

## ส่วนที่ 3

## ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

## สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอปียเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีได้เป็นการแสดงความเห็นต่องบการเงินอย่างมีเงื่อนไข
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอปียเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2561 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีได้เป็นการแสดงความเห็นต่องบการเงินอย่างมีเงื่อนไข
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560	นายศุภชัย ปัญญาวัฒน์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3930 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมแสดงฐานะการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลง ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบกระแสเงินสดรวม รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญและหมายเหตุเรื่องอื่นๆ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2560 ของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย และเฉพาะของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีได้เป็นการแสดงความเห็นต่องบการเงินอย่างมีเงื่อนไข

## ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม งวดบัญชี ปี 2560 ถึง ปี 2562

## งบแสดงฐานะการเงิน

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	65,111	2.5	17,916	0.7	23,952	0.9
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	23,040	0.9	24,212	0.9	19,321	0.7
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	20,233	0.8	17,982	0.7	15,433	0.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	94,583	3.5
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>108,384</b>	<b>4.2</b>	<b>60,110</b>	<b>2.3</b>	<b>153,289</b>	<b>5.7</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	262,503	10.1	282,076	10.6	159,143	5.9
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,396,856	53.6	1,449,280	54.7	1,476,585	55.0
สิทธิการเช่า	785,152	30.1	818,067	30.8	850,981	31.7
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	1,993	0.1	934	0.0	769	0.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	47,827	1.8	40,399	1.5	41,619	1.6
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	1,570	0.1	1,570	0.1	2,584	0.1
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>2,495,901</b>	<b>95.8</b>	<b>2,592,326</b>	<b>97.7</b>	<b>2,531,681</b>	<b>94.3</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>2,604,285</b>	<b>100.0</b>	<b>2,652,436</b>	<b>100.0</b>	<b>2,684,970</b>	<b>100.0</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	80,953	3.1	52,659	2.0	33,773	1.2
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	95,024	3.6	-	-	-	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	6,812	0.3	6,812	0.3	6,812	0.3
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	9,789	0.4	11,209	0.4	13,301	0.5
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	91	0.0	2,009	0.1	1,878	0.1
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	11,959	0.4
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,373	0.1	1,554	0.1	1,506	0.1
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>194,042</b>	<b>7.5</b>	<b>74,243</b>	<b>2.9</b>	<b>69,229</b>	<b>2.6</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	480,000	18.4	356,500	13.4	200,000	7.4
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	204,723	7.9	189,041	7.1	168,737	6.3
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	3,394	0.1	2,633	0.1	2,237	0.1
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>688,117</b>	<b>26.4</b>	<b>548,174</b>	<b>20.6</b>	<b>370,974</b>	<b>13.8</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>882,159</b>	<b>33.9</b>	<b>622,417</b>	<b>23.5</b>	<b>440,203</b>	<b>16.4</b>

## งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ	2560	ร้อยละ
ส่วนของผู้ถือหุ้น						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน						
หุ้นสามัญ 4,535,071,428 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท	4,761,825		4,761,825		4,761,825	
ทุนที่ออกและชำระแล้ว						
หุ้นสามัญ 2,490,585,084 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1.05 บาท	2,615,114	100.4	2,615,114	98.6	2,615,114	97.4
ส่วนเกิน(ต่ำ)มูลค่าหุ้นสามัญ	61,153	2.4	61,153	2.3	61,153	2.3
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	65,335	2.5	65,335	2.5	65,335	2.4
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	6,520	0.3	6,520	0.2	4,310	0.2
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	(1,026,758)	(39.4)	(718,864)	(27.1)	(501,906)	(18.7)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	761	0.0	761	0.0	761	0.0
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,722,125</b>	<b>66.1</b>	<b>2,030,019</b>	<b>76.5</b>	<b>2,244,767</b>	<b>83.6</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>2,604,285</b>	<b>100.0</b>	<b>2,652,436</b>	<b>100.0</b>	<b>2,684,970</b>	<b>100.0</b>

## งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2562	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม	2561	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม	2560	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม
<b>รายได้</b>						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	22,924	41.4	26,311	22.8	28,645	40.2
รายได้จากการบริการบริหารอาคาร	2,330	4.2	30,177	26.2	33,191	46.6
<b>รวมรายได้</b>	<b>25,254</b>	<b>45.6</b>	<b>56,488</b>	<b>49.0</b>	<b>61,836</b>	<b>86.8</b>
<b>ต้นทุน</b>						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(56,095)	(101.2)	(50,744)	(44.0)	(50,216)	(70.4)
ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร	(961)	(1.7)	(6,723)	(5.8)	(6,249)	(8.8)
<b>รวมต้นทุน</b>	<b>(57,056)</b>	<b>(103.0)</b>	<b>(57,467)</b>	<b>(49.8)</b>	<b>(56,465)</b>	<b>(79.2)</b>
<b>กำไรขั้นต้น</b>	<b>(31,802)</b>	<b>(57.4)</b>	<b>(979)</b>	<b>(0.8)</b>	<b>5,371</b>	<b>7.5</b>
รายได้ดอกเบี้ย	29,942	54.0	21,279	18.4	9,236	13.0
รายได้อื่น	223	0.4	205	0.2	197	0.3
กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	37,376	32.4	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(1,605)	(2.9)	(3,068)	(2.7)	(3,708)	(5.2)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(168,125)	(303.4)	(142,392)	(123.5)	(138,879)	(194.9)
ต้นทุนทางการเงิน	(29,845)	(53.9)	(17,237)	(14.9)	(5,587)	(7.8)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(111,351)	(200.9)	(94,567)	(82.0)	(62,921)	(88.3)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>(312,564)</b>	<b>(564.0)</b>	<b>(199,383)</b>	<b>(172.9)</b>	<b>(196,291)</b>	<b>(275.4)</b>
ภาษีเงินได้	4,670	8.4	(15,365)	(13.3)	(4,127)	(5.8)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>	<b>(307,894)</b>	<b>(555.6)</b>	<b>(214,748)</b>	<b>(186.2)</b>	<b>(200,418)</b>	<b>(281.2)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตาม หลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	-		-		952	
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัด ประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือ ขาดทุนในภายหลัง	-		-		(190)	
<b>กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี</b>	<b>(307,894)</b>		<b>(214,748)</b>		<b>(199,656)</b>	

## งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(312,564)	(199,383)	(196,291)
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(2,569)	(269)	(9,443)
หนี้สูญ	2,453	6,359	-
ค่าเสื่อมราคา	17,694	17,577	17,201
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	32,914	32,914	34,909
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	35,121	10,000	-
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	(37,376)	-
ขาดทุนจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	83
ค่าเช่าที่ดินค้ำจ่ายตามวิธีเส้นตรง	15,682	20,304	22,317
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า	111,351	94,567	62,921
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	761	396	851
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(29,942)	(21,279)	(9,236)
ต้นทุนทางการเงิน	29,845	17,237	5,587
	<b>(99,254)</b>	<b>(58,951)</b>	<b>(52,215)</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	5,069	(3,924)	(6,287)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(2,250)	(2,549)	(2,121)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	-	1,014	199
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	54	1,650	4,567
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(1,421)	(2,092)	(1,118)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(180)	47	(741)
<b>เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(97,982)</b>	<b>(64,805)</b>	<b>(57,716)</b>
ภาษีเงินได้จ่าย	(4,676)	(14,015)	(9,306)
ดอกเบี้ยรับ	34,384	14,221	2,876
ต้นทุนทางการเงิน	(6,580)	-	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(74,854)</b>	<b>(64,599)</b>	<b>(64,146)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	120,000	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	(1,451)	(437)	(376)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	1,066
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	(37,500)	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	(165,000)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(110,000)	(180,000)	-
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,000	-	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(101,451)</b>	<b>(97,937)</b>	<b>(164,310)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	100,000	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	10,000	-	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(10,000)	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	123,500	156,500	200,000
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>223,500</b>	<b>156,500</b>	<b>200,000</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ</b>	<b>47,195</b>	<b>(6,036)</b>	<b>(28,456)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	17,916	23,952	52,408
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี</b>	<b>65,111</b>	<b>17,916</b>	<b>23,952</b>

## ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2562	2561	2560
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.56	0.81	2.21
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.45	0.57	0.63
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	1.95	3.57	4.98
ระยะเวลาถัวเฉลี่ยในการเรียกเก็บหนี้ (วัน)	184.29	100.97	72.36
<b>ความสามารถในการทำกำไร (Profitability ratio)</b>			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	(125.93)	(1.73)	8.69
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(798.02)	(259.24)	(221.90)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(555.58)	(186.17)	(281.21)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(16.41)	(10.05)	(8.55)
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน (Efficiency Ratio)</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	(11.71)	(8.05)	(7.50)
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.02	0.04	0.03
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.47	0.29	0.19
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.26	0.17	0.09

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

เมื่อวันที่ 14 กันยายน พ.ศ. 2558 บริษัทได้เริ่มเปิดดำเนินการอาคารศูนย์การค้า โครงการเมโทรเวสต์ทาวน์ บนถนนกัลปพฤกษ์ โดยเปิดให้บริการทั้ง 4 อาคาร ส่วนโครงการอื่นๆ ของบริษัททยอยอยู่ระหว่างการดำเนินการพัฒนาโครงการ

บริษัทได้จัดทำงบการเงินรวมสำหรับการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับภายใต้ชื่อ บริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ตามกฎหมายแต่เป็นผู้ถูกซื้อในทางบัญชีที่ถูกควบคุมโดยบริษัท เซ็นเตอร์พ้อยท์ ซ้อปปี้ง มอลล์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยตามกฎหมาย แต่เป็นผู้ซื้อในทางบัญชี โดยงบการเงินรวมเป็นการนำเสนอข้อมูลต่อเนื่องจากงบการเงินของบริษัทย่อยตามกฎหมาย นอกจากนี้ บริษัทได้เริ่มใช้นโยบายการบัญชีตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 12 เรื่องภาษีเงินได้ ในงบการเงิน ปี 2556 และได้ปรับปรุงผลกระทบย้อนหลังงบการเงินของปีก่อนๆ แล้ว

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2562 มีสาระสำคัญ ดังนี้

สินทรัพย์รวม

ในปี 2562 มีบริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,604.3 ล้านบาท , ปี 2561 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,652.4 ล้านบาท และปี 2560 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,685.0 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 48.1 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.8 โดยทรัพย์สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ คือ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น 47.2 ล้านบาท อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและสิทธิการเช่าลดลงจำนวน 85.3 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม จำนวน 882.2 ล้านบาท , ปี 2561 มีหนี้สินรวม จำนวน 622.4 ล้านบาท และปี 2560 มีหนี้สินรวม จำนวน 440.2 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 259.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 41.7 โดยหนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น

เพิ่มขึ้นจำนวน 28.3 ล้านบาท เงินให้กู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่นเพิ่มขึ้น 95.0 ล้านบาท เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 123.5 ล้านบาท และค่าเช่าที่ดินค้ำจ่ายเพิ่มขึ้นจำนวน 15.7 ล้านบาท

#### ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 1,722.1 ล้านบาท , ปี 2561 มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,030.0 ล้านบาท และปี 2560 มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,244.8 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 307.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 15.2 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

#### งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 307.9 ล้านบาท , ปี 2561 มีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 214.7 ล้านบาท และปี 2560 มีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 199.7 ล้านบาท โดยผลขาดทุนสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 93.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 43.4

#### รายได้

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 55.4 ล้านบาท , ปี 2560 มีรายได้รวม จำนวน 115.3 ล้านบาท และปี 2560 มีรายได้รวม จำนวน 71.3 ล้านบาท โดยรายได้รวมปี 2562 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 22.9 ล้านบาท , รายได้จากการบริการบริหารอาคาร จำนวน 2.3 ล้านบาท , รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวน 30.2 ล้านบาท ขณะที่ปี 2561 มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 26.3 ล้านบาท , รายได้จากการบริการบริหารอาคาร จำนวน 30.2 ล้านบาท , รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 21.5 ล้านบาท โดยรายได้รวมของปี 2562 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 59.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 51.9 อันเนื่องมาจากการสิ้นสุดสัญญาบริหารอาคารวัน แปซิฟิก เพลส และอาคาร หู แปซิฟิก เพลส เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2562 ที่ผ่านมา

#### ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 226.8 ล้านบาท , ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 202.9 ล้านบาท และปี 2560 มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 199.1 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมปี 2562 ประกอบด้วยต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 56.1 ล้านบาท , ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร จำนวน 1.0 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 169.7 ล้านบาท ขณะที่ปี 2561 มีต้นทุนการให้เช่าและบริการ จำนวน 50.7 ล้านบาท , ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร จำนวน 6.7 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 145.5 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมของปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 23.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 11.8 โดยเพิ่มขึ้นจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร จำนวน 24.2 ล้านบาท

#### ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า

บริษัทบันทึกส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้ากับบริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่งตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2562 จำนวน 111.4 ล้านบาท , ปี 2561 จำนวน 94.6 ล้านบาท และปี 2560 จำนวน 62.9 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าในปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 16.8 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.8

#### ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 29.8 ล้านบาท , ปี 2561 จำนวน 17.2 ล้านบาท และในปี 2560 จำนวน 5.6 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินปี 2562 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2561 จำนวน 12.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 73.2

นอกจากนี้ ในปี 2562 บริษัทและบริษัทย่อยยังรายได้ภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 4.6 ล้านบาท ขณะที่ปี 2561 มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลลดลงจำนวน 15.4 ล้านบาท จากปี 2561 จำนวน 20.0 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 129.9 อันเนื่องมาจากผลประกอบการของบริษัทที่มีผลขาดทุน

งบกระแสเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 65.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวนเงิน 47.2 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2561 อันเนื่องมาจากเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 74.8 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวนเงิน 101.5 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 223.5 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2561 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 64.6 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวนเงิน 97.9 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 156.5 ล้านบาท