

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ปี 2559 ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีได้เป็นการแสดงความเห็นต่องบการเงินอย่างมีเงื่อนไข

ปี 2558 ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 ของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีได้เป็นการแสดงความเห็นต่องบการเงินอย่างมีเงื่อนไข

ปี 2557 ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2557 ของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีได้เป็นการแสดงความเห็นต่องบการเงินอย่างมีเงื่อนไข

## ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป

| งบแสดงฐานะการเงิน  | 2559             |            | 2558             |            | 2557             |            |
|--|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|
|  | งบการเงินรวม     |            | งบการเงินรวม     |            | งบการเงินรวม     |            |
|  | จำนวน            | ร้อยละ     | จำนวน            | ร้อยละ     | จำนวน            | ร้อยละ     |
| หน่วย: พันบาท  |                  |            |                  |            |                  |            |
| <b>สินทรัพย์</b>   |                  |            |                  |            |                  |            |
| <u>สินทรัพย์หมุนเวียน</u>  |                  |            |                  |            |                  |            |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด   | 52,408           | 2          | 191,276          | 7          | 16,381           | 1          |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น  | 13,123           | 0          | 10,403           | 0          | 1,320            | 0          |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา   | -                | -          | -                | -          | 16,740           | 1          |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน   | 60,000           | 2          | -                | -          | -                | -          |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น   | 15,234           | 1          | 14,021           | 1          | 10,310           | 0          |
| <b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>   | <b>140,765</b>   | <b>5</b>   | <b>215,700</b>   | <b>8</b>   | <b>44,751</b>    | <b>2</b>   |
| <u>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</u>   |                  |            |                  |            |                  |            |
| เงินฝากธนาคารที่มีระยะค้ำประกัน  | -                | -          | 10,000           | 0          | 20,000           | 1          |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดิน  | -                | -          | 12,357           | 0          | 12,357           | 1          |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน   | 1,536,023        | 58         | 1,514,849        | 55         | 1,202,266        | 52         |
| ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์  | 695              | 0          | 712              | 0          | 699              | 0          |
| สิทธิการเช่า   | 939,083          | 35         | 974,073          | 35         | 1,008,982        | 44         |
| สินทรัพย์ถาวรอื่นที่ได้รับค้ำประกัน  | 38,218           | 1          | 28,240           | 1          | 23,054           | 1          |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น  | 3,856            | 0          | 3,781            | 0          | 1,784            | 0          |
| <b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>  | <b>2,517,875</b> | <b>95</b>  | <b>2,544,012</b> | <b>92</b>  | <b>2,269,142</b> | <b>98</b>  |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>  | <b>2,658,640</b> | <b>100</b> | <b>2,759,712</b> | <b>100</b> | <b>2,313,893</b> | <b>100</b> |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>   |                  |            |                  |            |                  |            |
| <u>หนี้สินหมุนเวียน</u>  |                  |            |                  |            |                  |            |
| เจ้าหนี้ยื่น   | 27,674           | 1          | 39,718           | 1          | 152,548          | 7          |
| เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี   | -                | -          | 10,000           | 0          | 10,000           | 0          |
| เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน  | -                | -          | -                | -          | 774,994          | 33         |
| ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี  | -                | -          | -                | -          | 4,857            | 0          |
| เจ้าหนี้ค้ำประกันพื้นที่   | 6,812            | 0          | 10,963           | 0          | 10,479           | 0          |
| เงินมัดจำรับ   | 14,420           | 1          | 18,216           | 1          | 8,982            | 0          |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย  | 3,465            | 0          | -                | -          | -                | -          |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | 1,129            | 0          | 1,577            | 0          | 1,201            | 0          |
| <b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>   | <b>53,500</b>    | <b>2</b>   | <b>80,474</b>    | <b>3</b>   | <b>963,061</b>   | <b>42</b>  |
| <u>หนี้สินไม่หมุนเวียน</u>   |                  |            |                  |            |                  |            |
| เจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี  | -                | -          | -                | -          | 10,000           | 0          |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี  | -                | -          | -                | -          | 30,143           | 1          |
| ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย  | 158,379          | 6          | 135,358          | 5          | 107,653          | 5          |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น  | 2,337            | 0          | 1,673            | 0          | 1,180            | 0          |
| <b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>  | <b>160,716</b>   | <b>6</b>   | <b>137,031</b>   | <b>5</b>   | <b>148,976</b>   | <b>6</b>   |
| <b>รวมหนี้สิน</b>  | <b>214,216</b>   | <b>8</b>   | <b>217,505</b>   | <b>8</b>   | <b>1,112,037</b> | <b>48</b>  |
| <u>ส่วนของผู้ถือหุ้น</u>   |                  |            |                  |            |                  |            |
| ทุนเรือนหุ้น   |                  |            |                  |            |                  |            |
| ทุนจดทะเบียน   |                  |            |                  |            |                  |            |
| หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท<br>(31 ธันวาคม 2558: หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น<br>มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท) | 4,761,825        | 179        | 4,761,825        | 173        | 4,761,825        | 206        |
| ทุนที่ออกและชำระแล้ว   |                  |            |                  |            |                  |            |
| หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท<br>(31 ธันวาคม 2558: หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น<br>มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท) | 2,615,114        | 98         | 2,615,114        | 95         | 1,330,913        | 58         |
| ส่วนเกิน(ค่า)มูลค่าหุ้นสามัญ   | 61,153           | 2          | 61,153           | 2          | -                | -          |
| ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ   | 65,335           | 2          | 65,335           | 2          | 65,335           | 3          |
| กำไรสะสม   | -                | -          | -                | -          | -                | -          |
| จัดสรรแล้ว - สรรองตามกฎหมาย  | 3,310            | 0          | 2,110            | 0          | 80               | 0          |
| ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)   | (300,488)        | (11)       | (201,505)        | (7)        | (194,472)        | (8)        |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>  | <b>2,444,424</b> | <b>92</b>  | <b>2,542,207</b> | <b>92</b>  | <b>1,201,856</b> | <b>52</b>  |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>  | <b>2,658,640</b> | <b>100</b> | <b>2,759,712</b> | <b>100</b> | <b>2,313,893</b> | <b>100</b> |

| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ   | 2559             |              | 2558            |             | 2557            |              |
|---|------------------|--------------|-----------------|-------------|-----------------|--------------|
|   | งบการเงินรวม     |              | งบการเงินรวม    |             | งบการเงินรวม    |              |
|   | จำนวน            | ร้อยละ       | จำนวน           | ร้อยละ      | จำนวน           | ร้อยละ       |
| หน่วย: พันบาท   |                  |              |                 |             |                 |              |
| <b>รายได้</b>   |                  |              |                 |             |                 |              |
| รายได้ค่าเช่าและบริการ  | 32,688           | 41           | 14,451          | 27          | 4,757           | 55           |
| รายได้จากการบริการบริหารอาคาร                                   | 42,189           | 53           | 35,346          | 67          | -               | -            |
| ดอกเบี้ยรับ   | 2,349            | 3            | 1,166           | 2           | 3,795           | 44           |
| รายได้อื่น  | 1,752            | 2            | 1,898           | 4           | 27              | 0            |
| <b>รวมรายได้</b>  | <b>78,978</b>    | <b>100</b>   | <b>52,861</b>   | <b>100</b>  | <b>8,579</b>    | <b>100</b>   |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>   |                  |              |                 |             |                 |              |
| ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ                                    | 49,583           | 30           | 18,886          | 30          | 1,628           | 3            |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย  | 10,484           | 6            | 3,079           | 5           | 7,738           | 15           |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร   | 91,916           | 56           | 40,601          | 65          | 41,023          | 81           |
| ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน              | 11,500           | 7            | -               | -           | -               | -            |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>  | <b>163,483</b>   | <b>100</b>   | <b>62,566</b>   | <b>100</b>  | <b>50,389</b>   | <b>100</b>   |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า</b> | <b>(84,505)</b>  | <b>(107)</b> | <b>(9,705)</b>  | <b>(18)</b> | <b>(41,810)</b> | <b>(487)</b> |
| <b>ค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>                       |                  |              |                 |             |                 |              |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า                          | (15,436)         | (20)         | -               | -           | -               | -            |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายทางการเงินและภาษีเงินได้</b>     | <b>(99,941)</b>  | <b>(127)</b> | <b>(9,705)</b>  | <b>(18)</b> | <b>(41,810)</b> | <b>(487)</b> |
| ค่าใช้จ่ายทางการเงิน  | (484)            | (1)          | (484)           | (1)         | (500)           | (6)          |
| <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>                            | <b>(100,425)</b> | <b>(127)</b> | <b>(10,189)</b> | <b>(19)</b> | <b>(42,310)</b> | <b>(493)</b> |
| ภาษีเงินได้   | 2,642            | 3            | 5,186           | 10          | 7,309           | 85           |
| <b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>                                   | <b>(97,783)</b>  | <b>(124)</b> | <b>(5,003)</b>  | <b>(9)</b>  | <b>(35,001)</b> | <b>(408)</b> |

| งบกระแสเงินสด  | 2559<br>งบการเงินรวม | 2558<br>งบการเงินรวม | 2557<br>งบการเงินรวม |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| หน่วย: พันบาท  |                      |                      |                      |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>                        |                      |                      |                      |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี                                       | (100,424)            | (10,189)             | (42,310)             |
| รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย) |                      |                      |                      |
| จากกิจกรรมดำเนินงาน  |                      |                      |                      |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                                | 40,535               | 13,460               | 6,095                |
| ค่าเผื่อนี้สงสยจะสูญ   | 3,173                |                      |                      |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน            | 11,500               |                      |                      |
| ส่วนแบ่งขาดทุนจากการลงทุนในการร่วมค้า                        | 15,436               |                      |                      |
| ดอกเบี้ยรับ  | (2,349)              | (1,166)              | (3,795)              |
| ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย   | 484                  | 483                  | 500                  |
| กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง              |                      |                      |                      |
| ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน                               | (31,645)             | 2,588                | (39,510)             |
| สินทรัพย์ดำเนินงานลดลง (เพิ่มขึ้น)                           |                      |                      |                      |
| ถูกหนี้การค้าและถูกหนี้อื่น                                  | (5,869)              | (9,083)              | (483)                |
| ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนา                           |                      |                      |                      |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมา                                   |                      |                      |                      |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                       | (1,213)              | (2,275)              | (4,610)              |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                                    | (75)                 | (1,997)              | 233                  |
| หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)                             |                      |                      |                      |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น                                | (19,616)             | (76,778)             | 82,384               |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น   | (4,244)              | 9,556                | 7,299                |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                                      | (4,574)              | (34,621)             | (59,229)             |
| เงินสดจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน                           | (67,236)             | (112,610)            | (13,916)             |
| จ่ายดอกเบี้ย   | -                    | (79,251)             | (3,743)              |
| จ่ายภาษีเงินได้  | (3,870)              | (1,436)              | (273)                |
| ดอกเบี้ยรับ  | 2,325                | 1,166                | 7,132                |
| เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมดำเนินงาน                      | (68,781)             | (192,131)            | (10,800)             |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                            |                      |                      |                      |
| เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้น       | -60,000.00           | 0.00                 | 0.00                 |
| เงินจ่ายล่วงหน้าผู้รับเหมาลดลง                               | 0.00                 | 16,740.00            | 35,810.00            |
| เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)              | 10,000               | 10,000               | 265,369              |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า                          | (12,500)             |                      |                      |
| เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินลดลง (เพิ่มขึ้น)                | 12,357               | -                    | -                    |
| สิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น  | -                    | -                    | (6,860)              |
| อุปกรณ์เพิ่มขึ้น   | (363)                | (297)                | (120)                |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเพิ่มขึ้น                        | (9,581)              | (184,778)            | (407,375)            |
| อื่น ๆ   |                      |                      |                      |
| เงินสดสุทธิได้มา (ใช้ไป) จากกิจกรรมลงทุน                     | (60,087)             | (158,335)            | (113,176)            |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                        |                      |                      |                      |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน      | -                    | 245,000              | 363,900              |
| จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน           | -                    | (1,019,994)          | -                    |
| จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว                                     | -                    | (35,000)             | -                    |
| จ่ายคืนเจ้าหนี้ค่าสิทธิการเช่า                               | (10,000)             | (10,000)             | (265,368)            |
| เงินสดรับจากการเพิ่มทุน                                      | -                    | 1,345,355            | -                    |
| เงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน                               | (10,000)             | 525,361              | 98,532               |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>  | (138,868)            | 174,895              | (25,444)             |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี                          | 191,276              | 16,381               | 41,825               |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี                         | 52,408               | 191,276              | 16,381               |

|  |             |             |             |
|--|-------------|-------------|-------------|
| <b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</b>             | <b>2559</b> | <b>2558</b> | <b>2557</b> |
| <b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>                      |             |             |             |
| อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)                      | 2.63        | 2.68        | 0.05        |
| อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)              | 2.63        | 2.68        | 0.05        |
| <b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>      |             |             |             |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)    | 0.09        | 0.09        | 0.93        |
| อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า) | 0.00        | 0.00        | 0.67        |

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

การดำเนินธุรกิจในปีที่ผ่านมา บริษัทได้เริ่มเปิดดำเนินการอาคารศูนย์การค้าโครงการเมโทรเวสต์ทาวน์ บนถนน กัลปพฤกษ์ โดยเปิดให้บริการครบทั้ง 4 อาคาร เมื่อวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2558 ที่ผ่านมา ส่วนโครงการอื่นๆ ยังอยู่ ระหว่างการดำเนินการพัฒนาโครงการ ซึ่งคาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์และเปิดตัวได้ในลำดับถัดไป

บริษัทได้จัดทำงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับภายใต้ชื่อ บริษัท วีทีเทล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็น บริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถือซื้อในทางบัญชีที่ถูกควบคุมโดยบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ็อปปิง มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็น บริษัทย่อยตามกฎหมาย แต่เป็นผู้ถือซื้อในทางบัญชี โดยงบการเงินรวมเป็นการนำเสนอข้อมูลต่อเนื่องจากงบการเงินของ บริษัทย่อยตามกฎหมาย นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มใช้นโยบายการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ในปีงบการเงิน 2556 และได้ปรับปรุงผลกระทบย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนๆ แล้ว โดยฐานะการเงินและผลการดำเนินงานบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 มีสาระสำคัญ ดังนี้

##### สินทรัพย์รวม

บริษัทมีสินทรัพย์รวมลดลงจาก 2,759.7 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เป็น 2,658.6 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ลดลงจำนวน 101.10 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3.7 โดยทรัพย์สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ คือ เงินสดลดลง 138.9 ล้านบาท จาก 191.3 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เป็นยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 จำนวนเงิน 52.4 ล้านบาท

##### หนี้สินรวม

บริษัทมีหนี้สินรวมลดลงจาก 217.5 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เป็น 214.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ลดลงจำนวน 3.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.5 โดยหนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ ค่าระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

##### ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจาก 2,542.2 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เป็น 2,444.4 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 ลดลงจำนวน 97.8 ล้านบาท อันเป็นผลจากการผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2559

##### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

บริษัทและบริษัทย่อย แสดงผลขาดทุนเบ็ดเสร็จจากการดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เป็นจำนวนเงิน 97.8 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นจากปี 2558 เป็นจำนวนเงิน 92.8 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

##### รายได้

บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้จากดำเนินงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 จำนวน 79 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่า-บริการและรายได้จากการบริหารอาคาร จำนวน 74.9 ล้านบาท และรายได้อื่นอีกจำนวน 4.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 26.1 ล้านบาท หรือ คิดเป็นร้อยละ 49.4

### ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนการให้เช่าและให้บริการ จำนวน 49.6 ล้านบาท มีค่าใช้จ่ายในการขายจำนวน 10.5 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและบริหารรวม จำนวน 91.9 ล้านบาท และขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 11.5 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 161.3 การเพิ่มขึ้นของต้นทุนและค่าใช้จ่าย เป็นผลเนื่องมาจากค่าใช้จ่ายในการเปิดตัวโครงการศูนย์การค้าเมโทร เวสต์ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ รวมถึงกิจกรรมทางการตลาด มีการบันทึกสิทธิการเช่าตัดจ่ายโครงการของบริษัทและบริษัทย่อยเป็นค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้นและค่าใช้จ่ายอันเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 11.5 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

บริษัทและบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 จำนวน 0.5 ล้านบาท เท่ากันกับปี 2558

นอกจากนั้น บริษัทและบริษัทย่อยมีรายได้ภาษีเงินได้ 2.6 ล้านบาท ลดลงจากปี 2558 จำนวน 2.5 ล้านบาท เนื่องมาจาก ผลประกอบการที่ดีขึ้น ของบริษัทฯและบริษัทย่อย

### งบกระแสเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 จำนวน 52.4 ล้านบาท หรือคิดเป็นกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลดลงสุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 เป็นจำนวนเงิน 138.9 ล้านบาท อันเนื่องมาจากเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 68.8 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมการลงทุน จำนวนเงิน 60.1 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 10 ล้านบาท (จากการลงทุนในกิจกรรมร่วมค้าและเงินให้กู้ยืม)

บริษัทฯและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 จำนวน 191.3 ล้านบาท หรือคิดเป็นกระแสเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด เพิ่มขึ้นสุทธิ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 เป็นจำนวนเงิน 174.9 ล้านบาท อันเนื่องมาจากเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 192.1 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปกิจกรรมการลงทุน จำนวนเงิน 158.3 ล้านบาท และเงินสดสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน 10 ล้านบาท

### อัตราส่วนทางการเงิน

วัตถุประสงค์ในการบริหารจัดการทุนที่สำคัญของบริษัท คือการจัดให้มีซึ่งโครงสร้างทุนที่เหมาะสมเพื่อสนับสนุนการดำเนินธุรกิจของบริษัทและเสริมสร้างมูลค่าการถือหุ้นให้กับผู้ถือหุ้นโดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2559 และ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2558 บริษัทและบริษัทย่อยมีอัตราสภาพคล่องเท่ากับ 2.63 : 1 และ 2.68 : 1 และมีอัตราหนี้สินต่อทุนเท่ากับ 0.09 : 1 และ 0.09 : 1 มีอัตรากำไรจากการดำเนินงาน 34% และ 62% ตามลำดับ