

ที่ VRS 06/2562

วันที่ 25 เมษายน 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำปี 2561

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท วีริ้นดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ("บริษัทฯ") ขอแจ้งคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ จากงบการเงินรวมประจำปี 2561 ดังนี้

### โครงสร้างรายได้

ตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ตามประเภทธุรกิจ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายได้	สำหรับปี			
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากกิจการโรงแรม <sup>1</sup>	1,300.78	75.14	1,313.61	54.03
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ <sup>2</sup>	386.28	22.31	1,053.20	43.32
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม <sup>3</sup>	7.64	0.44	20.53	0.84
รายได้ค่าบริการจัดการ <sup>4</sup>	9.13	0.53	19.23	0.79
ดอกเบี้ยรับ	0.17	0.01	0.16	0.01
รายได้อื่น <sup>5</sup>	27.25	1.57	24.57	1.01
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,731.25</b>	<b>100.00</b>	<b>2,431.30</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> รายได้จากกิจการโรงแรม ที่เป็นรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจขัดแย้ง มีมูลค่า 0.58 ล้านบาท และ 0.15 ล้านบาท สำหรับปี 2560 และ สำหรับปี 2561 ตามลำดับ

<sup>2</sup> รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจขัดแย้งมูลค่า 37.88 ล้านบาท และ 8.63 ล้านบาท สำหรับปี 2560 และ สำหรับปี 2561 ตามลำดับ

<sup>3</sup> รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม สำหรับปี 2560 และปี 2561 ประกอบด้วย รายได้จากการเปิดให้บริการร้านอาหาร Skoop Beach Café โดย VBP และบริษัทฯ และ ร้านเครื่องดื่ม KOF โดย OKT และ VCS

<sup>4</sup> รายได้จากการที่บริษัทฯ ได้รับจากการบริหารจัดการโครงการ วีริ้นดา โฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ และโครงการ วีริ้นดา เรสซิเดนซ์ พัทยาจะถูก รวมในรายได้ค่าบริการจัดการสำหรับปี 2560 และ ปี 2561

<sup>5</sup> รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่และป้ายโฆษณา รายได้ค่าบริการงานล่าช้าจากผู้รับเหมาก่อสร้าง และรายได้จากการตัดบัตรกำนัลที่หมดอายุ เป็นต้น

**สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลัง 2 ปี**

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2560	2561
รวมสินทรัพย์	ล้านบาท	5,442.45	4,781.37
รวมหนี้สิน	ล้านบาท	4,286.24	3,440.77
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ล้านบาท	1,156.21	1,340.60
รวมรายได้	ล้านบาท	1,731.25	2,431.30
รวมค่าใช้จ่าย	ล้านบาท	1,578.88	2,033.55
กำไรสุทธิสำหรับงวด	ล้านบาท	21.65	235.78
กำไรสุทธิสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ล้านบาท	22.23	235.78
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	บาทต่อหุ้น	0.18	0.98
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	32.98	35.38
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	1.28	9.70
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	1.94	18.89
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	0.42	4.61
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)	เท่า	3.71	2.57
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E)	เท่า	2.71	1.80
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	68.11	69.89

หมายเหตุ: <sup>1</sup> การคำนวณอัตรากำไรสุทธิ และอัตรากำไรสุทธิ ไม่นำจำนวนห้องชุด และรายได้จากการนำห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่บริษัทฯ ได้รับจากการบริหารจัดการโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่เจ้าของห้องนำห้องชุดมาร่วมโครงการตามสัญญาโครงการให้เช่าที่พักอาศัย มาใช้ในการคำนวณ

**วิเคราะห์ผลการดำเนินงาน**

ในปี 2560 – 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตอย่างต่อเนื่องจาก 1,731.25 ล้านบาท ในปี 2560 เป็น 2,431.30 ล้านบาท ในปี 2561 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 40.44 ในปี 2561

### รายได้จากกิจการโรงแรม

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรมสำหรับปี 2560 - 2561 สามารถสรุปได้ดังนี้

	หน่วย	สำหรับปี	
		สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2560	2561
จำนวนโรงแรมที่เปิดให้บริการ	แห่ง	5	5
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นปี	ห้อง	637	637
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย <sup>1)</sup>	ร้อยละ	68.11	69.89
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย <sup>1)</sup>	บาท/ห้อง/คืน	4,398	4,289
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>			
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	698.55	696.95
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	429.61	430.56
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	172.62	186.10
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>1,300.78</b>	<b>1,313.61</b>

หมายเหตุ: <sup>1)</sup>การคำนวณอัตราการเข้าพักเฉลี่ย และอัตราค่าห้องพักเฉลี่ย ไม่นำจำนวนห้องชุด และรายได้จากการนำห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่บริษัทฯ ได้รับจากการบริหารจัดการโครงการอาคารชุดพักอาศัย ที่เจ้าของห้องนำห้องชุดมาร่วมโครงการตามสัญญาโครงการให้เช่าที่พักอาศัย มาใช้ในการคำนวณ

ในปี 2561 รายได้จากกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ยังคงเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 1,300.78 ล้านบาท ในปี 2560 เป็น 1,313.61 ล้านบาท ในปี 2561 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 0.99 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากการให้บริการอื่นๆ เช่น รายได้จากการให้บริการสปา เป็นต้น

### รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

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

รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์สำหรับ ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ 386.28 ล้านบาท และ 1,053.20 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 22.31 และ ร้อยละ 43.32 ของรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามลำดับ

รายละเอียดการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์แยกตามโครงการสำหรับปี 2560- 2561 สามารถสรุปได้ดังนี้

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
วีริندا ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	-	-	-	-
วีริندا เรสซิเดนซ์ พัทยา	386.28	22.31	1,053.20 <sup>1</sup>	43.42
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	386.28	22.31	1,053.20	43.42

หมายเหตุ :<sup>1</sup> ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 บริษัทฯ มีจำนวนหน่วยที่ขายแล้วแต่ยังไม่ได้ส่งมอบของโครงการวีริندا เรสซิเดนซ์ พัทยา จำนวน 44 หน่วย หรือคิดเป็นมูลค่าเท่ากับ 311.16 ล้านบาท ทั้งนี้ หากพิจารณาจำนวนห้องชุดที่จองและทำสัญญาซื้อขายแล้วแต่ยังมีได้โอนกรรมสิทธิ์ จำนวน 44 ยูนิต นั้น พบว่ามีจำนวนยูนิตที่อยู่ระหว่างยกเลิกขอคืนห้อง ติดต่อกไม่ได้ ติดปัญหาทางการเงิน หรือผ่อนชำระเงินดาวน์ไม่ครบถ้วนตามสัญญา ซึ่งมีโอกาสที่จะถูกยกเลิกโดยบริษัทฯ และ/หรือลูกค้า รวมจำนวน 10 ยูนิต หรือคิดเป็นมูลค่าประมาณ 71.64 ล้านบาท

รายละเอียดแสดงสถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการอาคารชุดพักอาศัย สำหรับปี 2560- 2561

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	เดือนที่เริ่มก่อสร้างโครงการ	เดือนที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์	มูลค่าโครงการ ล้านบาท	สถานะการโอนตามมูลค่าของโครงการ <sup>1</sup> สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
				2560	2561
				ร้อยละ	ร้อยละ
วีริندا ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	ธันวาคม ปี 2550	กุมภาพันธ์ ปี 2553	229.63	-	-
วีริندا เรสซิเดนซ์ พัทยา	มกราคม ปี 2558	ตุลาคม ปี 2560	1,946.10	19.85	54.12

หมายเหตุ :<sup>1</sup> คำนวณจากมูลค่าโครงการ ณ ปัจจุบัน

สำหรับปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์ จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ วีริندا เรสซิเดนซ์ พัทยา ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2560 ทำให้มีรายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 386.28 ล้านบาท จากการโอนห้องชุดจำนวน 64 ยูนิต ในปี 2560 และมีรายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,053.20 ล้านบาท จากการโอนห้องชุดจำนวน 175 ยูนิต ในปี 2561 โดยรายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว รวมรายได้จากการขายอุปกรณ์ตกแต่งห้องชุดที่นอกเหนือไปจากตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด จำนวน 2.68 ล้านบาทและ 12.66 ล้านบาท ตามลำดับ

ทั้งนี้ รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้ในปี 2560 และ ปี 2561 คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 19.85 และ 54.12 ของมูลค่าโครงการตามลำดับ และมีรายได้สะสมคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.97 ของมูลค่าโครงการดังกล่าว โดยมีจำนวนห้องชุดที่โอนสะสมรวม 239 ยูนิต

#### รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม

กลุ่มบริษัท มีรายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม จากการเปิดให้บริการร้านอาหารและเครื่องดื่มรวมจำนวน 4 แห่ง โดยรายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม ประกอบด้วย รายได้จากการเปิดให้บริการร้านอาหาร Skoop Beach Café สาขาพัทยาที่ดำเนินการโดย VBP และสาขาหัวหินที่ดำเนินการโดยบริษัท และ ร้านเครื่องดื่ม KOF สาขาชั้น G ของโรงแรม โซ โซฟีเทล แบงค็อกที่ดำเนินการโดย OKT และสาขาทองหล่อที่ดำเนินการโดย VCS

ในปี 2561 รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจาก 7.64 ล้านบาท ในปี 2560 เป็น 20.53 ล้านบาท ในปี 2561 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 168.72 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเปิดให้บริการร้านอาหาร ประเภทขนมหวาน และเครื่องดื่มเพิ่มเติมจำนวน 2 ร้าน ภายใต้ “KOF” สาขาชั้น G ของโรงแรม โซ โซฟีเทล แบงค็อก และสาขาทองหล่อ

#### รายได้อื่น

รายได้อื่นของกลุ่มบริษัท ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่ภายในโรงแรม โซ โซฟีเทล แบงค็อก รายได้จากการให้เช่าป้ายโฆษณาของโรงแรม โซ โซฟีเทล แบงค็อก ตามสัญญาเช่าพื้นที่ (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.5 ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ หัวข้อที่ 5.3.1.2 สัญญาเช่าที่ผนังด้านข้างอาคารโรงแรมโซ โซฟีเทล แบงค็อก) รายได้ค่าปรับงานล่าช้าจากผู้รับเหมา และรายได้จากการตัดบัตรเครดิตที่หมดอายุ เป็นต้น โดยรายได้ส่วนใหญ่มาจากรายได้ค่าเช่าพื้นที่และเช่าป้ายโฆษณา ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 48.30 และ ร้อยละ 55.71 ของรายได้อื่นทั้งหมด ในปี 2560 และปี 2561 ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัท มีรายได้อื่นลดลงจาก 27.25 ล้านบาท ในปี 2560 เป็น 24.57 ล้านบาทในปี 2561 คิดเป็นอัตราร้อยละ 9.85 โดยมีสาเหตุหลักมาจากในปีดังกล่าว บริษัทฯ ไม่มีรายได้จากค่าปรับจากงานล่าช้าจากผู้รับเหมาก่อสร้าง การลดลงของการรับรู้รายได้บัตรเครดิตที่หมดอายุ และการลดลงของค่าเช่ารถรับส่งจากการที่ลูกค้าใช้บริการเช่ารถรับส่งลดลง

## ต้นทุนขาย

ต้นทุนขาย	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม			
	2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	835.08	73.65	821.54	52.83
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	286.68	25.28	705.81	45.39
ต้นทุนกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม <sup>1</sup>	6.44	0.57	14.55	0.94
ต้นทุนค่าบริหารจัดการ <sup>2</sup>	5.71	0.50	13.19	0.85
<b>รวมต้นทุนขาย</b>	<b>1,133.91</b>	<b>100.00</b>	<b>1,555.09</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ต้นทุนของกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม สำหรับปี 2560 ประกอบด้วย ต้นทุนจากการเปิดให้บริการร้านอาหาร Skoop Beach Café โดย VBP และบริษัทฯ และสำหรับปี 2561 รวมร้านเครื่องดื่ม KOF โดย OKT และ VCS

<sup>2</sup> ต้นทุนค่าบริหารจัดการสำหรับปี 2560 ได้แก่ต้นทุนที่บริษัทฯ บริหารจัดการโครงการอาคารชุดพักอาศัย วีรันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ ที่เจ้าของห้องนำห้องชุดมาร่วมโครงการตามสัญญาโครงการให้เช่าที่พักอาศัย และสำหรับปี 2561 รวมต้นทุนที่ VBP บริหารจัดการโครงการอาคารชุดพักอาศัย วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา

ต้นทุนขายหลักของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนของกิจการโรงแรม และต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ทั้งนี้ประมาณร้อยละ 53-74 เป็นต้นทุนที่มาจาก การดำเนินกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งประกอบด้วย ต้นทุนค่าของใช้ภายในห้องพัก ต้นทุนค่าพนักงานทำความสะอาด ต้นทุนค่าอาหารและเครื่องดื่ม เงินเดือนและค่าแรง และค่าเสื่อมราคา สำหรับต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย ต้นทุนที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้าง ต้นทุนทางการเงิน โดยระหว่าง การก่อสร้างโครงการ และยังไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อ กลุ่มบริษัทฯ จะบันทึกต้นทุนดังกล่าวเป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในงบแสดงฐานะการเงิน และจะมีการโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาเป็นต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ เมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการอาคารชุดพักอาศัยให้แก่ผู้ซื้อ และบันทึกกำไรได้จากการขายจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2560 – ปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนขายที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องจาก 1,133.90 ล้านบาท เป็น 1,555.09 ล้านบาท ในปี 2560 และปี 2561 ตามลำดับ คิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 37.14 ในปี 2561 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการรับรู้ต้นทุนจากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จำนวน 64 ยูนิต ในปี 2560 และจำนวน 175 ยูนิต ในปี 2561 ตามลำดับ

สำหรับปี 2561 ต้นทุนของกิจการโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงจาก 835.08 ในปี 2560 เป็น 821.54 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 1.62 โดยมีสาเหตุหลักมาจากโรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ มีการบริหารจัดการต้นทุนที่ดีขึ้น ทำให้โรงแรมของกลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุน โดยเฉพาะต้นทุนห้องพักที่ลดลง

สำหรับต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในปี 2560 จำนวนเงิน 286.68 ล้านบาท จากการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จำนวน 64 ยูนิต และสำหรับปี 2561 เพิ่มขึ้นเป็น 705.81 ล้านบาท เนื่องจากมีการโอนกรรมสิทธิ์ในโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จำนวน 175 ยูนิต ทำให้ยอดโอนแล้วสะสมของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยาอยู่ที่จำนวน 239 ยูนิต

กำไรสุทธิสำหรับปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ 22.23 ล้านบาท และ 235.78 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับ ร้อยละ 1.28 และร้อยละ 9.70 ทั้งนี้ สำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2560 โดยมีสาเหตุหลักมาจากจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา มากกว่าปี 2560

## ฐานะทางการเงิน

### **สินทรัพย์รวม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,442.45 ล้านบาท และ 4,781.37 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า ค่าความนิยม และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ในปี 2560 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องมาจากการก่อสร้างโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ของบริษัทฯ โครงการโรงแรม วีรันดา รีสอร์ท พัทยา และโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ที่ลงทุนและพัฒนาโครงการภายใต้การดำเนินงานของ VBP ทั้งนี้ในปี 2560-2561 การลดลงของสินทรัพย์รวมโดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยไปเป็นต้นทุนขายเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องพักของโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา

### **หนี้สินรวม**

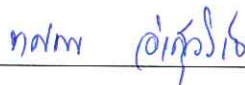
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 หนี้สินรวมเท่ากับ 4,286.24 ล้านบาท และ 3,440.77 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว เจ้าหนี้การค้า และเจ้าหนี้อื่น และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งการลดลงของหนี้สินรวม โดยหลักมาจากการจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินทั้งจำนวนสำหรับวงเงินกู้ยืมระยะยาวของโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา

## ส่วนของผู้ถือหุ้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 และ 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1,156.21 ล้านบาท และ 1,340.60 ล้านบาท ตามลำดับ สำหรับปี 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นโดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น ส่วนของผู้ถือหุ้น เท่ากับ เพิ่มขึ้นจาก 1,156.21 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็น 1,340.60 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 15.95 โดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น นอกจากนี้ เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2562 ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2562 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ จ่ายเงินปันผลจากผลการดำเนินงานสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.29 บาท รวมเป็นจำนวนเงิน 70.96 ล้านบาท โดยมีกำหนดการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในวันที่ 5 เมษายน 2562 ดังนั้น กำไรสะสมและส่วนของผู้ถือหุ้นรวมของกลุ่มบริษัทฯ จะลดลงจำนวนเท่ากับ 70.96 ล้านบาท โดยจะสะท้อนผลการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในงบการเงินงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นางทศพร อังสุวรรณชี)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายการเงินและบัญชี