

## ส่วนที่ 3 ฐานะการเงินและผลดำเนินงาน

## 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุป บริษัท วีรندا รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

หน่วย : ล้านบาท

รายการ	2560	2561	2562
<b>สรุปผลดำเนินงาน</b>			
รายได้จากกิจการโรงแรม	1,300.78	1,313.61	1,252.21
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	386.28	1,053.20	370.55
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	76.42	20.53	44.83
รายได้ค่าบริการจัดการ	9.13	19.23	28.77
รายได้รวม	1,731.25	2,431.31	1,746.90
กำไรขั้นต้น	569.92	853.59	573.00
กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและภาษีเงินได้	152.37	397.75	166.06
กำไรสุทธิ	22.23	235.78	83.19
<b>สรุปฐานะทางการเงิน</b>			
สินทรัพย์รวม	5,442.45	4,781.37	5,453.62
หนี้สินรวม	4,286.24	3,440.77	3,364.88
ส่วนของผู้ถือหุ้น	1,156.21	1,340.60	2,088.74
ทุนเรือนหุ้นเรียกชำระ (พันหุ้น)	122,640.83	244,681.67	319,681.67
มูลค่าหุ้นที่ตราไว้ หุ้นละ (บาท)	10.00	5.00	5.00
กำไร ต่อหุ้น (บาท)	0.18	0.96	0.26
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหุ้น (บาท)	9.43	5.48	6.53
<b>อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง (เท่า)	0.96	1.12	0.92
อัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้รวม %	33.45	35.47	33.77
อัตรากำไรสุทธิต่อรายได้รวม %	1.28	9.70	4.76
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ %	2.87	7.78	3.24
อัตราผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น %	1.92	1.94	18.89
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	3.71	2.57	1.61
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	2.71	1.80	1.06
อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (เท่า)	1.23	3.59	2.38

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายอธิบายของฝ่ายจัดการ

### ภาพรวมอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว 2562

จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยในปี 2562 เท่ากับ 39.80 ล้านคน เติบโตร้อยละ 4.24 จากปี 2561 ซึ่งเป็นการเติบโตที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตเฉลี่ยสะสมในช่วงปี 2558-2562 ที่ร้อยละ 7.39 สาเหตุหลักต่อเนื่องมาจากการชะลอตัวของการเติบโตของนักท่องเที่ยวจีนจากเหตุการณ์โรคระบาดที่จังหวัดภูเก็ต อย่างไรก็ตามยังมีตลาดที่สามารถเติบโตได้ดี ได้แก่ ตลาดนักท่องเที่ยวเอเชีย เช่น มาเลเซีย เกาหลีใต้ ญี่ปุ่น และอินเดีย

การใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยในปี 2562 มีมูลค่า 1.93 ล้านล้านบาท เติบโตจากปี 2561 ซึ่งมีมูลค่า 1.88 ล้านล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 3.05 ซึ่งเป็นการเติบโตที่ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับ การเติบโตเฉลี่ยสะสมในช่วงปี 2558-2562 ที่ร้อยละ 7.33 โดยการเติบโตที่มีแนวโน้มลดลงนี้เกิดจากค่าเงินบาทที่แข็งตัว มีการโอนเงินกลับไทยอยู่ที่ 30.00-30.50 บาท ต่อดอลลาร์ ซึ่งส่งผลต่อการใช้จ่ายและการตัดสินใจมาเที่ยวของนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยเฉพาะชาวต่างชาติแถบภูมิภาคยุโรป และอเมริกา

### พัฒนาการสำคัญในปี 2562

บริษัทฯ ได้มีการลงทุนในธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มโดยเข้าซื้อหุ้นทั้งหมดของบริษัท พีดีเอส โฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นเจ้าของลิขสิทธิ์ Master Franchise ขนมหวานจากประเทศญี่ปุ่น Gram Pancakes และ Pablo Cheesetart ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2562 ซึ่งการลงทุนครั้งนี้เป็นไปตามนโยบายการขยายธุรกิจของบริษัทฯ ซึ่งต้องการเพิ่มยอดขายได้ประจำและสัดส่วนของรายได้ของธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม นอกจากนี้นักลงทุนบริษัทฯ ยังได้เริ่มแผนโครงการโรงแรมและเรสซิเดนซ์ใน จ. ภูเก็ต โดยปัจจุบันได้มัดจำเพื่อซื้อที่ดินบริเวณแหลมพันวา อยู่ระหว่างการออกแบบและเตรียมขอใบอนุญาต คาดว่าจะสามารถเปิดดำเนินการและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ได้ประมาณปี 2565

### การวิเคราะห์การดำเนินงานและฐานะทางการเงิน การเปลี่ยนแปลงที่สำคัญ

#### การวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

##### รายได้

รายได้ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย รายได้จากกิจการโรงแรม รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายได้ค่าบริการจัดการ รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม ดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น โดยในปี 2562 รายได้ร้อยละ 71.68 เป็นรายได้จากกิจการโรงแรม ซึ่งเป็นรายได้ค่าบริการห้องพักของโรงแรม รวมถึงการให้บริการอื่นๆ เช่น ห้องอาหาร และบาร์ รานกาเฟ่ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมและสัมมนา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโรงแรม

ในปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมปรับตัวลดลงจาก 2,431.31 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 1,746.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 28.15 มีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จาก 1,053.20 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 370.55 ล้านบาทในปี 2562 เนื่องด้วยจำนวนการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ วีรندا เรสซิเดนซ์ พัทยาาลดลง

ทั้งนี้ โครงสร้างรายได้รวม สำหรับปี 2561 และปี 2562 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากกิจการโรงแรม	1,313.61	54.03	1,252.20	71.68
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,053.20	43.32	370.55	21.21
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	20.53	0.84	44.83	2.57
รายได้ค่าบริการจัดการ	19.23	0.79	28.77	1.65
ดอกเบี้ยรับ	0.16	0.01	0.37	0.02
รายได้อื่น	24.58	1.01	50.18	2.87
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,431.31</b>	<b>100.00</b>	<b>1,746.90</b>	<b>100.00</b>

#### รายได้จากกิจการโรงแรม

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรมสำหรับปี 2561 และปี 2562 สามารถสรุปได้ดังนี้

	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2561	2562
จำนวนโรงแรมที่เปิดให้บริการ	แห่ง	5	5
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นปี	ห้อง	637	637
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	ร้อยละ	69.92	67.77
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,292	4,320
รายได้เฉลี่ยต่อห้อง	บาท/ห้อง/คืน	3,001	2,928
<u>รายได้จากกิจการโรงแรม</u>			
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	697.77	680.68
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	430.60	405.83
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	185.25	165.70
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>1,313.61</b>	<b>1,252.20</b>

ในปี 2562 รายได้จากกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงจาก 1,313.61 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 1,252.2 ล้านบาท ในปี 2562 หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 4.67 ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับอุตสาหกรรม โดยการปรับลดมาจากอัตราการเข้าพัก (OCC) ลดลงร้อยละ 2.2 ซึ่งเป็นผลมาจากค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้นและการแข่งขันที่สูงขึ้น โดย OCC ที่ลดลงมาจากกลุ่มลูกค้า Wholesales FIT เป็นหลัก ส่วนรายได้จากอาหารและเครื่องดื่มและการประชุมปรับลดลงตามรายได้ห้องพัก อย่างไรก็ตาม รายได้เฉลี่ยต่อห้อง (ADR) ปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 โดยมาจากกลุ่มลูกค้า Direct website และ OTA ที่ยังสามารถเติบโตได้ดี

#### รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise และ High Rise โดยกลุ่มบริษัทฯ จะรับรู้รายได้เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้ผู้ซื้อ และหลังจากที่กลุ่มบริษัทฯ ได้รับชำระเงินจากผู้ซื้อครบถ้วนแล้ว รวมทั้ง รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์รวมรายได้จากการขายอุปกรณ์ตกแต่งห้องชุดที่นอกเหนือไปจากตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2561 และปี 2562 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	สถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2561	2562	คงเหลือที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ซึ่งเป็นยูนิตที่ขายแล้วและอยู่ระหว่างการขาย
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
วีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	-	36.13	69.95
วีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,053.20	334.42	155.31
วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	-	-	2,461.65
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,053.20	370.55	2,734.41

รายละเอียดแสดงสถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการอาคารชุดพักอาศัย สำหรับปี 2561 และปี 2562

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	มูลค่าโครงการ	สัดส่วนการโอนตามมูลค่าของโครงการ		
		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2561	2562	คงเหลือที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์
	ล้านบาท	ร้อยละ	ร้อยละ	ร้อยละ
วีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	198.25	-	18.12	35.28
วีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,921.79	54.8	17.40	8.08
วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	2,461.65	-	-	100.00

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 370.55 ล้านบาท ลดลงจาก 1,053.20 ล้านบาท ในปี 2561 หรือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 64.82 มีสาเหตุหลักจากการที่กลุ่มบริษัทฯ ได้รับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ วีรندا เรสซิเดนซ์ พัทยา ต่อเนื่องจากปี 2560 และปี 2561 ไปเป็นส่วนใหญ่แล้วคิดเป็นจำนวนสะสม 239 ยูนิต โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.97 ของมูลค่าโครงการดังกล่าว ทั้งนี้ในปี 2562 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ วีรندا เรสซิเดนซ์ พัทยา เพิ่มเติมอีกเป็นจำนวน 66 ยูนิต หรือคิดเป็นยอดโอนกรรมสิทธิ์สะสมร้อยละ 91.15 ของมูลค่าโครงการทั้งหมด และจะเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการวีรندا เรสซิเดนซ์ หัวหินในไตรมาสที่ 1 ปี 2563

#### รายได้อื่น

สำหรับปี 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้อื่นเพิ่มขึ้นจาก 24.58 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 50.18 ล้านบาทในปี 2562 คิดเป็นอัตราร้อยละ 104.15 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปีดังกล่าว บริษัทฯ มีรายได้จากการลดค่างานก่อสร้างและรายได้ค่าบริการงานก่อสร้าง

#### ต้นทุนขาย

ต้นทุนขาย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2561		2562	
	ล้านบาท	ร้อยละของต้นทุนขาย	ล้านบาท	ร้อยละของต้นทุนขาย
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	820.26	52.82	797.26	70.97
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	705.81	45.45	271.54	24.17
ต้นทุนกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	13.73	0.88	37.60	3.35
ต้นทุนค่าบริการจัดการ	13.19	0.85	16.95	1.51
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>1,552.98</b>	<b>100.00</b>	<b>1,123.35</b>	<b>100.0</b>

ต้นทุนขายรวมสำหรับปี 2562 เท่ากับ 1,123.35 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่ 1,552.98 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนของกรกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จาก 705.81 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 271.54 ล้านบาทในปี 2562 เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการวีรندا เรสซิเดนซ์ พัทยา ในปี 2561 จำนวน 175 ยูนิต ในขณะที่ปี 2562 มีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการวีรندا เรสซิเดนซ์ พัทยา ลดลงเหลือจำนวน 66 ยูนิต และมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการวีรنداไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่จำนวน 3 ยูนิต

**กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้น**

กำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นแยกตามประเภทธุรกิจ	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2561	2562
<b>กำไรขั้นต้น</b>			
กิจการโรงแรม	ล้านบาท	493.36	454.95
กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	347.39	99.00
กิจการอื่นๆ	ล้านบาท	12.84	19.04
<b>รวมกำไรขั้นต้น</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>853.59</b>	<b>573.00</b>
<b>อัตรากำไรขั้นต้น</b>			
กิจการโรงแรม	ร้อยละ	37.56	36.33
กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	32.98	26.72
กิจการอื่นๆ	ร้อยละ	32.30	25.87
<b>อัตรากำไรขั้นต้น</b>	<b>ร้อยละ</b>	<b>35.47</b>	<b>33.77</b>

กำไรขั้นต้นสำหรับ ปี 2561 และปี 2562 เท่ากับ 853.59 ล้านบาท และ 573.00 ล้านบาท ตามลำดับ และคิดเป็นอัตรากำไรขั้นต้นเท่ากับ ร้อยละ 35.47 และ 33.77 ตามลำดับ

โดยหากพิจารณากำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2562 ลดลงจาก 493.36 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 454.95 ล้านบาทในปี 2562 หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 7.78 เนื่องจากการลดลงของอัตราการเข้าพักของกิจการโรงแรมลดลง

ในปี 2562 กำไรขั้นต้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 99.00 ล้านบาท ลดลงจากปี 2561 ที่มีกำไรขั้นต้นของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็นจำนวน 347.39 ล้านบาท ตามการรับรู้รายได้ที่ลดลงของโครงการอสังหาริมทรัพย์

**ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
	2561	2562
ค่าใช้จ่ายในการขาย (ล้านบาท)	227.59	201.65
อัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	9.36	11.54
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร (ล้านบาท)	252.99	255.84
อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	10.41	14.65

สำหรับปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงจาก 227.59 ล้านบาทในปี 2561 เป็น 201.65 ล้านบาท ในปี 2562 หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 11.40 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ วีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ที่ลดลงตามจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์

สำหรับปี 2562 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัท เพิ่มขึ้นจาก 252.99 ล้านบาทจากในปี 2561 เป็น 255.84 ล้านบาท ในปี 2562 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.13 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับอัตราเงินเดือนของพนักงาน ค่าธรรมเนียมและค่าบริการนายทะเบียนหลักทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นมาหลังจากการเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ฯ

นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ (one-time expense) ได้แก่ 1) ค่าใช้จ่ายสำรองผลประโยชน์เพิ่มขึ้นในไตรมาสที่ 2 ปี 2562 จำนวน 1.25 ล้านบาท จากผลของการประกาศใช้พระราชบัญญัติคุ้มครองแรงงาน (ฉบับที่ 7) พ.ศ. 2562 ซึ่งกำหนดอัตราค่าชดเชยเพิ่มเติมจาก 300 วันเป็น 400 วัน 2) ค่าเช่าสำนักงานใหม่ซึ่งเริ่มบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในช่วงระหว่างปรับปรุงตกแต่ง 1.6 ล้านบาท 3) ค่าที่ปรึกษาจากการเข้าลงทุนในบริษัท พีดีเอส โฮลดิ้งและอื่นๆจำนวน 1.54 ล้านบาทและค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ที่เกิดจากการประเมินภาษีเพิ่มเติมสำหรับปี 2560 และปี 2561 จำนวน 4.93 ล้านบาท

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับ ปี 2561 และปี 2562 เท่ากับ 110.86 ล้านบาท และ 69.71 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.56 และ 3.99 ของรายได้รวม ซึ่งการลดลงของค่าใช้จ่ายทางการเงินเป็นไปตามยอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ลดลงจากจำนวน 2,337.85 ล้านบาท ในปี 2561 เป็น 2,221.07 ล้านบาท ในปี 2562 ทั้งนี้ นอกจากนั้นอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ลดลงซึ่งเป็นผลมาจากการต่อรองอัตราดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินหลังเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยยังทำให้ค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงอีกด้วย

### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

	หน่วย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2561	2562
กำไรสุทธิ	ล้านบาท	235.78	83.20
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	9.70	4.76

กำไรสุทธิสำหรับ ปี 2561 และปี 2562 เท่ากับ 235.78 ล้านบาทและ 83.20 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 9.7 และ ร้อยละ 4.76 ตามลำดับ สำหรับปี 2562 บริษัท มีกำไรสุทธิสำหรับงวดเท่ากับ 83.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 4.76 ทั้งนี้ การลดลงของกำไรสุทธิมีสาเหตุหลักมาจากรายได้น้อยลงที่โอนกรรมสิทธิ์ในหุ้นของโครงการ วีริดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ที่ลดลง โดยธุรกิจโรงแรมมีรายได้ปรับตัวลดลงไม่มากนัก

### การวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน

#### สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัท มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,453.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 4,781.37 ล้านบาท ในปี 2561 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 14.06 ซึ่งสินทรัพย์หลักของบริษัท ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้า และลูกหนี้อื่น ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า ค่าความนิยม สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ทั้งนี้ในปี 2562 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์รวมโดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยไปเป็นบันทึกต้นทุนตามความคืบหน้าในการก่อสร้างของโครงการ วีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน นอกจากนี้ ยังมีมาจากการนำเงินไปลงทุนในธุรกิจอาหารและเครื่องดื่มด้วยการซื้อหุ้นทั้งหมดจากบริษัท พีดีเอส โฮลดิ้ง จำกัด จำนวน 110.00 ล้านบาท

### **หนี้สิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หนี้สินรวมเท่ากับ 3,364.88 ล้านบาท ลดลงจาก 3,440.77 ในปี 2561 หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 2.21 โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งการลดลงของหนี้สินรวม โดยหลักมาจากการชำระคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน หลังการเพิ่มทุนด้วยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชน และคืนจากกำไรจากการดำเนินงาน

### **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

สำหรับปี 2562 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นจาก 1,340.60 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 เป็น 2,088.74 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 55.81 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มทุนด้วยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชน และกำไรสะสมของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น

### **สภาพคล่องและโครงสร้างทางการเงิน**

#### **สภาพคล่อง**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 บริษัทฯ มีอัตราส่วนสภาพคล่องลดลงจาก 1.12 เท่า เป็น 0.92 เท่าเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า ทั้งนี้ อัตราส่วนสภาพคล่องลดลงเนื่องจากมีส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 จำนวน 261.30 ล้านบาท เป็นจำนวน 1,112.95 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 โดยส่วนใหญ่เป็นหนี้สินจากธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งสอดคล้องกับแผนการโอนกรรมสิทธิ์โครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน และจะเริ่มชำระคืนในไตรมาสที่ 1 ปี 2563

#### **โครงสร้างทางการเงิน**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.61 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.06 เท่า ซึ่ง D/E ratio และ IBD/E ratio ณ สิ้นปี 2562 ลดลงจาก ณ สิ้นปี 2561 ที่ 2.57 เท่าและ 1.80 เท่าตามลำดับ เนื่องจากบริษัทฯ มีการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินจากการเพิ่มทุนด้วยการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนแก่ประชาชนและคืนจากกำไรจากการดำเนินงาน