

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ปี 2556 ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 ของบริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน) ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4 เกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีเนื่องจากการนำมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้มาถือปฏิบัติ โดยมีได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีนี้แต่อย่างใด

ปี 2555 ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นว่างบการเงินรวมแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีได้เป็นการแสดงความเห็นต่อการเงินอย่างมีเงื่อนไข งบการเงินของบริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีท่านอื่น ซึ่งแสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขตามรายงานลงวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2555

ปี 2554 ผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นว่างบการเงินรวมแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ผลการดำเนินงานรวมและกระแสเงินสดรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 ผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของแต่ละปีของบริษัท วีทีแอล จำกัด (มหาชน) โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไป โดยมีได้เป็นการแสดงความเห็นตามที่อธิบายไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.1 สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554 บริษัทได้ใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกและปรับปรุงใหม่ซึ่งออกโดยสภาวิชาชีพบัญชี ซึ่งกำหนดให้ถือปฏิบัติกับงบการเงินสำหรับรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2554 เป็นต้นไป เพื่อจัดทำและนำเสนองบการเงินนี้ งบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2553 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบกับได้แสดงตามรูปแบบใหม่เพื่อให้สอดคล้องกับงบการเงินสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2554

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

งบแสดงฐานะการเงิน	2556		2555		2554	
	งบการเงินรวม		งบการเงินรวม		งบการเงินรวม	
หน่วย: พันบาท	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	41,825	2	20,078	2	101,997	24
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	4,174	0	4,338	1	9,046	2
ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา		0	371,203	43	150,629	35
เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา	52,550	2	0	0	0	0
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	5,426	0	774	0	1,440	0
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	103,975	5	396,393	46	263,112	62
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	285,369	13	40,000	5		0
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน	12,357	1	12,357	1	33,717	8
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	662,840	31	0	0	0	0
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์ - อุตฯ	1,604	0	2,622	0	2,747	1
สิทธิการเช่า	1,036,470	49	402,394	47	120,610	28
สินทรัพย์ภายในได้รับดัดบัญชี	15,746	1	5,701	1	1,274	0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,017	0	2,623	0	3,362	1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,016,403	95	465,697	54	161,710	38
รวมสินทรัพย์	2,120,378	100	862,090	100	424,822	100
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้อื่น	138,945	7	13,642	2	44,498	10
เจ้าหนี้นอกระบบ	9,995	0	9,512	1	9,027	2
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลภายนอกและบุคคล ที่เกี่ยวข้องกัน	411,094	19		0		0
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน		0	30,000	3		0
ส่วนของเจ้าหนี้ด้อยอายุใช้เงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	265,368	13	10,000	1		0
ส่วนของหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าซื้อที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี		0	729	0	690	0
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	2,884	0	387	0	3,748	1
รวมหนี้สินหมุนเวียน	828,286	39	64,270	7	57,963	14
หนี้สินไม่หมุนเวียน						
เจ้าหนี้ด้อยอายุใช้เงิน - อุตฯจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	20,000	1	30,000	3		0
เจ้าหนี้เงินกู้ยืม	35,000	2		0		0
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	236	0	829	0	3,336	1
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	55,236	3	30,829	4	3,336	1
รวมหนี้สิน	883,522	42	95,099	11	61,299	14
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	6,337,679	299	4,131,549	479	4,131,549	973
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	6,337,679	299	3,996,628	464	2,065,775	486
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้น	(4,866,476)	(230)	(3,040,457)	(353)	(1,534,391)	(361)
ส่วนปรับปรุงจากภาษีธุรกิจแบบย้อนกลับ	(74,955)	(4)	(74,955)	(9)	(74,955)	(18)
ขาดทุนสะสม	(159,392)	(8)	(114,225)	(13)	(92,906)	(22)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,236,856	58	766,991	89	363,523	86
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,120,378	100	862,090	100	424,822	100

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	2556 งบการเงินรวม		2555 งบการเงินรวม		2554 งบการเงินรวม	
	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ	จำนวน	ร้อยละ
หน่วย: พันบาท						
รายได้						
รายได้อื่น	7,025	0	1,242	0	141	0
รวมรายได้	7,025	100	1,242	100	141	100
ค่าใช้จ่าย						
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	48,372	689	26,286	2,116	8,735	6,195
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม		0		0	59,133	41,938
รวมค่าใช้จ่าย	48,372	689	26,286	2,116	67,868	48,133
กำไร(ขาดทุน)ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(41,347)	(589)	(25,044)	(2,016)	(67,727)	(48,033)
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(13,864)	(197)	(702)	(57)	(2,053)	(1,456)
ขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	(55,211)	(786)	(25,746)	(2,073)	(69,780)	(49,489)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	10,044	143	4,427	356	0	0
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด	(45,167)	(643)	(21,319)	(1,717)	(69,780)	(49,489)

งบกระแสเงินสด	2556	2555	2554
งบการเงินรวม*	งบการเงินรวม*	งบการเงินรวม*	งบการเงินรวม*
หน่วย: พันบาท			
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมดำเนินงาน	(254,568)	(236,751)	(131,857)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินฝากธนาคารที่ติดภาระค้ำประกัน	(245,369)	(40,000)	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น		(12,357)	(33,717)
สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น	(399,262)	(246,618)	-
เงินสดรับจากการขายส่วนงานธุรกิจร้านอาหาร		-	-
อื่น ๆ	(178)	(981)	36,826
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน	(644,809)	(299,956)	3,109
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินกู้ยืมระยะยาวเพิ่มขึ้น	35,000		
เงินสดรับจากการเพิ่มทุน	515,031	424,788	249,500
เพิ่มขึ้น (ลดลง) ในหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	(10,000)		(786)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น (ลดลง)	381,094	30,000	(24,426)
เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมจัดหาเงิน	921,125	454,788	224,288
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	21,748	(81,919)	95,540
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	20,078	101,997	6,457
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	41,826	20,078	101,997

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ	2555	2554	2553
อัตราส่วนสภาพคล่อง			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.1	6.2	4.5
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.1	0.4	1.9
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.7	0.1	0.2
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.6	0.1	0.0

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การดำเนินธุรกิจในปีที่ผ่านมา บริษัทยังอยู่ระหว่างงานวางแผนการพัฒนาโครงการ การตลาด รวมทั้งการก่อสร้างอาคารศูนย์การค้า ซึ่งในงบกำไรขาดทุนจะยังไม่ได้แสดงถึงผลประกอบการเชิงพาณิชย์ของบริษัทแต่อย่างใด โดยค่าใช้จ่ายและทรัพย์สินที่แสดงในงบดุลส่วนใหญ่นั้นจะเป็นค่าใช้จ่ายในการซื้อ/เช่าระยะยาวในที่ดินที่ตั้งโครงการ ค่าก่อสร้างอาคารศูนย์การค้าและค่าใช้จ่ายก่อนการดำเนินงาน โดยมีแหล่งที่มาของเงินลงทุนจากเงินส่วนทุนและเงินกู้ยืมจากบริษัทแม่และสถาบันการเงิน

บริษัทได้จัดทำงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับภายใต้ชื่อ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชีที่ถูกควบคุมโดยบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อบปิ้ง มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย แต่เป็นผู้ซื้อในทางบัญชี โดยงบการเงินรวมเป็นการนำเสนอข้อมูลต่อเนื่องจากงบการเงินของบริษัทย่อยตามกฎหมาย นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มใช้นโยบายการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ ในปีงบการเงิน 2556 และได้ปรับปรุงผลกระทบย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนๆ แล้ว โดยฐานะการเงินและผลการดำเนินงานบริษัทและบริษัทย่อยสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 มีสาระสำคัญ ดังนี้

สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้นจาก 862.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็น 2,120 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นจำนวน 1,258 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 145.9 โดยทรัพย์สินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ คืออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (ซึ่งถูกจัดประเภทเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาใน ปี 2555) เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 662.8 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 และสิทธิการเช่าที่ดินเพื่อการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย เพิ่มขึ้นจำนวน 634.1 ล้านบาท

หนี้สินรวม

บริษัทมีหนี้สินรวมเพิ่มขึ้นจาก 95.1 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็น 883.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นจำนวน 788.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 829.1 โดยหนี้สินที่มีการเพิ่มขึ้นอย่างเป็นสาระสำคัญ คือเจ้าหนี้ตั๋วสัญญาใช้เงินตามสัญญาโอนสิทธิการเช่าที่ดินรวม 245.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันเพื่อลงทุนในโครงการของบริษัทสุทธิเป็นจำนวน 381.1 ล้านบาท และจากการกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง 35.0 ล้านบาทโดยนำที่ดินของบริษัทย่อยจดจำนองค้ำประกัน เพื่อใช้จ่ายในการพัฒนาโครงการของบริษัทและบริษัทย่อย

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นรวมเพิ่มขึ้นจาก 767.0 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 เป็น 1,236.9 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เพิ่มขึ้นจำนวน 469.9 ล้านบาท อันเป็นผลจากการที่บริษัทเพิ่มทุนโดยการออกหุ้นสามัญจำนวน 468.2 ล้านหุ้นในราคาหุ้นละ 1.10 บาท รวมเป็นเงิน 515.0 ล้านบาท ในเดือนกรกฎาคม 2556 และจากผลขาดทุนจากการดำเนินงานของปี 2556

งบกระแสเงินสด

บริษัทมีกระแสเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เป็นจำนวนเงิน 21.7 ล้านบาท อันเนื่องมาจากกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน 921.1 ล้านบาท จากการเพิ่มทุน 515.0 ล้านบาท จากการกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 381.1 ล้านบาท และการกู้ยืมจากสถาบันการเงินแห่งหนึ่ง 35.0 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานและกิจกรรมการลงทุน เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและการพัฒนาโครงการเป็นจำนวนเงิน 254.6 ล้านบาท และ 644.8 ล้านบาท ตามลำดับ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 บริษัทมีกระแสเงินสดลดลงสุทธิ เป็นจำนวนเงิน 81.9 ล้านบาท โดยมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน 454.8 ล้านบาท จากการเพิ่มทุน 424.8 ล้านบาท จากการกู้ยืมบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน 30.0 ล้านบาท และมีกระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน และกิจกรรมการลงทุนเพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าและการพัฒนาโครงการ เป็นจำนวนเงิน 236.8 ล้านบาท และ 299.9 ล้านบาท ตามลำดับ

อัตราส่วนทางการเงิน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 บริษัทมีอัตราสภาพคล่องเท่ากับ 0.1:1 และ 6.2:1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 มีอัตราส่วนนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.7:1 และ 0.1:1 โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2555 บริษัทไม่ได้แสดงอัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร และอัตราส่วนประสิทธิภาพในการดำเนินงาน เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างพัฒนา และยังไม่ได้เปิดดำเนินการ

ผลการดำเนินงาน

บริษัทมีผลขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2556 เป็นจำนวนเงิน 45.2 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2555 เป็นจำนวนเงิน 23.9 ล้านบาท เนื่องจาก บริษัท และบริษัทย่อย ยังไม่ได้มีการรับรู้รายได้จากธุรกิจหลัก เนื่องจากโครงการอยู่ระหว่างการพัฒนา รวม 3 โครงการ ได้แก่ โครงการ เมโทร เวสต์ทาวน์ โครงการเมโทร อีสต์ทาวน์ และ โครงการบางกอก มิดทาวน์

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารสำหรับปี 2556 รวมเป็นเงิน 48.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 22.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 84 เนื่องจาก มีค่าใช้จ่ายในการเตรียมเปิดโครงการ ค่าใช้จ่ายดำเนินงาน ค่าที่ปรึกษาและบริหารโครงการ เพิ่มขึ้น ค่าใช้จ่ายทางการเงินปี 2556 จำนวน 13.9 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจากปี 2555 จำนวน 13.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1,876.3 เนื่องจากบริษัทมีดอกเบี้ยจ่ายจากการกู้ยืมเงินจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน เพื่อใช้ลงทุนในโครงการและการดำเนินงาน นอกจากนั้น บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้ 10.0 ล้านบาท เนื่องจาก ได้เริ่มใช้นโยบายการบัญชีตาม มาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรืองภาษีเงินได้ ในปี 2556 และได้ปรับปรุงผลกระทบย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนแล้ว