

**ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลดำเนินงาน**
**13. ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป**

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป บริษัท วีริ้นดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2561	2562	2563
<b>สรุปผลดำเนินงาน</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	1,313.61	1,252.21	561.61
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,053.20	370.55	1,260.38
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	20.53	44.83	133.49
รายได้ค่าบริการจัดการ	19.23	28.77	17.97
รายได้รวม	2,431.31	1,746.90	2,002.93
กำไรขั้นต้น	853.59	573.00	503.10
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	397.75	166.06	25.57
กำไรสุทธิ	235.78	83.19	18.67
<b>สรุปฐานะทางการเงิน</b>			
สินทรัพย์รวม	4,781.37	5,453.62	5,353.62
หนี้สินรวม	3,440.77	3,364.88	3,284.50
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,340.60	2,088.74	2,069.25
ทุนเรือนหุ้นเรียกชำระ (พันหุ้น)	244,681.67	319,681.67	319,681.67
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ (บาท)	5.00	5.00	5.00
กำไร ต่อหุ้น (บาท)	0.96	0.26	0.06
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหุ้น (บาท)	5.48	6.53	
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	1.12	0.92	0.74
อัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้รวม %	35.47	33.77	25.12
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม %	9.70	4.76	0.93
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ %	7.78	3.24	1.96
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น %	1.94	18.89	0.90
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.57	1.61	1.59
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.80	1.06	1.24
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	3.59	2.38	0.26

**14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน****การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ****ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว 2563**

การแพร่ระบาดของโควิด-19 ส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวในปี 2563 ทำให้รายได้จากของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวประเทศไทยลดลง 2.18 ล้านล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72.79 เมื่อเปรียบเทียบกับปีที่ผ่านมา โดยเป็นรายได้ที่ลดลงของนักท่องเที่ยวต่างประเทศ 1.58 ล้านล้านบาท และรายได้จากภาคการท่องเที่ยวในประเทศ 0.60 ล้านล้านบาทตามลำดับ อันเป็นผลมาจากข้อจำกัดการเดินทางที่บังคับใช้ในเกือบทุกประเทศทั่วโลกเพื่อควบคุมการระบาดใหญ่ การระบาดใหญ่ส่งผลกระทบต่อทุกภูมิภาคทั่วโลก

โดยการท่องเที่ยวในประเทศไทย กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา เปิดเผยรายงานสรุปสถานการณ์ท่องเที่ยวว่า นักท่องเที่ยวต่างชาติตลอดทั้งปี 2563 มีจำนวน 6.7 ล้านคน ลดลง 33 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 83.21 จากปีที่ผ่านมา คิดเป็นรายได้คงเหลือเพียง 0.33 ล้านล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 82.63 โดยส่วนใหญ่เป็นยอดนักท่องเที่ยวที่สะสมตั้งแต่ช่วงต้นปีก่อนจะหายไปช่วงเกิดการระบาดของโรคโควิด-19 ในขณะที่นักท่องเที่ยวชาวไทยเดินทางท่องเที่ยวภายในประเทศจำนวนทั้งสิ้น 90.56 ล้านคน ลดลง 82 ล้านคน หดตัวร้อยละ 47.58 จากปีที่ผ่านมาและมีรายได้สะสม 0.48 ล้านล้านบาท ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 55.40 จากปีที่ผ่านมา

ทิศทางของตลาดไทยเที่ยวไทยในปี 2564 ต้องขึ้นอยู่กับความร่วมมือของทุกภาคส่วนในการควบคุมโควิด-19 ระลอกใหม่ และหลังจากนี้ มุมมองต่อนโยบายการสนับสนุนการท่องเที่ยวในประเทศไทยหลังจากที่สถานการณ์โควิดดีขึ้น ภาครัฐควรมีมาตรการสนับสนุนเพิ่มเติมจนถึงสิ้นปี 2564 นี้ เพื่อช่วยประคองธุรกิจในช่วงที่การท่องเที่ยวที่กำลังได้รับผลกระทบอย่างหนัก

อีกตัวแปรสำคัญที่จะทำให้ตลาดการท่องเที่ยวฟื้นฟูลงมาได้อย่างรวดเร็ว นั่นก็คือการฉีดวัคซีน COVID-19 โดยในไตรมาส 1/2564 ได้เริ่มมีการฉีดในหลายประเทศทั่วโลก อาทิ อเมริกา จีน สหภาพยุโรป สหราชอาณาจักร เป็นต้น โดยในส่วนของจีนนั้นที่ผ่านมาได้ประกาศว่าก่อนตรุษจีนปีนี้จะสามารถฉีดวัคซีนได้กว่า 50 ล้านคน ขณะเดียวกัน ประเทศไทยเราก็จำเป็นต้องเร่งฉีดวัคซีนให้คนในประเทศด้วยเช่นกัน เพื่อให้คนต่างชาติที่อยากเดินทางออกนอกประเทศเชื่อมั่นและเลือกเดินทางมาท่องเที่ยวในประเทศไทยเป็นอันดับต้นๆ

**การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ****การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน****โครงสร้างรายได้**

ในปี 2563 บริษัทฯ มีรายได้รวม 2,003 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก 1,747 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 15% โดยมีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นสัดส่วนหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน และมีสัดส่วนรายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มขึ้นจากปีก่อนจากการซื้อกิจการร้านขนมหวาน Gram Pancakes และ Pablo Cheesetart ในขณะที่การปิดให้บริการโรงแรมชั่วคราวจากผลกระทบ COVID-19 ส่งผลให้สัดส่วนรายได้จากกิจการโรงแรมลดลง อย่างไรก็ตามในไตรมาสที่ 4/2563 มีแนวโน้มฟื้นตัวที่ดีขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับ ไตรมาสก่อนหน้า โดยตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม สำหรับปีและงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563

รายได้	FY63	%	FY62	%	YoY	Q4/63	%	Q3/63	%	QoQ
รายได้จากกิจการโรงแรม	562	28%	1,252	72%	-55%	173	35%	123	27%	+40%
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,260	63%	370	21%	+341%	279	56%	291	63%	-4%
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	133	7%	45	3%	+198%	35	7%	39	8%	-10%
รายได้ค่าบริการจัดการ	18	1%	29	1%	-38%	5	1%	5	1%	+2%
รายได้อื่น	29	1%	50	3%	-43%	9	2%	7	1%	+29%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,003</b>	<b>100%</b>	<b>1,747</b>	<b>100%</b>	<b>15%</b>	<b>501</b>	<b>100%</b>	<b>465</b>	<b>100%</b>	<b>+8%</b>

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท มีรายได้รวม 501 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 465 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 50 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 40 ซึ่งเป็นผลมาจากการเติบโตของอัตราการเข้าพัก จากภาพรวมการท่องเที่ยวภายในประเทศที่ดีขึ้นด้วยมาตรการกระตุ้นจากภาครัฐและการที่โรงแรมมีสัดส่วนลูกค้าชาวไทยสูงที่สุด ส่งผลให้รายได้จากกิจการโรงแรมฟื้นตัวขึ้นอย่างเห็นได้ชัด เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัท มีรายได้รวม 2,003 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 256 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 890 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 341 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน มูลค่า 1,147 ล้านบาท โดยมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้แล้วสะสม คิดเป็นร้อยละ 46.5 ของมูลค่าโครงการดังกล่าว ประกอบกับการเติบโตของรายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม 198% จากการขยายสาขาร้าน Gram Pancakes ที่ได้เข้าซื้อเมื่อปลายปี 2562

## รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

### รายได้จากกิจการโรงแรม

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรมสำหรับปีและงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสามเดือน ปี 2563 สิ้นสุดวันที่		
		2563	2562	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
จำนวนโรงแรม	แห่ง	6	5		6	5	
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด	ห้อง	676	637		676	637	
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	ร้อยละ	31%	68%	-37%	37%	26%	+11%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,224	4,320	-2%	3,990	4,447	-10%
REVPAR	บาท/ห้อง/คืน	1,297	2,928	-55%	1,474	1,172	+27%
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>							
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	308	684	-55%	89	69	+27%
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	179	406	-56%	60	38	+57%
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	75	162	-54%	24	16	+50%
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>562</b>	<b>1,252</b>	<b>-55%</b>	<b>173</b>	<b>123</b>	<b>+40%</b>

\*เปิดโรงแรม VERSO Hua Hin - a Veranda Collection จำนวน 39 ห้องในเดือนธันวาคม 2563

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 50 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 40 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการฟื้นตัวของจำนวนการเข้าพักที่ได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากกลุ่มลูกค้าคนไทย และการกระตุ้นการท่องเที่ยวจากโครงการ “เราเที่ยวด้วยกัน” จากรัฐบาล

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมลดลง 690 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 55% เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562 โดยมีสาเหตุมาจากการปิดให้บริการโรงแรมชั่วคราวจากภาวะการระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้รายได้อาหารและเครื่องดื่มและรายได้จากการให้บริการอื่นๆปรับลดลงตามเช่นกัน

ตารางการปิดชั่วคราวและเปิดให้บริการของโรงแรมแต่ละแห่งมีดังต่อไปนี้

**ปิด 1 เม.ย.**

- วีรندا เชียงใหม่
- โซ แบงคอก
- ร็อคกี้ บูติก รีสอร์ท

**ปิด 4 เม.ย.**

- วีรندا หัวหิน-ชะอำ

**ปิด 8 เม.ย.**

- วีรندا พัทยา นาจอมเทียน



**เปิด 1 มิ.ย.**

- วีรندا พัทยา นาจอมเทียน
- วีรندا หัวหิน-ชะอำ

**เปิด 1 ก.ค.**

- โซ แบงคอก (เฉพาะส่วนห้องประชุม และห้องอาหาร)
- วีรندا เชียงใหม่

**เปิด 1 ก.ย.**

- โซ แบงคอก (ห้องพักบางส่วน)
- ร็อคกี้ บูติก รีสอร์ท

**กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม**

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสามเดือน ปี 2563 สิ้นสุดวันที่		
		2563	2562	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	562	1,252	-55%	173	123	+40%
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	ล้านบาท	519	797	-35%	146	123	+18%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	43	455	-91%	27	-0.04	N/A
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	7.6%	36.3%	-29%	15.8%	-0.03%	+16%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 27 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน สอดคล้องกับรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวขึ้น

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมลดลง 412 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 91 สาเหตุหลักมาจากรายได้ที่ลดลงจากผลกระทบการระบาดของ COVID-19

**กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA)**

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสามเดือน ปี 2563 สิ้นสุดวันที่		
		2563	2562	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
EBITDA	ล้านบาท	81	336	-76%	38	15	+253%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	14%	27%	-14%	21%	12%	+10%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) เพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 253 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน จากรายได้กิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้นและการควบคุมต้นทุนและค่าใช้จ่ายอย่างต่อเนื่อง

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) ลดลง 76% จากรายได้กิจการโรงแรมที่ลดลง อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องในไตรมาสที่ 3 และไตรมาสที่ 4 ส่งผลให้ EBITDA ของกิจการโรงแรมอยู่ในระดับที่เพียงพอต่อการชำระดอกเบี้ยเงินกู้ที่เกี่ยวข้องกับกิจการโรงแรม

## รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

### รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่าการโอน					
		สำหรับปี			สำหรับงวดสามเดือน		
		สิ้นสุด 31 ธันวาคม			ปี 2563 สิ้นสุดวันที่		
		2563	2562	YoY	31 ธันวาคม	31 กันยายน	QoQ
วีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	198	16	36	-55%	7	0	+100%
วีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,900	97	334	-71%	0	21	-100%
วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	2,467	1,147	-	+100%	271	270	+1%
รวม	3,581	1,260	370	+341%	279	291	-4%

สำหรับ ปี 2563 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 890 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 341 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ ในเดือนมีนาคม ซึ่งตลอดทั้งปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน จำนวน 119 ยูนิต มูลค่า 1,147 ล้านบาท โดยมีรายได้ที่รับรู้สะสม ร้อยละ 47 ของมูลค่าโครงการ
- โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จำนวน 17 ยูนิต มูลค่า 97 ล้านบาท โดยมีรายได้ที่รับรู้แล้ว สะสมร้อยละ 98 ของมูลค่าโครงการ

### กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับปี			สำหรับงวดสามเดือน		
		สิ้นสุด 31 ธันวาคม			ปี 2563 สิ้นสุดวันที่		
		2563	2562	YoY	31 ธันวาคม	31 กันยายน	QoQ
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	1,260	370	+341%	279	291	-4%
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	863	272	+317%	195	213	-9%
กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	497	98	+507%	84	78	+8%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	31.5%	26.4%	+5.1%	30.2%	27.0%	+3.2%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้นของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 8% จากไตรมาสก่อน เนื่องจากมีอัตรากำไรที่ดีขึ้นจากการโอนห้องชุดในโครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่มีราคาขายเฉลี่ยต่อ ตร.ม. สูงกว่าห้องชุดที่โอนในไตรมาสก่อน

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัท มีกำไรขั้นต้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 497 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 99 ล้านบาทจากปี 2562 หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 507 มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ในเดือนมีนาคม

## ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสามเดือน ปี 2563 สิ้นสุดวันที่		
	2563	2562	YoY	31 ธันวาคม	31 กันยายน	QoQ
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	197	201	-2%	48	43	+12%
อัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	10%	12%	-2%	10%	9%	+1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	200	256	-22%	50	46	+9%
อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	10%	15%	-5%	10%	10%	0%
ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	397	457	-13%	98	89	+10%
อัตราค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	20%	27%	-7%	20%	19%	+1%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นคิดเป็นอัตราร้อยละ 12 จากไตรมาสก่อนหน้า โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นตามสัดส่วนของรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

สำหรับปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า จากการออกมาตรการต่างๆ ในการควบคุมค่าใช้จ่ายคงที่ เช่น การขอความร่วมมือพนักงานในการปรับลดเงินเดือน การลดค่าโฆษณาประชาสัมพันธ์ และการต่อรองค่าบริการต่างๆ ตามความเหมาะสม เป็นต้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 9 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก ค่านายหน้าในการขายห้องพัก ค่าเฟรนไชส์ และค่าบริการจัดการ ACCOR ซึ่งผันแปรกับรายได้กิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้นตามที่กล่าวข้างต้น

สำหรับปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ลดลง 56 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 22 ตามนโยบายการบริหารทรัพยากรบุคคลให้มีความเหมาะสมและการออกมาตรการลดค่าใช้จ่ายอย่างเคร่งครัด ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร ลดลงจากปี 2562

ค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ (one-time expense)

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ 16.5 ล้านบาท ได้แก่

- ขาดทุนจากการเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ 2.2 ล้านบาท
- ค่าตัดจำหน่ายและตั้งสำรองสินทรัพย์ 3.8 ล้านบาท
- สำรองเผื่อความเสียหายจากคดีความที่อาจเกิดขึ้น 4.9 ล้านบาท (เป็นการตั้งขึ้นตามหลักความระมัดระวัง)
- ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย ที่ไม่ได้ขอคืนจำนวน 5.6 ล้านบาท

## กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสามเดือน ปี 2563 สิ้นสุดวันที่		
		2563	2562	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
EBITDA	ล้านบาท	352	384	-8%	96	69	+40%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	17.6%	22.0%	-4.4%	19.2%	14.8%	+4.4%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 บริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น 40% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน จากรายได้ของกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวขึ้น

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทมีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง 8% จากรายได้กิจการโรงแรมที่ลดลง อย่างไรก็ตามการกระจายความเสี่ยงจากการลงทุนของบริษัททำให้ EBITDA ลดลงเล็กน้อยท่ามกลางสถานการณ์ COVID-19

### ค่าเสื่อมและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับปี 2563 บริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 246 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 28 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุจาก

- ค่าเสื่อมราคาจากสินทรัพย์ของร้าน Gram pancakes และ Pablo cheesetart ซึ่งบริษัทได้เข้าลงทุนในไตรมาสที่ 4 ปี 2562 และได้มีการขยายสาขาอย่างต่อเนื่องในปี 2563 จำนวน 16.8 ล้านบาท
- ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์สิทธิการใช้ ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า (“TFRS 16”) จำนวน 17.7 ล้านบาท
- ค่าเสื่อมราคาในกิจการโรงแรมลดลงจากสินทรัพย์ที่ครบกำหนดอายุบางส่วนในปี 2563

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับปี 2563 และ ปี 2562 เท่ากับ 80 ล้านบาท และ 70 ล้านบาท ตามลำดับ การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการเงินมีสาเหตุหลักมาจากการทยอยหยุดบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้โครงการวิวัฒนา เรซลิเดนซ์ หัวหิน เข้าต้นทุนการก่อสร้างหลังก่อสร้างเสร็จสิ้นและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ โดยถึงแม้ว่าบริษัทฯ หยุดบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้ดังกล่าวเข้าต้นทุนการก่อสร้างหลังก่อสร้างเสร็จสิ้น ค่าใช้จ่ายทางการเงินเพิ่มขึ้นเล็กน้อย เนื่องจากบริษัทฯ ได้ทยอยชำระเงินกู้ของโครงการอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่าห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์อย่างต่อเนื่อง

### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			สำหรับงวดสามเดือน ปี 2563 สิ้นสุดวันที่		
		2563	2562	YoY	31 ธันวาคม	30 กันยายน	QoQ
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ล้านบาท	18.7	83.2	-78%	7.1	-8.6	+182%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	0.9%	4.7%	-3.8%	1.4%	-1.8%	+3.2%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิรวม 7.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากไตรมาสก่อน เป็นคิดเป็นอัตราร้อยละ 182 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการการเพิ่มขึ้นของรายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม ด้วยการสนับสนุนจากนักท่องเที่ยวชาวไทยและภาครัฐ ส่งผลให้อัตรากำไรสุทธิเพิ่มขึ้น มีการฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัดเมื่อเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2563 ประกอบกับธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีอัตรากำไรขั้นต้นที่สูงขึ้นจากไตรมาสก่อน นอกจากนั้นการที่บริษัทฯ มีการกระจายความเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มได้ช่วยลดผลกระทบและความผันผวนต่อผลดำเนินงานรวมจากเหตุการณ์ดังกล่าว

สำหรับปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิรวม 18.7 ล้านบาทลดลง 64.5 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 78 จากปีก่อนหน้า มีสาเหตุหลักมาจากการการลดลงของรายได้จากกิจการโรงแรมซึ่งได้รับผลกระทบจากการระบาดของ COVID-19



## ฐานะทางการเงิน

ข้อมูล	หน่วย	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	5,354	5,454	-1.8%
หนี้สินรวม	ล้านบาท	3,285	3,365	-2.4%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	2,069	2,089	-0.9%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.59	1.61	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.24	1.06	

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 5,354 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 100 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.8 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เพิ่มขึ้น จากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า และกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ในงวดปัจจุบัน
- สินทรัพย์ที่ดิน อาคาร อุปกรณ์ สูงขึ้นจากการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใน จ. ภูเก็ต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 3,285 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 ลดลง 80 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 2.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่าในงวดปัจจุบัน
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงการชำระหนี้สินในส่วนของโครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน หลังจากเริ่มมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์
- เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้นจากการกู้ยืมเงินเพื่อลงทุนในโครงการภูเก็ต

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,069 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 20 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ฉบับที่ 9 และฉบับที่ 16 ส่งผลให้กำไรสะสมลดลง 7.8 ล้านบาท
- จ่ายปันผลระหว่างกาลเมื่อวันที่ 14 พ.ค. 2563 จำนวน 32.0 ล้านบาท
- เพิ่มขึ้นจากกำไรสุทธิจากผลดำเนินงาน ปี 2563 จำนวน 18.7 ล้านบาท
- เพิ่มขึ้นจากผลกำไรการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย 1.6 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.59 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.24 เท่า ซึ่งเปลี่ยนแปลงเพียงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อน โดยบริษัทฯ ยังคงมีโครงสร้างเงินทุนที่อยู่ในระดับที่เหมาะสม