

ส่วนที่ 3

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงิน	ผู้สอบบัญชี	รายงานของผู้สอบบัญชี
งบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563	นายชาญชัย ชัยประสิทธิ์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3760 บริษัท ไพรัชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอปียเอส จำกัด	ผู้สอบบัญชีได้ให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมของบริษัท วีรีเทล จำกัด (มหาชน) (บริษัท) และบริษัทย่อย (กลุ่มกิจการ) และงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัทแสดงฐานะการเงินรวมของกลุ่มกิจการและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท ณ วันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ กระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน โดยมีได้เป็นการแสดงความเห็นต่องบการเงินอย่างมีเงื่อนไข
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

ตารางสรุปฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน สำหรับงบการเงินรวม งวดบัญชี ปี 2561 ถึง ปี 2563

งบแสดงฐานะการเงิน

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	ร้อยละ
สินทรัพย์						
สินทรัพย์หมุนเวียน						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	3,270	0.1	65,111	2.5	17,916	0.7
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6,001	0.2	23,040	0.9	24,212	0.9
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	319	0.01	20,233	0.8	17,982	0.7
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	-	-
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	9,590	0.4	108,384	4.2	60,110	2.3
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน						
เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	218,750	8.1	262,503	10.1	282,076	10.6
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	2,410,473	88.8	1,396,856	53.6	1,449,280	54.7
สิทธิการเช่า	539	0.02	785,152	30.1	818,067	30.8
ส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	3,449	0.1	1,993	0.1	934	0.0
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี	49,853	1.8	47,827	1.8	40,399	1.5
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	22,853	0.8	1,570	0.1	1,570	0.1
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	2,705,917	99.6	2,495,901	95.8	2,592,326	97.7
รวมสินทรัพย์	2,715,507	100.0	2,604,285	100.0	2,652,436	100.0
หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น						
หนี้สินหมุนเวียน						
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	23,422	0.9	80,953	3.1	52,659	2.0
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	97,027	3.6	95,024	3.6	-	-
เจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	-	-	6,812	0.3	6,812	0.3
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	11,538	0.4	9,789	0.4	11,209	0.4
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	4,250	0.2	91	0.0	2,009	0.1
หนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	1,327	0.05	1,373	0.1	1,554	0.1
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,143	0.2	-	-	-	-
หนี้สินตามสัญญาเช่าส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	54,475	2.0	-	-	-	-
รวมหนี้สินหมุนเวียน	197,182	7.4	194,042	7.5	74,243	2.9
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	632,256	23.3	480,000	18.4	356,500	13.4
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่าย	-	-	204,723	7.9	189,041	7.1
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	-	-	3,394	0.1	2,633	0.1
หนี้สินตามสัญญาเช่า	469,181	17.3	-	-	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	7,161	0.3	-	-	-	-
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	1,108,598	40.8	688,117	26.4	548,174	20.6
รวมหนี้สิน	1,305,780	48.1	882,159	33.9	622,417	23.5

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ	2562	ร้อยละ	2561	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 (หุ้นละ 1.05 บาท)	2,615,114	100.4	2,615,114	100.4	2,615,114	98.6
ส่วนเกิน(ต่ำ)มูลค่าหุ้นสามัญ	61,153	2.3	61,153	2.4	61,153	2.3
ส่วนปรับปรุงทุนจากการซื้อธุรกิจแบบย้อนกลับ	65,335	2.4	65,335	2.5	65,335	2.5
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	6,520	0.2	6,520	0.3	6,520	0.2
ยังไม่ได้จัดสรร (ขาดทุน)	(1,335,449)	(349.2)	(1,026,758)	(39.4)	(718,864)	(27.1)
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	(2,946)	(0.1)	761	0.0	761	0.0
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	1,409,727	51.9	1,722,125	66.1	2,030,019	76.5
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	2,715,507	100.0	2,604,284	100.0	2,652,436	100.0

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม					
	2563	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม	2562	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม	2561	ร้อยละ เทียบกับ รายได้รวม
รายได้						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	24,438	31.6	22,924	41.4	26,311	22.8
รายได้จากการบริการบริหารอาคาร	-	-	2,330	4.2	30,177	26.2
รวมรายได้	24,438	31.6	25,254	45.6	56,488	49.0
ต้นทุน						
ต้นทุนการให้เช่าและบริการ	(41,582)	(53.8)	(56,095)	(101.2)	(50,744)	(44.0)
ต้นทุนการบริการบริหารอาคาร	-	-	(961)	(1.7)	(6,723)	(5.8)
รวมต้นทุน	(41,582)	(53.8)	(57,056)	(103.0)	(57,467)	(49.8)
กำไรขั้นต้น	(17,144)	(22.2)	(31,802)	(57.4)	(979)	(0.8)
รายได้ดอกเบี้ย	40,135	51.9	29,942	54.0	21,279	18.4
รายได้อื่น	12,768	16.5	223	0.4	205	0.2
กำไรจากการขายสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	-	-	37,376	32.4
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(435)	(0.6)	(1,605)	(2.9)	(3,068)	(2.7)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(104,242)	(134.8)	(168,125)	(303.4)	(142,392)	(123.5)
ต้นทุนทางการเงิน	(111,814)	(144.6)	(29,845)	(53.9)	(17,237)	(14.9)
ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(114,715)	(148.3)	(111,351)	(200.9)	(94,567)	(82.0)
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(295,447)	(382.0)	(312,564)	(564.0)	(199,383)	(172.9)
ภาษีเงินได้	(4,884)	(6.3)	4,670	8.4	(15,365)	(13.3)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(300,331)	(388.3)	(307,894)	(555.6)	(214,748)	(186.2)
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น						
กำไร (ขาดทุน) จากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	(4,634)		-		-	
ภาษีเงินได้ที่เกี่ยวกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่เข้าไปในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	927		-		-	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษี	(304,038)		(307,894)		(214,748)	

งบกระแสเงินสด

งบการเงินรวม หน่วย: พันบาท	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2561
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	(295,447)	(312,564)	(199,383)
รายการปรับปรุง			
ค่าเผื่อหนี้สงสัยจะสูญ	(200)	(2,569)	(269)
หนี้สูญ	515	2,453	6,359
ค่าเสื่อมราคา	66,318	17,694	17,577
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้	407	-	-
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	-	32,914	32,914
ขาดทุนจากการด้อยค่าของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	17,400	35,121	10,000
กำไรจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	(37,376)
ขาดทุนจากค่าเผื่อการด้อยค่าของเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	208	-	-
ค่าเช่าที่ดินค้างจ่ายตามวิธีเส้นตรง	-	15,682	20,304
ส่วนแบ่งขาดทุนจากส่วนได้เสียในการร่วมค้า	114,715	111,351	94,567
ค่าใช้จ่ายผลประโยชน์พนักงาน	501	761	396
รายได้ดอกเบี้ยรับ	(40,135)	(29,942)	(21,279)
กำไรจากการกลับรายการเจ้าหนี้ตามแผนฟื้นฟู	(12,414)	-	-
ต้นทุนทางการเงิน	111,814	29,845	17,237
	(36,318)	(99,254)	(58,951)
การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	(1,667)	5,069	(3,924)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(1,648)	(2,250)	(2,549)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(8)	-	1,014
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(1,832)	54	1,650
เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	1,749	(1,421)	(2,092)
ภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานจ่าย	(1,368)	-	-
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(46)	(180)	47
เงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(41,138)	(97,982)	(64,805)
ภาษีเงินได้จ่าย	(2,053)	(4,676)	(14,015)
ดอกเบี้ยรับ	225	34,384	14,221
ต้นทุนทางการเงิน	(64,261)	(6,580)	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	(107,227)	(74,854)	(64,599)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน			
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนที่ถือไว้เพื่อขาย	-	-	120,000
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนปรับปรุงอาคารและอุปกรณ์	(2,050)	(1,451)	(437)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(2,105)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินลงทุนในการร่วมค้า	-	-	(37,500)
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(21,000)	(110,000)	(180,000)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	287	10,000	-
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน	(24,868)	(101,451)	(97,937)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการอื่น	-	100,000	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	5,000	10,000	-
เงินสดจ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	(10,000)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	70,000	123,500	156,500
เงินสดจ่ายสำหรับหนี้สินตามสัญญาเช่า	(1,536)	-	-

เงินสดจ่ายสำหรับค่าธรรมเนียมจัดการเงินกู้	(3,210)	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน	70,254	223,500	156,500
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงสุทธิ	(61,841)	47,195	(6,036)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี	65,111	17,916	23,952
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี	3,270	65,111	17,916

ตารางแสดงอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

งบการเงินรวม	สำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม		
	2563	2562	2561
อัตราส่วนสภาพคล่อง (Liquidity Ratio)			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.05	0.56	0.81
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว (เท่า)	0.05	0.45	0.57
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า (เท่า)	2.13	1.95	3.57
ระยะเวลาถัวเฉลี่ยในการเรียกเก็บหนี้ (วัน)	169.26	184.29	100.97
ความสามารถในการหากำไร (Profitability ratio)			
อัตรากำไรขั้นต้น (%)	(70.15)	(125.93)	(1.73)
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน (%)	(498.49)	(798.02)	(259.24)
อัตรากำไรสุทธิ (%)	(388.32)	(555.58)	(186.17)
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (%)	(19.18)	(16.41)	(10.05)
อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการทำงาน (Efficiency Ratio)			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม (%)	(11.29)	(11.71)	(8.05)
อัตราส่วนการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม (เท่า)	0.03	0.02	0.04
อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน (Financial Policy Ratio)			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.83	0.47	0.29
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.40	0.26	0.17

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ

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

กลุ่มกิจการได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 เรื่อง สัญญาเช่า มาถือปฏิบัติ โดยการรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าสำหรับสัญญาเช่าที่ได้เคยถูกจัดประเภทเป็นสัญญาเช่าดำเนินงานตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 17 เรื่อง สัญญาเช่า สำหรับสัญญาเช่าที่ดิน อาคารสำนักงาน และอุปกรณ์สำนักงาน ที่มีอายุสัญญาเช่ามากกว่า 12 เดือน ทั้งนี้หนี้สินตามสัญญาเช่า ณ วันที่นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 16 มาถือปฏิบัติดังกล่าว จะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของหนี้สินที่จะต้องชำระ คิดลดด้วยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่ม ณ วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2563 โดยอัตรากู้ยืมส่วนเพิ่มถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักที่กลุ่มกิจการนำมาใช้ในการคิดลดดังกล่าว อยู่ระหว่างอัตราร้อยละ 11.50 ถึง ร้อยละ 13.00

รวมทั้งการปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับที่ 9 เรื่อง เครื่องมือทางการเงิน และมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 7 เรื่อง การเปิดเผยข้อมูลเครื่องมือทางการเงิน ปรับเปลี่ยนข้อกำหนดการบัญชีป้องกันความเสี่ยง โดยเฉพาะ เพื่อบรรเทาผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นจากความไม่แน่นอนที่เกิดจากการปฏิรูปอัตราดอกเบี้ยอ้างอิง เช่น อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงที่กำหนดจากธุรกรรมการกู้ยืม (Interbank offer rates - IBORs) นอกจากนี้ การปรับปรุงได้กำหนดให้กิจการให้ข้อมูลเพิ่มเติมเกี่ยวกับความสัมพันธ์ของการป้องกันความเสี่ยงที่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากความไม่แน่นอนใด ๆ นั้น

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทและบริษัทย่อย สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม พ.ศ. 2563 มีสาระสำคัญ ดังนี้

สินทรัพย์รวม

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,715.5 ล้านบาท ปี 2562 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,604.3 ล้านบาท และปี 2561 มีสินทรัพย์รวม จำนวน 2,652.4 ล้านบาท โดยสินทรัพย์รวมปี 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 111.2 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.3 โดยสินทรัพย์ที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างเป็นสาระสำคัญ คือ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้น 1,783.5 ล้านบาท

หนี้สินรวม

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีหนี้สินรวม จำนวน 1,305.8 ล้านบาท ปี 2562 มีหนี้สินรวม จำนวน 882.2 ล้านบาท และปี 2561 มีหนี้สินรวม จำนวน 622.4 ล้านบาท โดยหนี้สินรวมปี 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 423.6 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 48 โดยหนี้สินที่มีการเปลี่ยนแปลงอย่างมีสาระสำคัญ ได้แก่ เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มขึ้นจำนวน 152.3 ล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจำนวน 469.2 ล้านบาท

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 1,409.7 ล้านบาท ปี 2562 มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 1,722.1 ล้านบาท และปี 2561 มีส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 2,030.0 ล้านบาท โดยส่วนของผู้ถือหุ้นปี 2563 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 312.4 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 18 เนื่องจากบริษัทมีผลการดำเนินงานที่ขาดทุน

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 300.3 ล้านบาท ปี 2562 มีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 307.9 ล้านบาท และปี 2561 มีผลขาดทุนสำหรับปี จำนวน 214.7 ล้านบาท โดยผลขาดทุนสำหรับปี 2563 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 7.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 2.5

รายได้

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีรายได้รวม จำนวน 77.3 ล้านบาท ปี 2562 มีรายได้รวม จำนวน 55.4 ล้านบาท และปี 2561 มีรายได้รวม จำนวน 115.3 ล้านบาท โดยรายได้รวมปี 2562 ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 24.4 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่นจำนวน 52.9 ล้านบาท ขณะที่ปี 2562 มีรายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 22.9 ล้านบาท รายได้จากการบริการบริหารอาคาร จำนวน 2.3 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ยและรายได้อื่น จำนวน 30.2 ล้านบาท โดยรายได้รวมของปี 2563 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 21.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 40 อันเนื่องมาจากรายได้ดอกเบี้ยบริษัทที่เกี่ยวข้องเพิ่มขึ้น

ต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 146.3 ล้านบาท , ปี 2562 มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 226.8 ล้านบาท และปี 2561 มีค่าใช้จ่ายรวม จำนวน 202.9 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายรวมปี 2563 ประกอบด้วย ต้นทุนการให้เช่าและบริการ 41.6 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการและบริหาร 104.7 ล้านบาทโดยค่าใช้จ่ายรวมของปี 2563 ลดลงจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 80.50 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.5 โดยลดลงจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารจำนวน 65.1 ล้านบาท

ส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้า

บริษัทบันทึกส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้ากับบริษัทร่วมทุนแห่งหนึ่งตามวิธีส่วนได้เสีย ในปี 2563 จำนวน 114.7 ล้านบาท ปี 2562 จำนวน 111.4 ล้านบาท และปี 2561 จำนวน 94.6 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งขาดทุนจากการร่วมค้าในปี 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 3.3 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 3

ต้นทุนทางการเงิน

ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อย มีต้นทุนทางการเงิน จำนวน 111.8 ล้านบาท ปี 2562 จำนวน 29.8 ล้านบาท และในปี 2561 จำนวน 17.2 ล้านบาท โดยต้นทุนทางการเงินปี 2563 เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปี 2562 จำนวน 82 ล้านบาท

นอกจากนี้ ในปี 2563 บริษัทและบริษัทย่อยมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 4.9 ล้านบาท ขณะที่ปี 2562 มีรายได้ภาษีเงินได้นิติบุคคล จำนวน 4.6 ล้านบาท

งบกระแสเงินสด

บริษัทและบริษัทย่อยมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 จำนวน 3.3 ล้านบาท ลดลงจำนวนเงิน 61.8 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2562 อันเนื่องมาจากเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 107.2 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวนเงิน 24.9 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 70.3 ล้านบาท ในขณะที่ปี 2562 บริษัทมีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนเงิน 74.9 ล้านบาท เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมการลงทุน จำนวนเงิน 101.5 ล้านบาท และเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวนเงิน 223.5 ล้านบาท

สินเชื่อการค้า

บริษัทกำหนดระยะเวลาการให้สินเชื่อการค้าไม่เกิน 60 วัน สำหรับธุรกิจให้เช่าพื้นที่เชิงพาณิชย์ ในปี 2563 มีระยะเวลาเฉลี่ยในการเรียกเก็บหนี้เท่ากับ 169 วัน ปี 2562 มีระยะเวลาเฉลี่ยในการเรียกเก็บหนี้เท่ากับ 184 วัน โดยสาเหตุที่ระยะเวลาเฉลี่ยในการเรียกเก็บหนี้สูงกว่านโยบายที่วางไว้ เนื่องจากในปี 2562 ผู้เช่าพื้นที่ภายในศูนย์การค้าหลายรายประสบปัญหาในการดำเนินธุรกิจจึงไม่สามารถชำระค่าเช่า-บริการได้ตามกำหนดระยะเวลา บริษัทจำเป็นต้องผ่อนปรนการเรียกเก็บชำระค่าเช่า-บริการเพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการต่อไปได้ และในปี 2563 บริษัทได้เริ่มเร่งรัดให้ผู้เช่าชำระค่าเช่า-บริการได้ตามกำหนดระยะเวลามากขึ้น แต่เนื่องจากสถานการณ์แพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้การดำเนินธุรกิจของผู้เช่าต้องหยุดชะงักอีกครั้งหนึ่งและหลายรายต้องหยุดดำเนินการชั่วคราวตามมาตรการ Lockdown ของภาครัฐ ส่งผลให้ระยะเวลาเฉลี่ยในการเรียกเก็บหนี้การค้ายังไม่กลับเข้าสู่ภาวะปกติ