	52,407,926	191,275,956	51,346,551	188,924,658
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>23,952,209</b>	<b>52,407,926</b>	<b>22,198,207</b>	<b>51,346,551</b>
	-	-	-	-

**ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม**

รายการที่ไม่ใช่เงินสด

สิทธิการเช่าค้ำประกันเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	12,162,857	-	-
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้นจากการบันทึกค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	-	28,259,260	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม					
	ทุนเรือนหุ้น		ส่วนปรับปรุงทุน		รวม	
	ที่ออก	ส่วนเกินมูลค่า	จากการซื้อธุรกิจ	กำไรสะสม		
	และชำระแล้ว	หุ้นสามัญ	แบบย้อนกลับ	สำรองตามกฎหมาย	ขาดทุนสะสม	ส่วนของผู้ถือหุ้น
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559</b>	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309	2,110,000	(201,505,378)	2,542,206,738
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	(97,782,624)	(97,782,624)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(97,782,624)	(97,782,624)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น						
สำรองตามกฎหมาย (หมวด 17)	-	-	-	1,200,000	(1,200,000)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559</b>	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309	3,310,000	(300,488,002)	2,444,424,114
						-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560</b>	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309	3,310,000	(300,488,002)	2,444,424,114
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	-	(200,417,934)	(200,417,934)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	761,434	761,434
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	(199,656,500)	(199,656,500)
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น						
สำรองตามกฎหมาย (หมวด 17)	-	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560</b>	2,615,114,338	61,152,469	65,335,309	4,310,000	(501,144,502)	2,244,767,614

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ				
	ทุนเรือนหุ้น		กำไรสะสม		รวม
	ที่ออก	ส่วนเกินมูลค่า			
	และชำระแล้ว	หุ้นสามัญ	สำรองตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนของผู้อถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2559	2,615,114,338	61,152,469	2,110,000	39,908,886	2,718,285,693
กำไรสำหรับปี	-	-	-	22,933,501	22,933,501
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	22,933,501	22,933,501
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น					
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 17)	-	-	1,200,000	(1,200,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	2,615,114,338	61,152,469	3,310,000	61,642,387	2,741,219,194
					-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 มกราคม 2560	2,615,114,338	61,152,469	3,310,000	61,642,387	2,741,219,194
กำไรสำหรับปี	-	-	-	18,799,780	18,799,780
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	761,434	761,434
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	19,561,214	19,561,214
โอนกำไรสะสมที่ยังไม่ได้จัดสรรเป็น					
สำรองตามกฎหมาย (หมายเหตุ 17)	-	-	1,000,000	(1,000,000)	-
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	2,615,114,338	61,152,469	4,310,000	80,203,601	2,760,780,408

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของการงบการเงินนี้

## บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

### หมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

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

#### 2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

- 2.1 งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 โดยแสดงรายการในงบการเงินตามข้อกำหนดในประกาศกรมพัฒนาธุรกิจการค้าลงวันที่ 11 ตุลาคม 2559 ออกตามความในพระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่บริษัทฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

งบการเงินนี้ได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมเว้นแต่จะได้เปิดเผยเป็นอย่างอื่นในนโยบายการบัญชี

#### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

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

งบการเงินรวมนี้เป็นการนำเสนอข้อมูลต่อเนื่องจากงบการเงินของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ยกเว้นในส่วนโครงสร้างทุน งบการเงินรวมจึงสะท้อนถึง

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

การเงิน ฉบับที่ 3 (ปรับปรุง 2559) เรื่อง การรวมธุรกิจ ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินนี้)

- 3) กำไรสะสมและยอดคงเหลือของส่วนของเจ้าของอื่นของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ก่อนการรวมธุรกิจ
  - 4) โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามโครงสร้างทุนและจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ผู้ซื้อทางบัญชี)
- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
  - ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
  - ง) งบการเงินของบริษัทย่อยได้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัทฯ
  - จ) ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ และบริษัทย่อย รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- 2.3 บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการโดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อย และการร่วมค้าตามวิธีราคาทุน

### 3. มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

#### ก. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เริ่มมีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2559) และรวมถึงแนวปฏิบัติทางบัญชีฉบับใหม่ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2560 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงถ้อยคำและคำศัพท์ การตีความและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้มาตรฐาน การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

#### ข. มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้ในอนาคต

ในระหว่างปีปัจจุบัน สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินและการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง (ปรับปรุง 2560) จำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2561 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาเท่าเทียมกับมาตรฐานการรายงาน

ทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการปรับปรุงและอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน

ฝ่ายบริหารของบริษัทฯและบริษัทย่อยเชื่อว่ามาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง จะไม่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินเมื่อนำมาถือปฏิบัติ

#### 4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

##### 4.1 การรับรู้รายได้

รายได้จากการให้เช่าและให้บริการ

บริษัทฯและบริษัทย่อยรับรู้ค่าเช่าเป็นรายได้ด้วยวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า และรับรู้รายได้ค่าบริการเมื่อได้ให้บริการแล้ว

ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

##### 4.2 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด หมายถึง เงินสดและเงินฝากธนาคาร และเงินลงทุนระยะสั้นที่มีสภาพคล่องสูง ซึ่งถึงกำหนดจ่ายคืนภายในระยะเวลาไม่เกิน 3 เดือนนับจากวันที่ได้มาและไม่มีข้อจำกัดในการเบิกใช้

##### 4.3 ลูกหนี้

ลูกหนี้แสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับ บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกค่าเผ่อนี้ลงบัญชีจะสูญสำหรับผลขาดทุนโดยประมาณที่อาจเกิดขึ้นจากการเก็บเงินจากลูกหนี้ไม่ได้ ซึ่งโดยทั่วไปพิจารณาจากประสบการณ์การเก็บเงินและการวิเคราะห์อายุหนี้

##### 4.4 เงินลงทุน

ก) เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินรวมแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

ข) เงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงมูลค่าตามวิธีราคาทุนหักค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

##### 4.5 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

บริษัทฯและบริษัทย่อยบันทึกมูลค่าเริ่มแรกของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในราคาทุนซึ่งรวมต้นทุนการทำรายการ หลังจากนั้น บริษัทฯและบริษัทย่อยจะบันทึกอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนคำนวณจากราคาทุนโดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 30 ปี และไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนระหว่างก่อสร้าง ค่าเสื่อมราคาของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ผลต่างระหว่างจำนวนเงินที่ได้รับสุทธิจากการจำหน่ายกับมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในปีที่ตัดรายการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนออกจากบัญชี

#### 4.6 ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และค่าเสื่อมราคา

ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์แสดงตามราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์คำนวณจากราคาทุนของสินทรัพย์โดยวิธีเส้นตรงตามอายุการให้ประโยชน์โดยประมาณ 5 ปี

ค่าเสื่อมราคารวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ ออกจากบัญชี เมื่อจำหน่ายสินทรัพย์หรือคาดว่าจะไม่ได้รับประโยชน์เชิงเศรษฐกิจในอนาคตจากการใช้หรือการจำหน่ายสินทรัพย์ รายการผลกำไรหรือขาดทุนจากการจำหน่ายสินทรัพย์ จะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนเมื่อบริษัทฯ และบริษัทย่อยตัดรายการสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชี

#### 4.7 สิทธิการเช่าและค่าตัดจำหน่าย

สิทธิการเช่าแสดงตามราคาทุนหักค่าตัดจำหน่ายสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

ค่าตัดจำหน่ายของสิทธิการเช่าคำนวณจากราคาทุนของสิทธิการเช่าโดยใช้วิธีเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า

ค่าตัดจำหน่ายรวมอยู่ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนและรวมถือเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนโครงการสำหรับสิทธิการเช่าที่อยู่ระหว่างการพัฒนาโครงการ

#### 4.8 ต้นทุนการกู้ยืม

ต้นทุนการกู้ยืมของเงินกู้ที่ใช้ในการได้มา การก่อสร้าง หรือการผลิตสินทรัพย์ที่ต้องใช้ระยะเวลานานในการแปลงสภาพให้พร้อมใช้หรือขาย ได้ถูกนำไปรวมเป็นราคาทุนของสินทรัพย์จนกว่าสินทรัพย์นั้นจะอยู่ในสภาพพร้อมที่จะใช้ได้ตามที่มุ่งประสงค์ ส่วนต้นทุนการกู้ยืมอื่นถือเป็นค่าใช้จ่ายในงวดที่เกิดรายการต้นทุนการกู้ยืมประกอบด้วยดอกเบี้ยและต้นทุนอื่นที่เกิดขึ้นจากการกู้ยืมนั้น

#### 4.9 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุม บริษัทฯ และบริษัทย่อย หรือถูกบริษัทฯ และบริษัทย่อยควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ และบริษัทย่อย

นอกจากนี้บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึงบริษัทร่วม และบุคคลหรือกิจการที่มีสิทธิออกเสียงโดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อบริษัทฯ และบริษัทย่อย ผู้บริหารสำคัญ กรรมการหรือพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อยที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

#### 4.10 สัญญาเช่าระยะยาว

สัญญาเช่าที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ที่มีความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวนเงินที่จ่ายตามสัญญาเช่าดำเนินงานรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า

#### 4.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทำการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย หากมีข้อบ่งชี้ว่าสินทรัพย์ดังกล่าวอาจด้อยค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ขาดทุนจากการด้อยค่าเมื่อมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์มีมูลค่าต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ทั้งนี้มูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนหมายถึงมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนในการขายของสินทรัพย์หรือมูลค่าจากการใช้สินทรัพย์แล้วแต่ราคาใดจะสูงกว่า

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะรับรู้รายการขาดทุนจากการด้อยค่าในส่วนของการกำไรหรือขาดทุน

หากในการประเมินการด้อยค่าของสินทรัพย์ มีข้อบ่งชี้ที่แสดงให้เห็นว่าผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่รับรู้ในงวดก่อนได้หมดไปหรือลดลง บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกกลับรายการผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์โดยรับรู้ไปยังส่วนของการกำไรหรือขาดทุนทันที

#### 4.12 ผลประโยชน์พนักงาน

##### *ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน*

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

##### *ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน*

##### *โครงการสมทบเงิน*



บริษัทฯ และบริษัทย่อยและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สิ้นทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อย เงินที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

#### **โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงาน ซึ่งบริษัทฯ และบริษัทย่อยถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยคำนวณหนี้สินตามโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

#### **4.13 ประมาณการหนี้สิน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดปล่อยภาระผูกพันนั้น และบริษัทฯ และบริษัทย่อยสามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้น ได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### **4.14 ภาษีเงินได้**

ภาษีเงินได้ประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

##### **ภาษีเงินได้ปัจจุบัน**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้ปัจจุบันตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากร

##### **ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี**

บริษัทฯ และบริษัทย่อยบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวระหว่างราคาตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานกับฐานภาษีของสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องนั้น โดยใช้อัตราภาษีที่มีผลบังคับใช้ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทฯ และบริษัทย่อยรับรู้หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีของผลแตกต่างชั่วคราวที่ต้องเสียภาษีทุกรายการ แต่รับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี รวมทั้ง

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ในจำนวนเท่าที่มีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษีและผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้นั้น

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะทบทวนมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทุกสิ้นรอบระยะเวลารายงานและจะทำการปรับลดมูลค่าตามบัญชีดังกล่าว หากมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่ว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะไม่มีกำไรทางภาษีเพียงพอต่อการนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีทั้งหมดหรือบางส่วนมาใช้ประโยชน์

บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นหากภาษีที่เกิดขึ้นเกี่ยวข้องกับรายการที่ได้บันทึกโดยตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้น

#### 4.15 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่นโดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า บริษัทฯ และบริษัทย่อยใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน บริษัทฯ และบริษัทย่อยจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

## 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

### สัญญาเช่า

ในการพิจารณาประเภทของสัญญาเช่าว่าเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานหรือสัญญาเช่าทางการเงิน ฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินเงื่อนไขและรายละเอียดของสัญญาเพื่อพิจารณาว่าบริษัทและบริษัทย่อยได้โอนหรือรับโอนความเสี่ยงและผลประโยชน์ในสินทรัพย์ที่เช่าดังกล่าวแล้วหรือไม่

### ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้

ในการประมาณค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญของลูกหนี้ ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณการผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงินในอดีต อายุของหนี้ที่คงค้างและสถานะเศรษฐกิจที่เป็นอยู่ในขณะนั้น เป็นต้น

### ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องทำการประมาณอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือเมื่อเลิกใช้งานของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และต้องทบทวนอายุการให้ประโยชน์และมูลค่าคงเหลือหากมีการเปลี่ยนแปลงเกิดขึ้น

นอกจากนี้ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องสอบทานการด้อยค่าของส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ และอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนในแต่ละช่วงเวลาและบันทึกขาดทุนจากการด้อยค่าหากคาดว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์นั้น ในการนี้ฝ่ายบริหารสอบทานการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนโดยการประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เข้า โดยใช้วิธีพิจารณาจากรายได้ และวิธีเปรียบเทียบราคาตลาด ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

## สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

บริษัทฯ และบริษัทย่อย จะรับรู้สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสำหรับผลแตกต่างชั่วคราวที่ใช้หักภาษี และขาดทุนทางภาษีที่ไม่ได้ใช้เมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยจะมีกำไรทางภาษีในอนาคตเพียงพอที่จะใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนนั้น ในการนี้ฝ่ายบริหาร จำเป็นต้องประมาณการว่าบริษัทและบริษัทย่อยควรรับรู้จำนวนสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีเป็นจำนวนเท่าใด โดยพิจารณาถึงจำนวนกำไรทางภาษีที่คาดว่าจะเกิดในอนาคตในแต่ละช่วงเวลา

## 6. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ในระหว่างปี บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		นโยบายการกำหนดราคา
	2560	2559	2560	2559	
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทใหญ่</u>					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	988	987	988	987	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยจ่าย	5,103	-	5,103	-	ร้อยละ 5.37 - 5.58 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับบริษัทย่อย</u>					
(ตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว)					
ดอกเบี้ยรับ	-	-	59,338	60,018	ร้อยละ 5.12 - 5.64 ต่อปี
<u>รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>					
รายได้จากการบริหารอาคาร	33,191	42,189	33,191	42,189	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา
ดอกเบี้ยรับ	9,175	1,192	9,175	1,192	ร้อยละ 6.25 ต่อปี
ค่าเช่าจ่าย	4,873	4,873	4,873	4,873	ตามอัตราที่ระบุในสัญญา

ยอดคงค้างระหว่างบริษัทฯ บริษัทย่อยและกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<b>ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 7)</b>				
บริษัทใหญ่	65	94	65	94
บริษัทย่อย	-	-	254,986	195,648
บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน (มีผู้ถือหุ้นร่วมกัน)	10,465	4,106	10,462	4,106
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,530	4,200	265,513	199,848
<b>เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 14)</b>				
บริษัทใหญ่	5,437	334	5,437	334
รวมเจ้าหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,437	334	5,437	334

#### เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 และการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินรวม			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์				
บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด	การร่วมค้า	60,000	165,000	-	225,000
รวม		60,000	165,000	-	225,000

		(หน่วย: พันบาท)			
		งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	เพิ่มขึ้น ระหว่างปี	ลดลง ระหว่างปี	ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560
เงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์				
บริษัท เซ็นเตอร์ฟอยท์	บริษัทย่อย				
ซ้อปิ้ง มอลล์ จำกัด		1,096,492	47,000	-	1,143,492
บริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด	การร่วมค้า	60,000	165,000	-	225,000
รวม		1,156,492	212,000	-	1,368,492

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ยอดคงค้างของเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 และการเคลื่อนไหวของเงินกู้ยืมระยะยาวดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

เงินให้กู้ยืม	ลักษณะความสัมพันธ์	งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ			
		ยอดคงเหลือ			ยอดคงเหลือ
		ณ วันที่	เพิ่มขึ้น	ลดลง	ณ วันที่
		31 ธันวาคม 2559	ระหว่างปี	ระหว่างปี	31 ธันวาคม 2560
บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ เพอร์เฟก	บริษัทใหญ่				
จำกัด (มหาชน)		-	200,000	-	200,000
รวม		-	200,000	-	200,000

ค่าตอบแทนกรรมการและผู้บริหาร

ในระหว่างปีปัจจุบัน บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายผลประโยชน์ระยะสั้นที่ให้แก่กรรมการและผู้บริหารจำนวน 1.8 ล้านบาท (2559: 1.8 ล้านบาท)

## 7. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	2,913	2,918	2,913	2,918
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	66	90	63	90
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	2,979	3,008	2,976	3,008
<u>ลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน</u>				
อายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ				
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	763	1,029	763	1,029
ค้างชำระ				
ไม่เกิน 3 เดือน	3,458	2,389	3,458	2,389
3 - 6 เดือน	3,092	1,407	3,092	1,407
6 - 12 เดือน	4,576	1,738	4,576	1,738
มากกว่า 12 เดือน	4,853	1,553	4,853	1,553
รวม	16,742	8,116	16,742	8,116
หัก: ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(11,661)	(3,290)	(11,661)	(3,290)
รวมลูกหนี้การค้า - กิจการที่ไม่เกี่ยวข้องกัน, สุทธิ	5,081	4,826	5,081	4,826
รวมลูกหนี้การค้า - สุทธิ	8,060	7,834	8,057	7,834
<u>ลูกหนี้อื่น</u>				
ดอกเบี้ยค้างรับจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	7,551	1,192	262,537	196,840
รายได้ค้างรับ	1,788	4,097	1,788	4,097
รวมลูกหนี้อื่น	9,339	5,289	264,325	200,937
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น - สุทธิ	17,399	13,123	272,382	208,771

## 8. สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

เมื่อวันที่ 7 พฤศจิกายน 2560 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทฯ ได้มีมติให้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นเพื่อพิจารณาอนุมัติการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกันแห่งหนึ่ง และเมื่อวันที่ 30 มกราคม 2561 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ได้มีมติให้ยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว โดยในวันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2561 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจดทะเบียนยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว และได้รับเงินจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันจำนวน 120 ล้านบาทในวันเดียวกัน ดังนั้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ จึงได้จัดประเภทสินทรัพย์และหนี้สินที่เกี่ยวข้องกับสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเป็นกลุ่มสินทรัพย์ที่จัดประเภทเป็นถือไว้เพื่อขายและแยกแสดงไว้เป็น “สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” และ “หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย” ซึ่งแสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

### สินทรัพย์

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

41,391

สิทธิการเช่า

53,192

รวมสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

94,583

### หนี้สิน

เจ้าหนี้ค่าที่ดินค้างจ่าย

11,959

รวมหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย

11,959

สินทรัพย์สุทธิที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับกลุ่มสินทรัพย์ที่ยกเลิก

82,624

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนที่จัดประเภทเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายดังกล่าว เป็นโครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้างและยังไม่ได้ดำเนินการธุรกิจ

## 9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

ยอดคงเหลือเป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญทั้งหมดของบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปี้ง มอลล์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ บริษัทย่อยดังกล่าวมีทุนจดทะเบียนและทุนเรียกชำระแล้ว 500 ล้านบาท



## 10. เงินลงทุนในการร่วมค้า

ยอดคงเหลือเป็นเงินลงทุนในหุ้นสามัญของบริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่งภายใต้ชื่อบริษัท ออลส์ ดิสเคาท์ จำกัด ซึ่งประกอบธุรกิจค้าปลีก บริษัทดังกล่าวมีทุนจดทะเบียน 100 ล้านบาท เรียกชำระแล้วร้อยละ 25 บริษัทฯ มีเงินลงทุนในบริษัทดังกล่าวจำนวน 12.5 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50

ในระหว่างปีบริษัทฯ บันทึกส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าเป็นจำนวนเงินประมาณ 62.92 ล้านบาท (2559: 15.44 ล้านบาท) ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุนเป็นจำนวนเงินประมาณ 65.86 ล้านบาท (2559: 2.94 ล้านบาท) ได้ถูกแสดงไว้ในเจ้าหนี้อื่น (หมายเหตุ 14)

ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญของการร่วมค้ามีดังนี้

สรุปรายการฐานะทางการเงิน

	(หน่วย: พันบาท)	
	2560	2559
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	14,250	2,705
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	54,359	24,902
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	71,981	39,952
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(225,000)	(60,000)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(47,304)	(13,432)
<b>สินทรัพย์ - สุทธิ</b>	<b>(131,714)</b>	<b>(5,873)</b>
สัดส่วนเงินลงทุน (ร้อยละ)	50	50
ส่วนแบ่งขาดทุนที่เกินกว่ามูลค่าของเงินลงทุน (เจ้าหนี้อื่น)	(65,857)	(2,936)
<b>มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้ส่วนเสียของกิจการในการร่วมค้า</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

สรุปรายการกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

	(หน่วย: พันบาท)	
	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2560	2559
รายได้	115,583	1,575
ค่าใช้จ่าย	(241,004)	(32,448)
<b>ขาดทุน</b>	<b>(125,421)</b>	<b>(30,873)</b>

## 11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนของบริษัทฯและบริษัทย่อย คือ ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า มูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		
	โครงการ ที่พัฒนาแล้ว	โครงการ ระหว่างพัฒนา	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560:			
ราคาทุน	681,593	847,509	1,529,102
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(41,018)	-	(41,018)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(11,500)	-	(11,500)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	629,075	847,509	1,476,584
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559:			
ราคาทุน	681,593	890,049	1,571,642
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(24,119)	-	(24,119)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(11,500)	-	(11,500)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	645,974	890,049	1,536,023

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	โครงการ ที่พัฒนาแล้ว	โครงการ ระหว่างพัฒนา	รวม
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560:			
ราคาทุน	681,593	-	681,593
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(41,018)	-	(41,018)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(11,500)	-	(11,500)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	629,075	-	629,075
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559:			
ราคาทุน	681,593	41,391	722,984
หัก ค่าเสื่อมราคาสะสม	(24,119)	-	(24,119)
หัก ค่าเผื่อการด้อยค่า	(11,500)	-	(11,500)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ	645,974	41,391	687,365

การกระทบบยอดมูลค่าตามบัญชีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสำหรับปี 2560 และ 2559 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
มูลค่าตามบัญชีต้นปี	1,536,023	1,514,849	687,365	714,396
ซื้อสินทรัพย์	-	9,581	-	1,797
สิทธิการเช่าตัดจำหน่ายที่ถือเป็นต้นทุน	-	12,162	-	-
เพิ่มขึ้นจากการบันทึกค่าเช่าที่ดินค้ำจ่าย	-	28,259	-	-
ค่าเสื่อมราคา	(16,899)	(17,328)	(16,899)	(17,328)
ค่าเผื่อการด้อยค่า	-	(11,500)	-	(11,500)
จำหน่าย - มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่				
จำหน่าย	(1,149)	-	-	-
โอนออกเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย				
(หมายเหตุ 8)	(41,391)	-	(41,391)	-
มูลค่าตามบัญชีปลายปี	1,476,584	1,536,023	629,075	687,365

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 แสดงได้ดังนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า <sup>(1)</sup>	750,000	750,000
ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่าที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง <sup>(2)</sup>	2,045,000	-

<sup>(1)</sup> รวมมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเท่ากับ 100.3 ล้านบาท (2559: 104.0 ล้านบาท)

<sup>(2)</sup> รวมมูลค่ายุติธรรมของสิทธิการเช่าซึ่งมีมูลค่าสุทธิตามบัญชีเท่ากับ 750.7 ล้านบาท

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมในระดับขั้นที่ 3 ซึ่งเป็นการใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระโดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) สำหรับศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่า ข้อสมมติฐานหลักที่ใช้ในการประเมินราคา ศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่าดังกล่าวประกอบด้วย อัตราผลตอบแทน อัตราพื้นที่ว่างระยะยาว และอัตราการเติบโตระยะยาวของค่าเช่า

มูลค่าสุทธิธรรมของศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์ให้เช่าที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง ประเมินราคาโดยผู้ประเมินอิสระ โดยใช้วิธีเปรียบเทียบราคาตลาด (Market Approach)

## 12. ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม			
	ส่วนปรับปรุง อาคาร	เครื่องตกแต่ง และเครื่องใช้ สำนักงาน		รวม
		ยานพาหนะ		
<b>ราคาทุน</b>				
1 มกราคม 2559	519	1,058	4,900	6,477
ซื้อเพิ่ม	-	363	-	363
31 ธันวาคม 2559	519	1,421	4,900	6,840
ซื้อเพิ่ม	196	180	-	376
31 ธันวาคม 2560	715	1,601	4,900	7,216
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>				
1 มกราคม 2559	352	513	4,900	5,765
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	104	276	-	380
31 ธันวาคม 2559	456	789	4,900	6,145
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	87	215	-	302
31 ธันวาคม 2560	543	1,004	4,900	6,447
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>				
31 ธันวาคม 2559	63	632	-	695
31 ธันวาคม 2560	172	597	-	769
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>				
2559				380
2560				302

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ส่วนปรับปรุงอาคาร	เครื่องตกแต่งและ เครื่องใช้สำนักงาน	รวม
<b>ราคาทุน</b>			
1 มกราคม 2559	519	1,058	1,577
ซื้อเพิ่ม	-	363	363
31 ธันวาคม 2559	519	1,421	1,940
ซื้อเพิ่ม	196	180	376
31 ธันวาคม 2560	715	1,601	2,316
<b>ค่าเสื่อมราคาสะสม</b>			
1 มกราคม 2559	352	513	865
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	104	276	380
31 ธันวาคม 2559	456	789	1,245
ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี	87	215	302
31 ธันวาคม 2560	543	1,004	1,547
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>			
31 ธันวาคม 2559	63	632	695
31 ธันวาคม 2560	172	597	769
<b>ค่าเสื่อมราคาสำหรับปีซึ่งรวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร</b>			
2559			380
2560			302

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทย่อยมีสินทรัพย์ซึ่งตัดค่าเสื่อมราคาหมดแล้วแต่ยังใช้งานอยู่ มูลค่าตามบัญชีก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์ดังกล่าวมีจำนวนเงินประมาณ 4.9 ล้านบาท (2559: 4.9 ล้านบาท)

### 13. สิทธิการเช่า

		(หน่วย: พันบาท)	
		งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
<b>ราคาทุน</b>			
1 มกราคม 2559		1,077,065	179,843
31 ธันวาคม 2559		1,077,065	179,843
โอนออกเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 8)		(62,335)	(62,335)
31 ธันวาคม 2560		1,014,730	117,508
<b>ค่าตัดจำหน่ายสะสม</b>			
1 มกราคม 2559		102,993	15,003
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		34,989	5,696
31 ธันวาคม 2559		137,982	20,699
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี		34,909	5,696
โอนออกเป็นสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย (หมายเหตุ 8)		(9,142)	(9,142)
31 ธันวาคม 2560		163,749	17,253
<b>มูลค่าสุทธิตามบัญชี</b>			
31 ธันวาคม 2559		939,083	159,144
31 ธันวาคม 2560		850,981	100,255
<b>ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี</b>			
2559 (งบการเงินรวมจำนวนเงิน 12.2 ล้านบาท รวมอยู่ใน			
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนส่วนที่เหลือรวมอยู่ใน			
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร)		34,989	5,696
2560 (รวมอยู่ในค่าใช้จ่ายในการบริหาร)		34,909	5,696
<b>สิทธิการเช่าดังกล่าวมีรายละเอียดดังนี้</b>			
<b>บริษัทฯ</b>			
คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทนการเช่า และค่าเช่าตามสัญญาเช่า (ล้านบาท)
สำนักงานทรัพย์สินส่วนพระมหากษัตริย์	30 ปี	1 เมษายน 2558 ถึง 31 มีนาคม 2588	141.2
นุคคสรธรรมดา	30 ปี	1 มิถุนายน 2556 ถึง 31 พฤษภาคม 2586	33.3

### บริษัทย่อย

คู่สัญญา	อายุสัญญาเช่า	ระยะเวลาการเช่า	ค่าตอบแทนการเช่า และค่าเช่าตามสัญญาเช่า (ล้านบาท)
บุคคลธรรมดา	26 ปี 8 เดือน	8 เมษายน 2553 ถึง 31 ธันวาคม 2579	374.6
บริษัทแห่งหนึ่ง	30 ปี	1 มกราคม 2558 ถึง 31 ธันวาคม 2587	2,525.5

### 14. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

(หน่วย: พันบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เจ้าหนี้การค้า	5,665	4,948	5,665	4,948
เงินประกันผลงาน	-	1,042	-	1,042
ดอกเบี้ยค้างจ่าย - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,103	-	5,103	-
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	5,119	4,635	5,119	4,635
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	10,128	7,664	10,041	7,595
เจ้าหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	334	334	334	334
เจ้าหนี้อื่น	73,281	9,051	7,338	5,996
รวมเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	99,630	27,674	33,600	24,550

### 15. เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู

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

## 16. ทุนเรือนหุ้น

### งบการเงินรวม

โครงสร้างของส่วนทุนในงบการเงินรวม แสดงตามโครงสร้างทุนและจำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯและในการจัดทำงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ มูลค่าหุ้นสามัญที่รับรู้ในงบการเงินรวมแสดงด้วยมูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ รวมกับต้นทุนการรวมธุรกิจ และรวมหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการรวมธุรกิจ โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)
มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทย่อย (ผู้ซื้อทางบัญชี) ที่มีอยู่ก่อนการรวมธุรกิจ	400,200
มูลค่ายุติธรรมของสิ่งตอบแทนที่โอนให้จากการรวมธุรกิจแบบย้อนกลับ	56,229
รวม	456,429
มูลค่าหุ้นสามัญของบริษัทฯ (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) ที่ออกภายหลังการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	2,181,302
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจากการออกหุ้นเพิ่มทุนภายหลัง การซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	103,870
มูลค่าหุ้นสามัญที่รับรู้ในงบการเงินรวม	2,741,602

มูลค่าหุ้นสามัญที่แสดงในงบการเงินรวมตามโครงสร้างทุนของบริษัทฯ ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมาย (ผู้ถูกซื้อทางบัญชี) มีรายละเอียดดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)
ทุนออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว	2,615,114
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	61,152
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	65,336
รวม	2,741,602

## 17. สำรองตามกฎหมาย

ภายใต้บทบัญญัติของมาตรา 116 แห่งพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด พ.ศ. 2535 บริษัทฯต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปีหักด้วยยอดขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าวไม่สามารถนำไปจ่ายเงินปันผลได้



## 18. ค่าใช้จ่ายตามลักษณะ

รายการค่าใช้จ่ายแบ่งตามลักษณะประกอบด้วยรายการค่าใช้จ่ายที่สำคัญดังต่อไปนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
เงินเดือนพนักงานและผลประโยชน์อื่นพนักงาน	14,572	14,731	14,572	14,731
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	52,110	40,535	22,896	23,404
ค่าเช่า	75,555	47,435	9,636	9,620
ค่าที่ปรึกษาและค่าใช้จ่ายทางการตลาด	13,719	9,451	13,426	9,451

## 19. ภาษีเงินได้

ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<b>ภาษีเงินได้ปัจจุบัน:</b>				
ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี	7,719	7,335	7,719	7,335
<b>ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี:</b>				
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการเกิดผลแตกต่าง				
ชั่วคราวและการกลับรายการผลแตกต่างชั่วคราว	(3,592)	(9,977)	(3,592)	(818)
<b>ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ</b>	<b>4,127</b>	<b>(2,642)</b>	<b>4,127</b>	<b>6,517</b>

จำนวนภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับส่วนประกอบแต่ละส่วนของกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่เกี่ยวข้องกับกำไรจากการ				
ประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	190	-	190	-

รายการกระทบยอดระหว่างกำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีกับค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้มีดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคล	(196,291)	(100,424)	22,927	29,451
อัตราภาษีเงินได้นิติบุคคล	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20	ร้อยละ 20
กำไร (ขาดทุน) ทางบัญชีก่อนภาษีเงินได้นิติบุคคลคูณอัตราภาษี	(39,258)	(20,085)	4,585	5,890
ผลกระทบทางภาษีสำหรับ:				
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีที่ไม่รับรู้	15,091	12,297	(623)	482
ขาดทุนสำหรับปีของบริษัทย่อยที่ไม่ได้บันทึกสินทรัพย์				
ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	15,330	1,795	-	-
ค่าใช้จ่ายต้องห้าม	380	517	165	398
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	12,584	3,087	-	-
อื่นๆ	-	(253)	-	(253)
ค่าใช้จ่าย (ผลประโยชน์) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ในงบกำไร				
ขาดทุนเบ็ดเสร็จ	4,127	(2,642)	4,127	6,517

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีและหนี้สินภายใต้การตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	งบแสดงฐานะการเงิน			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ	2,326	635	2,326	635
ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,219	2,300	2,219	2,300
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	4,908	694	4,908	694
ดอกเบี้ยระหว่างกันที่ถือเป็นต้นทุนโครงการของบริษัทย่อย	27,643	27,643	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	427	448	427	448
ประมาณการค่าใช้จ่ายในการส่งเสริมการขาย	1,133	-	1,133	-
ขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้	6,498	6,498	-	-
<b>รวม</b>	<b>45,154</b>	<b>38,218</b>	<b>11,013</b>	<b>4,077</b>
<b>หนี้สินภายใต้การตัดบัญชี</b>				
ผลต่างทางบัญชีและภาษีของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	3,178	-	3,178	-
อื่นๆ	357	-	357	-
<b>รวม</b>	<b>3,535</b>	<b>-</b>	<b>3,535</b>	<b>-</b>
<b>สินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชีสุทธิ</b>	<b>41,619</b>	<b>38,218</b>	<b>7,478</b>	<b>4,077</b>

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯ และบริษัทย่อยมีรายการผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้จำนวน 238.7 ล้านบาท (2559: 116.8 ล้านบาท) ที่บริษัทฯ และบริษัทย่อยไม่ได้บันทึกสินทรัพย์ภายใต้การตัดบัญชี เนื่องจากบริษัทฯ และบริษัทย่อยเห็นว่าบริษัทฯ และบริษัทย่อยอาจจะไม่สามารถนำผลแตกต่างชั่วคราวและขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้ข้างต้นมาใช้ประโยชน์ได้

ผลขาดทุนทางภาษีที่ยังไม่ได้ใช้มีจำนวนเงิน 114.4 ล้านบาท (2559: 32.6 ล้านบาท) ซึ่งจะทยอยสิ้นสุดระยะเวลาการให้ประโยชน์ภายในปี 2565

## 20. กำไรต่อหุ้น

กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยหารกำไร (ขาดทุน) สำหรับปีที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ (ไม่รวมกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น) ด้วยจำนวนถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักของหุ้นสามัญที่ออกอยู่ในระหว่างปี

## 21. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัทฯและบริษัทย่อยที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้าและพื้นที่เชิงพาณิชย์และการให้บริการบริหารอาคาร และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย บริษัทฯและบริษัทย่อยประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงิน จึงถือเป็นการรายงานตามส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

## 22. ภาระผูกพัน

### 22.1 ภาระผูกพันเกี่ยวกับรายจ่ายฝ่ายทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาจ้างรับเหมาก่อสร้างออกแบบสถาปัตยกรรมโครงการศูนย์การค้าและสำนักงานและค่าที่ปรึกษาในการทำโครงการเป็นจำนวนเงินประมาณ 99.8 ล้านบาท (2559: 110.2 ล้านบาท)

### 22.2 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาเช่าดำเนินงาน

บริษัทฯและบริษัทย่อยได้ทำสัญญาเช่าที่ดินเพื่อปลูกสร้างศูนย์การค้าโดยมีกำหนดระยะเวลาเช่า 30 ปี

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯและบริษัทย่อยมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่ต้องจ่ายในอนาคตทั้งสิ้นภายใต้สัญญาเช่า ดังนี้

	(หน่วย: ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559	2560	2559
จ่ายชำระภายใน				
1 ปี	53	52	6	6
2 ถึง 5 ปี	238	226	27	26
มากกว่า 5 ปี	1,846	1,910	239	246

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2559 บริษัทฯมีจำนวนเงินขั้นต่ำที่คาดว่าจะได้รับในอนาคตจากการให้เช่าช่วง ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	งบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2560	2559
รับชำระภายใน		
1 ปี	9	13
2 ถึง 4 ปี	7	6

## 22.3 ภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาบริการ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัทมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาที่ปรึกษาเกี่ยวกับโครงการอสังหาริมทรัพย์หลายฉบับคิดเป็นจำนวน 12.7 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2559: 6.4 ล้านบาท) โดยภายใต้เงื่อนไขตามสัญญา บริษัทจะต้องจ่ายค่าบริการรายเดือนตามอัตราที่ระบุไว้ในสัญญา ในระหว่างปีปัจจุบันบริษัทมีค่าใช้จ่ายภายใต้สัญญาดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 8.0 ล้านบาท (31 ธันวาคม 2559: 4.5 ล้านบาท)

## 23. เครื่องมือทางการเงิน

### 23.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของบริษัทฯและบริษัทย่อยตามที่นิยามอยู่ในมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 107 “การแสดงรายการและการเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน” ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

<u>สินทรัพย์ทางการเงิน</u>	<u>หนี้สินทางการเงิน</u>
- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	- เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	- เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู
- เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	- เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า
	- เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าวและมีนโยบายในการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### **ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย**

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวเนื่องกับเงินฝากสถาบันการเงิน เงินให้กู้ยืม เงินกู้ยืมและเจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู เนื่องจากสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560					
งบการเงินรวม					
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
		ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	ไม่มีอัตราดอกเบี้ย		
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	23.9	-	23.9	0.25 - 1.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	17.4	17.4	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	225.0	-	225.0	6.25
	-	248.9	17.4	266.3	
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	99.6	99.6	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	6.8	-	-	6.8	7.50
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	13.3	13.3	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	200.0	-	200.0	5.37 - 5.58
	6.8	200.0	112.9	319.7	

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559				
	งบการเงินรวม				
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ ภายใน 1 ปี	อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลง ตามราคาตลาด	อัตราดอกเบี้ย ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
สินทรัพย์ทางการเงิน					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	52.4	-	52.4	0.03 - 1.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	13.1	13.1	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	60.0	-	60.0	6.25
	-	112.4	13.1	125.5	
หนี้สินทางการเงิน					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	27.7	27.7	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	6.8	-	-	6.8	7.50
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	14.4	14.4	-
	6.8	-	42.1	48.9	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	อัตราดอกเบี้ย		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาดอลลาร์			
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	22.2	-	22.2	0.25 - 1.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	272.5	272.5	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,368.5	-	1,368.5	5.12 - 6.25
	-	1,390.7	272.5	1,663.2	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	33.6	33.6	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	6.8	-	-	6.8	7.50
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	13.3	13.3	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	200.0	-	200.0	5.37 - 5.58
	6.8	200.0	46.9	253.7	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559

งบการเงินเฉพาะกิจการ					
	อัตราดอกเบี้ย		ไม่มีอัตราดอกเบี้ย	รวม	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี)
	อัตราดอกเบี้ยคงที่ภายใน 1 ปี	ปรับขึ้นลงตามราคาดอลลาร์			
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	-	51.3	-	51.3	0.03 - 1.30
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	-	-	208.8	208.8	-
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	1,156.5	-	1,156.5	5.30 - 6.25
	-	1,207.8	208.8	1,416.6	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>					
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	-	-	24.5	24.5	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	6.8	-	-	6.8	7.50
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	-	-	14.4	14.4	-
	6.8	-	38.9	45.7	

## 23.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของบริษัทฯและบริษัทย่อยจัดอยู่ในประเภทระยะสั้น เงินให้กู้ยืม และเงินกู้ยืมมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด บริษัทฯและบริษัทย่อยจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง จำนวนเงินที่ผู้ซื้อและผู้ขายตกลงแลกเปลี่ยนสินทรัพย์กันหรือจ่ายชำระหนี้สินใน ขณะที่ทั้งสองฝ่ายมีความรอบรู้ และเต็มใจในการแลกเปลี่ยนและสามารถต่อรองราคากันได้อย่างเป็นอิสระ ในลักษณะที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกัน วิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมขึ้นอยู่กับลักษณะของเครื่องมือทางการเงิน มูลค่ายุติธรรมจะกำหนดจากราคาตลาดล่าสุด หรือกำหนดขึ้นโดยใช้เกณฑ์การวัดมูลค่าที่เหมาะสม

## 24. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัทฯคือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสม เพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้น โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 กลุ่มบริษัทมีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.23:1 (2559: 0.09:1) และเฉพาะบริษัทมี อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.10:1 (2559: 0.03:1)

## 25. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 19 กุมภาพันธ์ 2561