

# IPO FOCUS



## แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ (แบบ 69-1) และหนังสือชี้ชวน



บริษัท วีริ้นดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”)  
Veranda Resort Public Company Limited

### สำหรับการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุน

จำนวนไม่เกิน 75,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5.00 บาท  
ในราคาเสนอขายหุ้นละ 10.00 บาท

เพื่อเสนอขายให้แก่บุคคลตามดุลยพินิจของผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ผู้ลงทุนสถาบัน ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และบริษัทย่อย  
บุคคลที่มีความสัมพันธ์ซึ่งเป็นกรรมการหรือผู้บริหารของบริษัทฯ และพนักงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย

### ระยะเวลาของชื่อ

ระหว่างเวลา 9.00 น. – 16.00 น. ของวันที่ 24 - 26 เมษายน 2562

### ที่ปรึกษาทางการเงิน

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

### ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย

บริษัทหลักทรัพย์ บัวหลวง จำกัด (มหาชน)

วันที่ยื่นแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวน: 24 ตุลาคม 2561

วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับ: 23 เมษายน 2562

ก่อนตัดสินใจลงทุน ผู้ลงทุนต้องใช้วิจารณญาณในการพิจารณาข้อมูลรายละเอียดเกี่ยวกับผู้ออกหลักทรัพย์และเงื่อนไขของหลักทรัพย์ รวมทั้งความเหมาะสมในการลงทุนและความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องเป็นอย่างดี การมีผลใช้บังคับของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนนี้ มิได้เป็นการแสดงว่าคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ คณะกรรมการกำกับตลาดทุน หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์แนะนำให้ลงทุนในหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือมิได้ประกันราคาหรือผลตอบแทนของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย หรือรับรองความครบถ้วนและถูกต้องของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนแต่อย่างใด ทั้งนี้ การรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนเป็นความรับผิดชอบของผู้เสนอขายหลักทรัพย์

หากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีข้อความหรือรายการที่เป็นเท็จ หรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ ผู้ถือหลักทรัพย์ที่ได้ซื้อหลักทรัพย์ไม่เกินหนึ่งปีนับแต่วันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนมีผลใช้บังคับและยังเป็นเจ้าของหลักทรัพย์อยู่ มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากบริษัทหรือเจ้าของหลักทรัพย์ได้ตามมาตรา 82 แห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 ทั้งนี้ ภายในหนึ่งปีนับแต่วันที่รับรู้หรือควรจะรู้ว่าแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนเป็นเท็จหรือขาดข้อความที่ควรต้องแจ้งในสาระสำคัญ แต่ไม่เกินสองปีนับจากวันที่แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนดังกล่าวมีผลใช้บังคับ

บุคคลทั่วไปสามารถขอตรวจสอบหรือขอสำเนาแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวนได้ที่ศูนย์สารสนเทศตลาดทุน สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เลขที่ 333/3 ถนนวิภาวดีรังสิต แขวงจอมพล เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900 ในเวลาทำการของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือทาง <http://www.sec.or.th>

**คำเตือน: การลงทุนมีความเสี่ยง ผู้ลงทุนควรศึกษาข้อมูลก่อนการตัดสินใจลงทุน**

## สารบัญ

<b>ส่วนที่ 1</b>	<b>ข้อมูลสรุป (Executive Summary)</b>	<b>ส่วนที่ 1</b>	<b>หน้า 1</b>
<b>ส่วนที่ 2</b>	<b>บริษัทที่ออกหลักทรัพย์</b>		
	ส่วนที่ 2.1 วัตถุประสงค์การใช้เงิน	ส่วนที่ 2.1	หน้า 1
	ส่วนที่ 2.2 การประกอบธุรกิจ		
	1. นโยบายและภาพรวมการประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 2.2.1	หน้า 1
	2. ลักษณะการประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 2.2.2	หน้า 1
	3. ปัจจัยความเสี่ยง	ส่วนที่ 2.2.3	หน้า 1
	4. การวิจัยและพัฒนา	ส่วนที่ 2.2.4	หน้า 1
	5. ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจ	ส่วนที่ 2.2.5	หน้า 1
	6. โครงการในอนาคต	ส่วนที่ 2.2.6	หน้า 1
	7. ข้อพิพาททางกฎหมาย	ส่วนที่ 2.2.7	หน้า 1
	8. ข้อมูลสำคัญอื่น	ส่วนที่ 2.2.8	หน้า 1
	ส่วนที่ 2.3 การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ		
	9. ข้อมูลหลักทรัพย์และผู้ถือหุ้น	ส่วนที่ 2.3.9	หน้า 1
	10. โครงสร้างการจัดการ	ส่วนที่ 2.3.10	หน้า 1
	11. การกำกับดูแลกิจการ	ส่วนที่ 2.3.11	หน้า 1
	12. ความรับผิดชอบต่อสังคม	ส่วนที่ 2.3.12	หน้า 1
	13. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	ส่วนที่ 2.3.13	หน้า 1
	14. รายการระหว่างกัน	ส่วนที่ 2.3.14	หน้า 1
	ส่วนที่ 2.4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน		
	15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	ส่วนที่ 2.4.15	หน้า 1
	16. การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ	ส่วนที่ 2.4.16	หน้า 1
<b>ส่วนที่ 3</b>	<b>ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์</b>		
	ส่วนที่ 3.1 รายละเอียดของหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3.1	หน้า 1
	ส่วนที่ 3.2 ข้อจำกัดการโอนหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3.2	หน้า 1
	ส่วนที่ 3.3 ที่มาของการกำหนดราคาหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3.3	หน้า 1
	ส่วนที่ 3.4 ข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย	ส่วนที่ 3.4	หน้า 1
	ส่วนที่ 3.5 ราคาหุ้นสามัญในตลาดรอง	ส่วนที่ 3.5	หน้า 1
	ส่วนที่ 3.6 การจอง การจำหน่าย และการจัดสรร	ส่วนที่ 3.6	หน้า 1
<b>ส่วนที่ 4</b>	<b>การรับรองความถูกต้องของข้อมูล</b>	<b>ส่วนที่ 4</b>	<b>หน้า 1</b>

- 
- |             |  |
|-------------|--|
| เอกสารแนบ 1 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการ ผู้บริหาร ผู้มีอำนาจควบคุม ผู้ที่ได้รับมอบหมายให้รับผิดชอบสูงสุด ในสายงานบัญชีและการเงิน ผู้ที่ได้รับมอบหมายโดยตรงในการควบคุมดูแลการทำบัญชี และเลขานุการ ของบริษัทฯ   |
| เอกสารแนบ 2 | รายละเอียดเกี่ยวกับกรรมการของบริษัทย่อย  |
| เอกสารแนบ 3 | รายละเอียดเกี่ยวกับหัวหน้างานตรวจสอบภายในของบริษัทฯ  |
| เอกสารแนบ 4 | แบบประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน   |
| เอกสารแนบ 5 | งบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับรอบปีบัญชีปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559<br>งบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับรอบปีบัญชีปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560<br>งบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อยสำหรับรอบปีบัญชีปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561 |

## คำนิยาม

นอกจากจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในเอกสารฉบับนี้ ให้คำดังต่อไปนี้ มีความหมายดังนี้

กลุ่มบริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
ตลาดหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
บริษัทฯ	หมายถึง	บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)
บริษัทย่อย	หมายถึง	บริษัทย่อยตามความหมายที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ที่ กจ. 17/2551 เรื่อง การกำหนดบทนิยามในประกาศเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (ตามที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
พ.ร.บ. หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ฯ	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 (รวมที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม)
ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
HHP	หมายถึง	บริษัท หัวหิน พูล สวีท จำกัด
ISA	หมายถึง	บริษัท ดีไอชาร์รีสอร์ท จำกัด
OKT	หมายถึง	บริษัท ไอคทีรี จำกัด
OTR	หมายถึง	บริษัท ไอคทีรี เรยลตี้ จำกัด
VBP	หมายถึง	บริษัท วีรันดา บีช พัทยา จำกัด
VCS	หมายถึง	บริษัท วีรันดา คูซีน จำกัด
VRS	หมายถึง	บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

## หมายเหตุ

1. เอกสารฉบับนี้มีข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต (Forward-Looking Statement) โดยข้อความที่ไม่ใช่ข้อเท็จจริงที่เกิดขึ้นในอดีต (รวมถึงข้อความเกี่ยวกับความเชื่อมั่นหรือประมาณการของบริษัทฯ) ถือเป็นข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคต ซึ่งจะสังเกตได้จากการใช้ถ้อยคำ เช่น “คาดหมาย” “เชื่อว่า” “โดยประมาณ” “คาดว่า” “ประสงค์” “อาจ” “วางแผน” “ความเป็นไปได้” “ประมาณการ” “มีความเสี่ยง” “จะดำเนินการ” “ควรดำเนินการ” “เป้าหมาย” หรือถ้อยคำในลักษณะใกล้เคียง ตลอดจนคำเตือนที่เกี่ยวข้องกับข้อความที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตในส่วนอื่น ๆ ของเอกสารฉบับนี้ด้วย โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตดังกล่าวด้วยความระมัดระวัง นอกจากนี้ ข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตยังรวมถึงข้อความที่เกี่ยวกับประมาณการทางการเงิน โครงการในอนาคต ประมาณการผลการดำเนินงาน การประกอบธุรกิจ แผนการขยายธุรกิจ การเปลี่ยนแปลงกฎหมายที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจ นโยบายรัฐบาลในประเทศต่าง ๆ และปัจจัยอื่น ๆ ซึ่งเป็นการคาดการณ์ในอนาคต ซึ่งแม้ว่าผู้บริหารของบริษัทฯ เชื่อว่าการคาดการณ์ของบริษัทฯ ที่ปรากฏในข้อความที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตจะมีความสมเหตุสมผลโดยอาศัยข้อมูลที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันก็ตาม การคาดการณ์ดังกล่าวถือเป็นความเห็นของบริษัทฯ ณ ปัจจุบัน และไม่เป็นการรับรองถึงการดำเนินงาน หรือเหตุการณ์ในอนาคตไม่ว่าในลักษณะใด โดยผลใด ๆ ที่เกิดขึ้นจริงอาจมีความแตกต่างอย่างมีนัยสำคัญจากการคาดการณ์ตามที่ระบุไว้ในข้อความที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตดังกล่าว อันเป็นผลมาจากปัจจัยบางประการ รวมถึงปัจจัยความเสี่ยงที่ได้อธิบายไว้ในส่วนที่ 2.2.3 ปัจจัยความเสี่ยง และในส่วนอื่น ๆ ของเอกสารฉบับนี้
2. การอ้างอิงถึงเอกสารใด ๆ ให้รวมถึงเอกสารฉบับที่ได้มีการแก้ไข เพิ่มเติม หรือเปลี่ยนแปลงข้อความ ข้อกำหนด หรือเงื่อนไขใด ๆ ในเอกสารที่ได้อ้างอิงถึงดังกล่าวด้วย
3. มูลค่ารวมอาจไม่สอดคล้องกับผลรวมซึ่งคำนวณจากตัวเลขในตารางที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งเป็นผลมาจากการปัดทศนิยม

บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

---

ส่วนที่ 1

ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

## ส่วนที่ 1

## ข้อมูลสรุป (Executive Summary)

ข้อมูลสรุปนี้เป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และหนังสือชี้ชวน ซึ่งเป็นเพียงข้อมูลสรุปเกี่ยวกับการเสนอขาย ลักษณะและความเสี่ยงของบริษัทที่ออกและเสนอขายหลักทรัพย์ (“บริษัท”) ดังนั้น ผู้ลงทุนต้องศึกษาข้อมูลในรายละเอียดจากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนฉบับเต็ม ซึ่งสามารถขอได้จากผู้จัดการการจดทะเบียนและรับประกันการจำหน่าย ตัวแทนจำหน่ายหลักทรัพย์ และบริษัท หรืออาจศึกษาข้อมูลได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์และร่างหนังสือชี้ชวนที่บริษัท ยื่นต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (“สำนักงาน ก.ล.ต.”) ได้ที่ website ของสำนักงาน ก.ล.ต. ([www.sec.or.th](http://www.sec.or.th))

ข้อมูลสรุปของการเสนอขายหุ้นที่ออกใหม่ต่อประชาชน  
บริษัท วีริندا รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

ระยะเวลาเสนอขาย: วันที่ 24 - 26 เมษายน 2562

**ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขาย**

ผู้เสนอขาย: บริษัท วีริندا รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”)

ประเภทธุรกิจ: โรงแรม พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และร้านอาหาร

จำนวนหุ้นที่เสนอขาย: หุ้นสามัญเพิ่มทุน จำนวนไม่เกิน 75,000,000 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 23.46 ของทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในครั้งนี้

นอกจากนี้ ในวันแรกที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ นางพรนภัส องค์วาสิฏฐ์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ จะเสนอขายหุ้นสามัญเดิมที่ตนถืออยู่ต่อผู้ลงทุน โดยเฉพาะเจาะจง ไม่เกิน 50 ราย รวมจำนวนทั้งสิ้นไม่เกิน 1,000,000 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 0.31 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ บนกระดานรายใหญ่ (Big-lot Board) ในราคาเสนอขายจะเท่ากับราคาเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนี้นี้ ทั้งนี้ หากมีการขายหุ้นสามัญดังกล่าวได้ทั้งหมดแล้ว ผู้ถือหุ้นเดิมจะถือหุ้นในบริษัทฯ รวมกันเป็นจำนวนเท่ากับ 243,681,672 หุ้น หรือคิดรวมกันเป็นจำนวนเท่ากับร้อยละ 76.23 ของหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดของบริษัทฯ



## สัดส่วนการเสนอขายหุ้น:

ประเภทผู้ลงทุน	จำนวนหุ้น ที่เสนอขาย (หุ้น)	สัดส่วนหุ้น ที่เสนอขาย (ร้อยละ)
▪ บุคคลตามดุลยพินิจของ ผู้จัดจำหน่ายหลักทรัพย์	23,600,000	31.47
▪ ผู้ลงทุนสถาบัน	48,000,000	64.00
▪ ผู้มีอุปการคุณของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย	1,530,000	2.04
▪ บุคคลที่มีความสัมพันธ์ซึ่งเป็น กรรมการหรือผู้บริหารของ บริษัทฯ	1,410,000	1.88
▪ พนักงานของบริษัทฯ และ บริษัทย่อย	460,000	0.61
<b>รวม</b>	<b><u>75,000,000</u></b>	<b><u>100.00</u></b>

**เงื่อนไขในการจัดจำหน่าย:** รับประกันการจำหน่ายอย่างแน่นอนทั้งจำนวน (Firm Underwriting) ตามจำนวนหุ้นที่ระบุ  
ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย (Underwriting Agreement)

**ราคาเสนอขายต่อประชาชน:** 10.00 บาทต่อหุ้น

**มูลค่าการเสนอขาย:** 750,000,000 บาท

**มูลค่าที่ตราไว้ (Par Value):** 5.00 บาทต่อหุ้น

**มูลค่าตามราคาบัญชี (Book Value):** 5.48 บาทต่อหุ้น (ณ 31 ธันวาคม 2561 คำนวณจากจำนวนหุ้นทั้งหมด 244.68 ล้านหุ้น)

**การเสนอขายหุ้นหรือหลักทรัพย์แปลงสภาพในช่วง 6 เดือนก่อนหน้ายื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงาน ก.ล.ต. จนถึงวัน  
เสนอขาย:**

-ไม่มี-

**ที่มาของการกำหนดราคาเสนอขายและข้อมูลทางการเงินเพื่อประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย:**

การกำหนดราคาหุ้นสามัญเพิ่มทุนที่จะเสนอขายในครั้งนี้ ได้มีการพิจารณาจากการสำรวจความต้องการซื้อหลักทรัพย์ (Book Building) ซึ่งเป็นวิธีการสอบถามปริมาณความต้องการซื้อหุ้นสามัญของนักลงทุนสถาบันในแต่ละระดับราคา โดยการตั้งช่วง  
ราคา (Price Range) ในระดับต่างๆ กัน แล้วเปิดโอกาสให้นักลงทุนสถาบันแจ้งราคาและจำนวนหุ้นที่ประสงค์จะจองซื้อมายัง  
ผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย ตามที่ระบุไว้ในข้อ 6.2.1 โดยช่วงราคาที่ใช้ทำ Book Building อยู่ที่ระหว่าง  
ราคา 9.80 - 10.00 บาทต่อหุ้น ทั้งนี้ บริษัทฯ ร่วมกับผู้จัดการการจัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่ายได้กำหนดราคาหุ้น  
สามัญที่จะเสนอขายในครั้งนี้ที่ราคา 10.00 บาทต่อหุ้น โดยได้พิจารณาจากราคาและจำนวนหุ้นที่นักลงทุนสถาบันเสนอความ

ต้องการซื้อเข้ามา โดยเป็นราคาที่จะทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินตามจำนวนที่ต้องการ และยังมีความต้องการซื้อหุ้นเหลืออยู่มากพอในระดับที่คาดว่าจะทำให้ราคาหุ้นมีเสถียรภาพในตลาดรอง

P/E Ratio ของบริษัทอื่นในอุตสาหกรรมเดียวกัน: 31.25 เท่า

บริษัทฯ ประกอบธุรกิจโรงแรมที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเป็นสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมของประเทศไทย พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และอาหารและเครื่องดื่ม ดังนั้น เพื่อเป็นข้อมูลประกอบการประเมินราคาหุ้นที่เสนอขาย จึงได้พิจารณาข้อมูลทางการเงินของบริษัทที่จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งประกอบธุรกิจคล้ายคลึงกับบริษัทฯ ได้แก่ บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน) บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน) และบริษัท ดี เอร่าวัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรมที่ตั้งอยู่ในทำเลที่มีศักยภาพและเป็นสถานที่ท่องเที่ยวยอดนิยมของประเทศไทย ทั้งนี้ ตารางสรุปข้อมูลราคาปิดตลาดและอัตราส่วนราคาหุ้นต่อกำไรสุทธิต่อหุ้น (Price to Earnings Ratio: "P/E") ในช่วงระยะเวลา 1 เดือนย้อนหลังล่าสุดนับจากวันที่ 4 มีนาคม 2562 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2562 เพื่อแสดงข้อมูลที่เป็นปัจจุบันและครอบคลุมความผันผวนของราคาหุ้นในตลาดหลักทรัพย์ฯ มีรายละเอียดดังนี้

บริษัท	ตัวย่อ	ราคาปิดตลาด (บาทต่อหุ้น) <sup>1</sup>	อัตราส่วน P/E เฉลี่ย (เท่า) <sup>2</sup>
บริษัท ไมเนอร์ อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด (มหาชน)	MINT	38.60	32.74
บริษัท โรงแรมเซ็นทรัลพลาซ่า จำกัด (มหาชน)	CENEL	44.10	27.34
บริษัท ดี เอร่าวัน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	ERW	7.19	33.67
<b>ค่าเฉลี่ย</b>			<b>31.25</b>

ที่มา: ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

หมายเหตุ: <sup>1</sup> ราคาปิดต่อหุ้นเฉลี่ย 1 เดือนย้อนหลัง ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2562 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2562

<sup>2</sup> อัตราส่วน P/E เฉลี่ย 1 เดือนย้อนหลัง คำนวณจากค่าเฉลี่ยของอัตราส่วน P/E ตั้งแต่วันที่ 4 มีนาคม 2562 ถึงวันที่ 3 เมษายน 2562

**สัดส่วนหุ้นของ "ผู้มีส่วนร่วมในการบริหาร" ที่ไม่ติด silent period:** จำนวน 49,846,770 หุ้น คิดเป็นร้อยละ 15.59 ของจำนวนหุ้นที่ออกและเรียกชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ภายหลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนในครั้งนี้

ทั้งนี้ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ทุกรายที่ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 100,000 หุ้นขึ้นไป จะเข้าทำหนังสือข้อตกลงกับผู้จัดการการ จัดจำหน่ายและรับประกันการจำหน่าย โดยตกลงที่จะจำกัดสิทธิของตนเกี่ยวกับหุ้น ว่าตนจะไม่จำหน่าย จำนวน ก่อภาระติดพัน ขายหรือจำหน่ายจ่ายโอนหุ้นของตนให้แก่บุคคลอื่นใดในช่วงระยะเวลา 1 ปี นับแต่วันที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ โดยภายหลังจากวันที่หุ้นของบริษัทฯ ทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ครบกำหนดระยะเวลา 6 เดือน ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ดังกล่าวสามารถขายหุ้นหรือหลักทรัพย์ที่ถูกสั่งห้ามขายได้ในจำนวนร้อยละ 25 ของจำนวนหุ้นหรือหลักทรัพย์ทั้งหมดที่ถูกสั่งห้ามขาย และสามารถขายส่วนที่เหลือทั้งหมดได้เมื่อครบกำหนดระยะเวลา 1 ปี

**ตลาดรอง:** ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

**หมวดธุรกิจ:** บริการ

**เกณฑ์เข้าจดทะเบียน:** เกณฑ์กำไร (Profit test)

(รายละเอียดกล่าวไว้ในส่วนที่ 3 ข้อมูลเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์)

## วัตถุประสงค์การใช้เงิน

วัตถุประสงค์การใช้เงิน	จำนวนเงินที่ใช้โดยประมาณ (ล้านบาท)	ระยะเวลาที่ใช้เงิน โดยประมาณ
1. ขยายธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ ซึ่งรวมถึงการขยายธุรกิจโรงแรม ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และธุรกิจอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งรวมถึง โครงการวีริ้นดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน โครงการโรงแรมเวโซ หัวหิน และโครงการอื่นๆ ที่ระบุในส่วนที่ 2.2 หัวข้อ 6 โครงการในอนาคต	400.00 – 450.00	2562 - 2564
2. ชำระคืนเงินกู้ยืมแก่สถาบันการเงิน	200.00 – 250.00	2562 - 2563
3. ใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินงาน	23.70 – 123.70	2562 – 2564
<b>รวมทั้งสิ้น</b>	<b>723.70</b>	

การประมาณการข้างต้นของบริษัทฯ เป็นไปตามแผนธุรกิจในปัจจุบัน และเป็นการประมาณการที่ดีที่สุดในการจัดสรรเงินที่ได้จากการเสนอขายหลักทรัพย์ในครั้งนี้อยู่กับแผนงานของบริษัทฯ ทั้งนี้ จำนวนหุ้นที่เสนอขายสุดท้ายอาจน้อยกว่าจำนวนหุ้นที่เสนอขายขั้นสูงสุดตามที่ได้เปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ ซึ่งอาจทำให้บริษัทฯ ได้รับเงินน้อยกว่าที่ประมาณการไว้ข้างต้น ดังนั้น บริษัทฯ อาจพิจารณาปรับเปลี่ยนวัตถุประสงค์การใช้เงินตามความเหมาะสม และบริษัทฯ คาดว่าบริษัทฯ จะกู้เงินจากสถาบันการเงิน และใช้เงินทุนหมุนเวียนในกลุ่มบริษัทฯ มาพัฒนาโครงการวีริ้นดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน และโครงการโรงแรมเวโซ หัวหินต่อไป โดยบริษัทฯ เชื่อว่ากรณีดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อแผนการลงทุนของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ

## นโยบายการจ่ายเงินปันผล

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทฯ

บริษัทฯ มีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิจากงบเฉพาะกิจการภายหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคล และเงินสำรองต่างๆ ทุกประเภทตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายและข้อบังคับของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทเห็นสมควร ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้น เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทอาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทฯ มีกำไรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทราบในคราวถัดไป

นโยบายการจ่ายเงินปันผลของบริษัทย่อย

บริษัทย่อยมีนโยบายจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของกำไรสุทธิตามงบการเงินเฉพาะหลังหักภาษีเงินได้นิติบุคคลและหลังหักสำรองต่างๆ ทุกประเภทที่กฎหมายและบริษัทย่อยกำหนดไว้ อย่างไรก็ตาม การจ่ายเงินปันผลดังกล่าวอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ขึ้นอยู่กับความจำเป็น และความเหมาะสมอื่นๆ ตามที่คณะกรรมการบริษัทย่อยเห็นสมควร ทั้งนี้ การจ่ายเงินปันผลประจำปีจะต้องได้รับอนุมัติจากที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย เว้นแต่เป็นการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาล ซึ่งคณะกรรมการบริษัทย่อยอาจอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลระหว่างกาลได้เป็นครั้งคราวเมื่อเห็นว่าบริษัทย่อยมีกำไรพอที่จะทำเช่นนั้นได้ และให้รายงานการจ่ายเงินปันผลระหว่างกาลดังกล่าวให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยทราบในคราวถัดไป

## รายละเอียดเกี่ยวกับผู้เสนอขายหลักทรัพย์

บริษัทฯ และบริษัทย่อย ประกอบธุรกิจโรงแรม ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารชุดพักอาศัย และธุรกิจร้านอาหาร ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีโครงการโรงแรมทั้งหมด 6 แห่ง แบ่งเป็น โรงแรมที่เปิดดำเนินการ จำนวน 5 แห่ง คือ 1) โรงแรมวีวันดา รีสอร์ท หัวหิน 2) โรงแรมวีวันดา เชียงใหม่ เดอะ ไฮ รีสอร์ท 3) โรงแรม โซโฮพิเทล บางคอก 4) โรงแรมวีวันดา รีสอร์ท พัทยา 5) โรงแรม ร็อคกี้ บูติก รีสอร์ท และโครงการโรงแรมที่อยู่ระหว่างการพัฒนา จำนวน 1 แห่ง คือ โรงแรมเวอโซ หัวหิน และมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย จำนวน 3 แห่ง โดยเป็นโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่สร้างเสร็จพร้อมอยู่ จำนวน 2 แห่ง คือ 1) โครงการวีวันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ และ 2) โครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา และโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง จำนวน 1 แห่ง คือ โครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทฯ ยังมีการให้บริการร้านอาหาร รวมจำนวน 4 แห่ง

(รายละเอียดกล่าวไว้ในส่วนที่ 2.2.2 ลักษณะการประกอบธุรกิจ)

## ผู้ถือหุ้นรายใหญ่

รายชื่อผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ ก่อนและหลังจากการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุน มีดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนและการเสนอขายหุ้นสามัญโดยผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี้		หลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนและการเสนอขายหุ้นสามัญโดยผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี้	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิสิฐ <sup>1</sup>				
1.1	นายวิวัฒน์ องค์กรวิสิฐ	82,457,542	33.70	82,457,542	25.79
1.2	อังฉวี โฮลดิ้ง พีทีอี แอลทีดี <sup>2</sup>	74,890,014	30.61	74,890,014	23.43
1.3	นางทศพร อังสุวังซี	10,165,716	4.15	10,165,716	3.18
1.4	นางนภัสสร สุนทรมนอกุล	7,964,036	3.25	7,964,036	2.49
1.5	นางภารดี พูลวรลักษณ์	7,964,036	3.25	7,964,036	2.49
1.6	นางเพ็ญทิพา องค์กรวิสิฐ	7,964,036	3.25	7,964,036	2.49
1.7	นายวรุฒ ดันติพิภพ	3,980,220	1.63	3,980,220	1.25
1.8	นางพรนภัส องค์กรวิสิฐ	3,980,220	1.63	2,980,220 <sup>5</sup>	0.93
1.9	นางชนิษฐา องค์กรวิสิฐ	1,916,288	0.78	1,916,288	0.60

รายชื่อผู้ถือหุ้น		ก่อนการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนและการเสนอขายหุ้นสามัญโดยผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี้		หลังการเสนอขายหุ้นเพิ่มทุนและการเสนอขายหุ้นสามัญโดยผู้ถือหุ้นเดิมในครั้งนี้	
		จำนวนหุ้น	ร้อยละ	จำนวนหุ้น	ร้อยละ
	<b>รวมกลุ่มนายวิวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์</b>	201,282,108	82.26	200,282,108	62.65
2	<b>กลุ่มนายกิตติศักดิ์ สฟโชคชัย<sup>3</sup></b>				
2.1	นายกิตติศักดิ์ สฟโชคชัย	7,636,626	3.12	7,636,626	2.39
2.2	บริษัท สุริย์ตรีบุญ โฮลดิ้ง จำกัด <sup>4</sup>	6,785,504	2.77	6,785,504	2.12
2.3	นายจิตติกร สฟโชคชัย	3,129,500	1.28	3,129,500	0.98
2.4	นางสาวพิมพ์กา สฟโชคชัย	3,129,500	1.28	3,129,500	0.98
2.5	นายทวีศักดิ์ ธรรมศิริทรัพย์	270,810	0.11	270,810	0.08
2.6	นางสาวบุญธิดา สฟโชคชัย	270,810	0.11	270,810	0.08
2.7	นางเบญจศิริ ธรรมศิริทรัพย์	270,810	0.11	270,810	0.08
	<b>รวมกลุ่มนายกิตติศักดิ์ สฟโชคชัย</b>	<b>21,493,560</b>	<b>8.78</b>	<b>21,493,560</b>	<b>6.72</b>
3	<b>กลุ่มนายสาคร สุขศรีวงศ์<sup>3</sup></b>				
3.1	นายสาคร สุขศรีวงศ์	5,596,928	2.29	5,596,928	1.75
3.2	นางมิตธีรา สุขศรีวงศ์	5,596,928	2.29	5,596,928	1.75
3.3	นายสุขุมวงศ์ สุขศรีวงศ์	1,975,386	0.81	1,975,386	0.62
	<b>รวมกลุ่มนายสาคร สุขศรีวงศ์</b>	<b>13,169,242</b>	<b>5.38</b>	<b>13,169,242</b>	<b>4.12</b>
4	นาย รณชัย กองบุญมา	3,068,524	1.25	3,068,524	0.96
5	นาย ศิริวัฒน์ วงศ์จากรุกร	3,068,524	1.25	3,068,524	0.96
6	<b>กลุ่มนายวิชัย กุลสมภพ</b>				
6.1	นายวิชัย กุลสมภพ	948,248	0.39	948,248	0.30
6.2	นางสาวธนินทร โชควัฒนา	948,248	0.39	948,248	0.30
	<b>รวมกลุ่มนายวิชัย กุลสมภพ</b>	<b>1,896,496</b>	<b>0.78</b>	<b>1,896,496</b>	<b>0.60</b>
7	<b>กลุ่มนายสุรศักดิ์ ว่องเกียรติถาวร</b>				
7.1	นายสุรศักดิ์ ว่องเกียรติถาวร	319,964	0.13	319,964	0.10
7.2	นางสาวปณัฏฐ์พร ตันตราพล	319,964	0.13	319,964	0.10
	<b>รวมกลุ่มนายสุรศักดิ์ ว่องเกียรติถาวร</b>	<b>639,928</b>	<b>0.26</b>	<b>639,928</b>	<b>0.20</b>
8	นางสาวเบญจมาศ ปานชัย	63,290	0.03	63,290	0.02
9	ประชาชนทั่วไป	-	-	76,000,000 <sup>5</sup>	23.77
	<b>รวมทั้งหมด</b>	<b>244,681,672</b>	<b>100.00</b>	<b>319,681,672</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> กลุ่มนายวิวัฒน์ องค์วาสิฏฐ์ เป็นการนับรวมกลุ่มตามความสัมพันธ์ทางสายโลหิต ทั้งนี้ กลุ่มนายวิวัฒน์องค์วาสิฏฐ์ ยกเว้นนายวรุต ตันติพิภพ ได้นับรวมกลุ่ม Acting in concert ตามข้อ 2 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 7/2552 เรื่องการกำหนดลักษณะความสัมพันธ์ หรือพฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และการปฏิบัติตามมาตรา 246 และมาตรา 247

<sup>12</sup> ฮังจิว โฮลดิ้ง พีทีอี แอลทีดี เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น จัดตั้งขึ้นในประเทศสิงคโปร์ โดย ณ วันที่ 6 สิงหาคม 2561 มีผู้ถือหุ้นร้อยละ 100.00 คือ Vivat Investment Limited โดย Vivat Investment Limited เป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจโดยการถือหุ้นในบริษัทอื่น จัดตั้งขึ้นในหมู่เกาะบริติชเวอร์จิน ซึ่งมีผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 28 สิงหาคม 2561 ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายวีวัฒน์ องค์กรวิญญู	576	1.27
2	นางทศพร อังสุรังษี	3,932	8.70
3	นางนภัสร สุนทรมโนกุล	5,260	11.64
4	นางภาวดี พูลวรลักษณ์	5,260	11.64
5	นางเพ็ญทิพา องค์กรวิญญู	5,260	11.64
6	นายวรุฒ ดันดีพิภพ	5,262	11.65
7	นางสาวศิรดา สุนทรมโนกุล	8,458	18.72
8	นางสาวปภาวรินทร์ ฉัตรกุล ณ อยุธยา	5,588	12.37
9	นางสาวศุภิสรา ฉัตรกุล ณ อยุธยา	5,588	12.37
<b>รวม</b>		<b>45,184</b>	<b>100.00</b>

<sup>13</sup> กลุ่มนายกิตติศักดิ์ สฟโซคชัย และกลุ่มนายสาคร สุขศรีวงศ์ เป็นการนำบริวมกลุ่มตามความสัมพันธ์ทางสายโลหิต มิใช่การจัดกลุ่ม Acting in concert ตามข้อ 2 ของประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนที่ ทจ. 7/2552 เรื่องการกำหนดลักษณะความสัมพันธ์ หรือ พฤติกรรมที่เข้าลักษณะเป็นการกระทำร่วมกับบุคคลอื่น และการปฏิบัติตามมาตรา 246 และมาตรา 247

<sup>14</sup> บริษัท สุริยตรีบุญ โฮลดิ้ง จำกัด เป็นบริษัทในประเทศไทย ณ วันที่ 30 เมษายน 2561 มีผู้ถือหุ้นดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น		จำนวนหุ้น	ร้อยละ
1	นายกิตติศักดิ์ สฟโซคชัย	375,000	25.00
2	นายสุจิตกร สฟโซคชัย	375,000	25.00
3	นางสาวพิมพ์ภา สฟโซคชัย	375,000	25.00
4	นางกิงพร สฟโซคชัย	374,997	25.00
5	นายทวีศักดิ์ ธรรมศิริทรัพย์	1	0.00
6	นางสาวบุญธิดา สฟโซคชัย	1	0.00
7	นางเบญจศิริ ธรรมศิริทรัพย์	1	0.00
<b>รวม</b>		<b>1,500,000</b>	<b>100.00</b>

<sup>15</sup> ในวันแรกที่หุ้นของบริษัทฯ เริ่มทำการซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ฯ ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ อาจจะเสนอขายหุ้นสามัญเดิมที่ตนถืออยู่ ต่อบุคคลในวงจำกัด จำนวนไม่เกิน 50 ราย รวมทั้งสิ้นไม่เกิน 1,000,000 หุ้นหรือคิดเป็นร้อยละ 0.31 ของจำนวนหุ้นสามัญที่ออกและชำระแล้วทั้งหมดของบริษัทฯ ในราคาเสนอขายจะเท่ากับราคาเสนอขายหุ้นต่อประชาชนทั่วไปในครั้งนั้น ทำให้มีหุ้นเสนอขายให้แก่ประชาชนโดยทั่วไป เท่ากับ 76,000,000 หุ้น โดยสรุปรายละเอียดการเสนอขายและหุ้นที่คงเหลือภายหลังการเสนอขายได้ดังนี้

รายชื่อผู้ถือหุ้น	จำนวนหุ้น	จำนวนหุ้นที่จะ	จำนวนหุ้นคงเหลือ	ร้อยละของจำนวน หุ้นสามัญที่ออกและ ชำระแล้วทั้งหมด
	ก่อนการเสนอ ขาย (หุ้น)	เสนอขายในวันแรก (หุ้น)	ภายหลังการเสนอ ขายในวันแรก (หุ้น)	
1 นางพรนภัส องค์กรวิญญู	3,980,220	1,000,000	2,980,220	0.31

(รายละเอียด กล่าวไว้ในส่วนที่ 2.3.9 หัวข้อที่ 9.2 ผู้ถือหุ้น)

**คณะกรรมการบริษัทฯ**

คณะกรรมการบริษัทฯ ประกอบด้วยกรรมการจำนวน 10 ท่าน ดังนี้

1.	นายชัย	จรุงธนาภิบาล	ประธานกรรมการ กรรมการอิสระ
2.	นายวีรวัฒน์	องค์วาสิฏฐ์	รองประธานกรรมการ
3.	นายอรรถพล	ชดช้อย	กรรมการ กรรมการอิสระ และประธานกรรมการตรวจสอบ
4.	นายนิรุฒ	มณีพันธ์	กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
5.	นายตรีรักษ์	เต็งไทรรัตน์	กรรมการ กรรมการอิสระ และกรรมการตรวจสอบ
6.	นางทศพร	อังสุวรังษี	กรรมการ
7.	นางนภััสสร	สุนทรมนอกุล	กรรมการ
8.	นายสุรศักดิ์	ว่องเกียรติถาวร	กรรมการ
9.	นายกิตติศักดิ์	สพโชคชัย	กรรมการ
10.	นายศิริวัฒน์	วงศ์จารุกกร	กรรมการ
	นางสาวธีรตา	ธรรเจริญศรี	เลขานุการบริษัทฯ

**สรุปปัจจัยความเสี่ยง****1 ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ**

- 1.1 ความเสี่ยงจากการลงทุนในโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยใหม่
- 1.2 ความเสี่ยงจากการจัดหาที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการโรงแรม และโครงการอาคารชุดพักอาศัยในอนาคต
- 1.3 ความเสี่ยงจากความล่าช้าของการพัฒนาโครงการ และคุณภาพของผู้รับเหมาก่อสร้าง
- 1.4 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาวัสดุก่อสร้าง และต้นทุนค่าแรงที่เพิ่มสูงขึ้น
- 1.5 ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทฯ ประกอบธุรกิจในอุตสาหกรรมที่แข่งขันรุนแรง
- 1.6 ความเสี่ยงจากการปรับปรุงซ่อมแซม และบำรุงรักษาเพื่อปรับปรุงภาพลักษณ์ของโครงการโรงแรม
- 1.7 ความเสี่ยงจากการมีโครงการอาคารชุดพักอาศัยที่อยู่ระหว่างการขาย
- 1.8 ความเสี่ยงจากการที่ผลการดำเนินงานไม่ตรงตามเป้าหมาย เนื่องจากมีมูลค่างานที่แล้วเสร็จยังไม่ได้เรียกเก็บและลูกหนี้ค้างชำระจากโครงการอาคารชุดพักอาศัย
- 1.9 ความเสี่ยงจากการที่บริษัทฯ อาจไม่ได้รับการต่ออายุใบอนุญาต หรือหนังสืออนุญาตจากหน่วยงานของรัฐที่จำเป็นสำหรับการประกอบธุรกิจของบริษัทฯ หรือขั้นตอนการต่ออายุใบอนุญาต หรือหนังสืออนุญาต เกิดความล่าช้าอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจ สุทธนะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ

- 1.10 ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบ ข้อบังคับ และกฎหมายซึ่งอาจมีผลกระทบต่อธุรกิจของกลุ่มบริษัทฯ
  - 1.11 ความเสี่ยงจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจ ความไม่แน่นอนทางการเมือง และภัยพิบัติทางธรรมชาติ
  - 1.12 ความเสี่ยงจากการที่กรมธรรม์ประกันภัยของบริษัทฯ อาจไม่ครอบคลุมความเสี่ยงจากความเสียหายของบริษัทฯ ได้ทั้งหมด
- 2 ความเสี่ยงด้านการเงิน**
- 2.1 ความเสี่ยงจากการกู้ยืม ความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้และความสามารถในการชำระดอกเบี้ย
  - 2.2 ความเสี่ยงจากการละเมิดข้อกำหนดในสัญญาสินเชื่อ
  - 2.3 ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทฯ อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผล ตามข้อกำหนดในสัญญาสินเชื่อ
  - 2.4 ความเสี่ยงจากการที่กลุ่มบริษัทฯ อาจไม่สามารถจ่ายเงินปันผล หรืออาจเลือกที่จะไม่จ่ายเงินปันผล
  - 2.5 ความเสี่ยงทางภาษีจากการบันทึกรายได้ธุรกิจโรงแรมในบางกรณี
- 3 ความเสี่ยงด้านการบริหารจัดการ**
- 3.1 ความเสี่ยงจากการมีกลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่มากกว่าร้อยละ 50
  - 3.2 ความเสี่ยงจากการสูญเสียบุคลากรในคณะผู้บริหาร
- 4 ความเสี่ยงเกี่ยวกับการเสนอขายหลักทรัพย์**
- 4.1 ความเสี่ยงจากการนำหุ้นสามัญของบริษัทฯ เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
  - 4.2 ความเสี่ยงจากความผันผวนของราคาหุ้นสามัญของบริษัทฯ ซึ่งอาจก่อให้เกิดผลขาดทุนอย่างมีนัยสำคัญต่อผู้ลงทุนที่ซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนของบริษัทฯ ในการเสนอขายหุ้นสามัญเพิ่มทุนต่อประชาชนครั้งนี้
  - 4.3 ความเสี่ยงจากการขายหุ้นของบริษัทฯ ในอนาคตโดยผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของบริษัทฯ คือกลุ่มนายวิวัฒน์วงศ์วานิช ซึ่งถือหุ้นเป็นจำนวนมากอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหุ้นของบริษัทฯ
  - 4.4 ผู้ลงทุนที่มีที่อยู่นอกประเทศไทยอาจถูกจำกัดการเสนอขายหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทฯ ตามสัดส่วน (Right Offering) ในอนาคต

(รายละเอียดกล่าวไว้ในส่วนที่ 2.2.3 ปัจจัยความเสี่ยง)



## โครงสร้างรายได้

ตารางต่อไปนี้เป็นแสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ตามประเภทธุรกิจ สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 มีรายละเอียด ดังต่อไปนี้

รายได้	สำหรับปี					
	สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม					
	2559		2560		2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากกิจการโรงแรม <sup>1/2,3</sup>	1,183.45	97.73	1,300.78	75.14	1,313.61	54.03
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ <sup>4</sup>	-	-	386.28	22.31	1,053.20	43.32
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม <sup>5</sup>	-	-	7.64	0.44	20.53	0.84
รายได้ค่าบริการจัดการ <sup>6</sup>	1.23	0.10	9.13	0.53	19.23	0.79
ดอกเบี้ยรับ	0.61	0.05	0.17	0.01	0.16	0.01
รายได้อื่น <sup>7</sup>	25.61	2.12	27.25	1.57	24.57	1.01
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,210.90</b>	<b>100.00</b>	<b>1,731.25</b>	<b>100.00</b>	<b>2,431.30</b>	<b>100.00</b>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> รายได้จากกิจการโรงแรมสำหรับปี 2559 รวมรายได้จากการที่บริษัทฯ ได้รับจากการบริหารจัดการโครงการ วีริ้นดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ ที่เจ้าของห้องนำห้องชุดมาร่วมโครงการ ตามสัญญาโครงการให้เช่าที่พักอาศัย (โปรดพิจารณารายละเอียดเพิ่มเติมในส่วนที่ 2.2.8 ข้อมูลสำคัญอื่น หัวข้อที่ 8.2.2.2 สัญญาโครงการให้เช่าที่พักอาศัย) โดยรายได้จากการที่บริษัทฯ ได้รับจากการบริหารจัดการโครงการ วีริ้นดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ และโครงการ วีริ้นดา เรสซิเดนซ์ พัทยาจะถูกรวมในรายได้ค่าบริการจัดการสำหรับปี 2560 และ ปี 2561

<sup>2</sup> รายได้จากกิจการโรงแรม ในปี 2559 ส่วนหนึ่งประกอบด้วยรายได้จากการเปิดให้บริการร้านอาหาร Skoop Beach Café ภายใต้การดำเนินงานของ VCS เนื่องจาก VCS ได้ขายทรัพย์สินทั้งหมดให้กับ VBP ในปี 2559 และให้ VBP ดำเนินธุรกิจอาหาร และเครื่องดื่ม นี้ต่อไป

<sup>3</sup> รายได้จากกิจการโรงแรม ที่เป็นรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจขัดแย้ง มีมูลค่า 0.58 ล้านบาท และ 0.15 ล้านบาท สำหรับปี 2560 และสำหรับปี 2561 ตามลำดับ

<sup>4</sup> รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ที่เป็นรายการระหว่างกันกับบุคคลที่อาจขัดแย้งมูลค่า 37.88 ล้านบาท และ 8.63 ล้านบาท สำหรับปี 2560 และ สำหรับปี 2561 ตามลำดับ

<sup>5</sup> รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม สำหรับปี 2560 และปี 2561 ประกอบด้วย รายได้จากการเปิดให้บริการร้านอาหาร Skoop Beach Café โดย VBP และบริษัทฯ และร้านเครื่องดื่ม KOF โดย OKT และ VCS

<sup>6</sup> รายได้ค่าบริการจัดการสำหรับปี 2559 ได้แก่ รายได้จากการบริหารจัดการนิติบุคคลอาคารชุดโครงการวีริ้นดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ และสำหรับปี 2560-2561 รวมรายได้จากการบริหารจัดการที่เจ้าของห้องนำห้องชุดมาร่วมโครงการตามสัญญาโครงการให้เช่าที่พักอาศัย

<sup>7</sup> รายได้อื่น ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าพื้นที่และป้ายโฆษณา รายได้ค่าบริการล่าช้าจากผู้รับเหมาก่อสร้าง และรายได้จากการตัดบัตรเครดิตที่หมดอายุ เป็นต้น

## สรุปฐานะการเงินและผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2559	2560	2561
รวมสินทรัพย์	ล้านบาท	5,173.60	5,442.45	4,781.37
รวมหนี้สิน	ล้านบาท	4,039.04	4,286.24	3,440.77
ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม	ล้านบาท	1,134.56	1,156.21	1,340.60
รวมรายได้	ล้านบาท	1,210.90	1,731.25	2,431.30
รวมค่าใช้จ่าย	ล้านบาท	1,131.12	1,578.88	2,033.55
กำไรสุทธิสำหรับงวด	ล้านบาท	(17.85)	21.65	235.78
กำไรสุทธิสำหรับงวดส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	ล้านบาท	4.58	22.23	235.78
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐานส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	บาทต่อหุ้น	0.06	0.18	0.98
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	32.23	32.98	35.38
อัตรากำไรสุทธิ <sup>4</sup>	ร้อยละ	(1.47)	1.28	9.70
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ROE)	ร้อยละ	(2.16)	1.94	18.89
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (ROA)	ร้อยละ	(0.36)	0.42	4.61
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (D/E)	เท่า	3.56	3.71	2.57

หมายเหตุ: <sup>1</sup> สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ไม่ได้ใช้ข้อมูลเฉลี่ย ณ วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดรอบปีบัญชี โดยไม่ได้นำมูลของรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เพื่อนำมาหาค่าเฉลี่ย

## คำอธิบายเกี่ยวกับฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ในปี 2559–2561กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเติบโตอย่างต่อเนื่องจาก 1,210.90 ล้านบาท ในปี 2559 เป็น 1,731.25 ล้านบาท ในปี 2560 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตร้อยละ 23.87 ในปี 2560 และร้อยละ 40.44 ในปี 2561 หรือคิดเป็นอัตราเติบโตเฉลี่ย (CAGR) ร้อยละ 41.70 ต่อปี

กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี 2559 ปี 2560 และปี 2561 เท่ากับ (17.85) ล้านบาท 22.23 ล้านบาท และ 235.78 ล้านบาท ตามลำดับ โดยคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิเท่ากับ ร้อยละ (1.47) ร้อยละ 1.28 และร้อยละ 9.70 ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิในปี 2559 โดย มีสาเหตุหลักมาจากการที่กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงินสูงกว่ากำไรจากการดำเนินงาน นอกจากนี้ ในปี 2559 VBP มีผลประกอบการขาดทุน เนื่องจากโรงแรม วีวันดา รีสอร์ท พัทยา เพิ่งเริ่มเปิดดำเนินการ จึงทำให้ยังไม่เป็นที่รู้จักของลูกค้ามากนักซึ่งเป็นไปตามปกติของธุรกิจโรงแรม รวมถึงการตัดจำหน่ายสินค้าคงคลังจำนวน 29.60 ล้านบาทของ OKT ซึ่งเป็นการตัดจำหน่ายสินค้าคงคลังดังกล่าว เป็นการตัดจำหน่ายอุปกรณ์ในการดำเนินงาน (Operating Equipment) ของโรงแรม โซ โฮเทล แบงค็อก รวมทั้งในระหว่าง ปี 2559 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย โดยเป็นค่านายหน้าตัวแทนจำหน่าย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขายจากการโฆษณาประชาสัมพันธ์โครงการวีวันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ด้วยปัจจัยข้างต้นส่งผลให้อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ ในปี 2559 อยู่ในระดับติดลบ อย่างไรก็ตามการที่บริษัทฯ มีรายได้ภาษีเงินได้มูลค่า 12.13 ล้านบาทในปี 2559 ส่งผลให้บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิลดลงและอัตรากำไรสุทธิลดลงจากปี 2558 สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 22.23 ล้านบาท เนื่องจากโรงแรม วีวันดา รีสอร์ท พัทยา และโรงแรม วีวันดา รีสอร์ท หัวหิน เปิดให้บริการเต็มปี ทำให้

มีกำไรจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น ประกอบกับมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา และสำหรับปี 2561 บริษัทฯ มีกำไรสุทธิสำหรับงวดเท่ากับ 235.78 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิเท่ากับร้อยละ 9.70 ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของกำไรสุทธิมีสาเหตุหลักมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 2561 บริษัทฯ มีสินทรัพย์รวมเท่ากับ 5,173.60 ล้านบาท 5,442.45 ล้านบาท และ 4,781.37 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งสินทรัพย์หลักของบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ สิทธิการเช่า ค่าความนิยม และสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ทั้งนี้ในปี 2559-2560 การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องมาจากการก่อสร้างโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ของบริษัทฯ โครงการโรงแรม วีรันดา รีสอร์ท พัทยา และโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ที่ลงทุนและพัฒนาโครงการภายใต้การดำเนินงานของ VBP ทั้งนี้ในปี 2560-2561 การลดลงของสินทรัพย์รวมโดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยไปเป็นต้นทุนขายเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องพักของโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 หนี้สินรวมเท่ากับ 4,039.05 ล้านบาท 4,286.24 ล้านบาท และ 3,440.77 ล้านบาท ตามลำดับ โดยหนี้สินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทฯ ประกอบด้วย เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินทั้งระยะสั้นและระยะยาว เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า ซึ่งการเพิ่มขึ้นของหนี้สินรวม โดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า และการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าตามการเติบโตของผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทฯ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 ส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 1,134.56 ล้านบาท 1,156.21 ล้านบาท และ 1,340.60 ล้านบาท ตามลำดับ ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญในปี 2559 โดยหลักเกิดจากการปรับโครงสร้างกลุ่มบริษัทฯ ที่จากเดิม OTR OKT และ VBP ถือโดยบริษัทฯ และ/หรือกลุ่มผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทดังกล่าว ให้เป็นบริษัทฯ ถือหุ้นร้อยละ 100 ใน OTR OKT และ VBP โดยบริษัทฯ ออกหุ้นเพิ่มทุนจำนวน 18,668,090 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เพื่อแลกกับหุ้นสามัญของผู้ถือหุ้นเดิมของ OTR และ OKT ซึ่งเป็นบริษัทย่อยและ VBP ซึ่งเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องที่อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบริษัทฯ และออกหุ้นเพิ่มทุนอีกจำนวน 63,672,746 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท เพื่อชำระคืนเงินกู้ยืมส่งผลให้ทุนจดทะเบียนชำระแล้วของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 400.00 ล้านบาท ในปี 2558 เป็น 1,223.41 ล้านบาท ในปี 2559 และบันทึกผลต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของหุ้นที่ออกและมูลค่าที่ตราไว้เป็นส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญจำนวน 464.90 ล้านบาท และได้บันทึกส่วนต่างระหว่างมูลค่ายุติธรรมของหุ้นของบริษัทฯ ที่นำไปแลกกับมูลค่าสุทธิตามบัญชีของบริษัทที่ลงทุน เป็นรายการแยกต่างหากภายใต้หัวข้อ ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุนจำนวน 471.47 ล้านบาท ประกอบกับการซื้อเงินลงทุนใน VBP นั้น บริษัทฯ ได้ซื้อเงินลงทุนร้อยละ 75.0 ของ VBP จากกลุ่มนายวิวัฒน์ องค์กรวิวัฒน์ ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทฯ ดังนั้นการเข้าลงทุนดังกล่าว จึงจัดเป็นการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน บริษัทฯ จึงได้จัดทำงบการเงินรวมภายใต้การควบคุมเดียวกัน สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และได้จัดทำงบการเงินรวม สำหรับปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่นำมาแสดงเปรียบเทียบ เพื่อแสดงฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ โดยถือเสมือนว่า VBP เป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ มาโดยตลอด ส่งผลให้บริษัทฯ มีส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกันเท่ากับ 120.63 ล้านบาท

สำหรับปี 2560 ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้นโดยมีสาเหตุหลักมาจากกำไรสะสมของบริษัทฯ ที่เพิ่มขึ้น สำหรับส่วนของผู้ถือหุ้น 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 และจะสะท้อนผลการจ่ายเงินปันผลดังกล่าวในงบการเงินงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

### **รายได้และกำไรที่สำคัญภายหลังจากการหักรายการระหว่างกัน**

#### 1) รายได้จากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรมหลังหักรายการระหว่างกันของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก จาก 1,183.45 ล้านบาท ในปี 2559 เป็น 1,300.20 ในปี 2560 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.87 จากการการรับรู้รายได้เต็มปีจากการเปิดให้บริการอาคารโรงแรมส่วนต่อขยายเพิ่มเติมของโรงแรม วีรันดา รีสอร์ท หัวหิน ตั้งแต่เดือนธันวาคม 2559 และการรับรู้รายได้เต็มปีของโรงแรม วีรันดา รีสอร์ท หัวหิน เดิม ในส่วนที่มีการปิดปรับปรุงตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2559 สำหรับปี 2561 รายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 1,300.20 ล้านบาทจากปี 2560 เป็น 1,313.47 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1.02 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก การเพิ่มขึ้นของรายได้รวมของกิจการโรงแรมภายหลังหักรายการระหว่างกันเพิ่มขึ้นเล็กน้อย

กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมหลังหักรายการระหว่างกัน เพิ่มขึ้นจาก 380.63 ล้านบาท ในปี 2559 เป็น 465.15 ในปี 2560 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 22.20 ทั้งนี้การเพิ่มขึ้นดังกล่าวมาจากการเปิดให้บริการห้องพักภายในโครงการโรงแรมวีรันดา รีสอร์ท หัวหิน เพิ่มเติม จำนวน 26 ห้อง และการรับรู้รายได้เต็มปีของโรงแรม วีรันดา รีสอร์ท หัวหิน เดิม ที่มีการปิดปรับปรุงตั้งแต่เดือนมิถุนายน 2559 กำไรขั้นต้นหลังหักรายการระหว่างกันหักรายการระหว่างกันจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจาก 465.12 ล้านบาทจากปี 2560 เป็น 491.93 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5.76 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก รายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

EBIT จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจาก 121.61 ล้านบาท ในปี 2559 เป็น 165.13 ในปี 2560 หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 35.79 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากกิจการโรงแรมภายหลังหักรายการระหว่างกันที่เพิ่มขึ้น สำหรับปี 2561 EBIT หลังหักรายการระหว่างกันจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้นจาก 165.13 ล้านบาทจากปี 2560 เป็น 191.03 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 15.68 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากกิจการโรงแรมภายหลังหักรายการระหว่างกันเพิ่มขึ้นที่เพิ่มขึ้น

#### 2) รายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2559 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีรายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ วีรันดา ไฮเรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ ในปีดังกล่าว สำหรับปี 2560 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์ภายหลังหักรายการระหว่างกันจำนวน 348.40 ล้านบาท เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากปี 2559 เนื่องจากกลุ่มบริษัทฯ เริ่มมีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จำนวน 59 ยูนิต ตั้งแต่เดือนตุลาคม 2560 สำหรับปี 2561 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ภายหลังหักรายการระหว่างกัน เป็น 1,044.56 ล้านบาท

ในปี 2559 กลุ่มบริษัทฯ ไม่มีกำไรขั้นต้นของจากกิจการอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากไม่มีการโอนกรรมสิทธิ์ของอาคารชุดพักอาศัยของกลุ่มบริษัทฯ ในปี 2560 กำไรขั้นต้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 96.32 ล้านบาท มาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการ วีริ้นดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จากบุคคลภายนอก จำนวน 59 ยูนิต สำหรับปี 2561 กำไรขั้นต้นภายหลังการหักรายการระหว่างกันของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของกลุ่มบริษัทฯ เป็น 345.70 ล้านบาท ทั้งนี้ การเพิ่มขึ้นของกำไรขั้นต้นของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดของโครงการ วีริ้นดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จากบุคคลภายนอก

EBIT ของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพิ่มขึ้นจาก (14.05) ล้านบาท ในปี 2559 เป็น 11.62 ล้านบาท ในปี 2560 และ 244.67 ในปี 2561 EBIT เป็นไปตามรายได้จากกิจการอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มมากขึ้นจากการเพิ่มขึ้นจากการโอนกรรมสิทธิ์ของโครงการ วีริ้นดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ในปี 2560 - 2561

(รายละเอียดกล่าวไว้ในส่วนที่ 2.4.16 การวิเคราะห์และคำอธิบายของฝ่ายจัดการ)

### **นักลงทุนสัมพันธ์**

ชื่อ: นายวรุฒ ตันติพิภพ

สถานที่ติดต่อ: 178/7 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจันทระเกษม เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900

โทรศัพท์: 02-513-3003

E-mail: IR@verandaresort.com

บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

---

ส่วนที่ 2.4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

## 15. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

เพื่อประกอบคำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของบริษัทฯ ผู้ลงทุนควรพิจารณางบการเงินรวมสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 2560 และ 2561 (ตรวจสอบแล้ว) ของบริษัทฯ ที่ปรากฏอยู่ในเอกสารแนบ 5 ของเอกสารฉบับนี้ตามลำดับเพื่อประกอบคำอธิบายและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน และฐานะการเงินของบริษัทฯ และผู้ลงทุนควรอ่านหมายเหตุประกอบงบการเงินรวม

### 15.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

สรุปรายงานของผู้สอบบัญชีจากงบการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลสามารถสรุปได้ดังนี้

ประจำงวด	ผู้สอบบัญชี	สรุปรายงานการตรวจสอบ
ปี 2559	คุณรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน กต.	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2560	คุณรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน กต.	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
ปี 2561	คุณรุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขทะเบียน 3516 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่ได้รับความเห็นชอบจาก สำนักงาน กต.	ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นไว้ในรายงานผู้สอบบัญชีอย่างไม่มีเงื่อนไขว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของบริษัทฯ และบริษัทย่อยและเฉพาะของบริษัทฯ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

## 15.2 ตารางสรุปงบการเงินรวมสำหรับปี 2559 – 2561

งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	36.43	0.70	63.03	1.16	68.29	1.43
เงินลงทุนชั่วคราว	0.30	0.01	0.30	0.01	0.31	0.01
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	51.66	1.00	65.92	1.21	54.49	1.14
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	-
สินค้าคงเหลือ	21.85	0.42	20.19	0.37	16.96	0.35
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	1,194.56	23.09	1,647.02	30.26	1,098.08	22.97
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	64.21	1.24	23.91	0.44	106.94	2.24
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	73.80	1.43	63.41	1.17	54.64	1.14
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>1,442.81</b>	<b>27.89</b>	<b>1,883.78</b>	<b>34.61</b>	<b>1,399.71</b>	<b>29.27</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน	0.06	0.00	0.06	0.00	0.06	0.00
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	12.50	0.24	12.50	0.23	12.50	0.26
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	3,483.31	67.33	3,329.57	61.18	3,185.20	66.62
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	17.40	0.34	21.35	0.39	19.38	0.41
สิทธิการเช่า	100.12	1.94	96.09	1.77	93.71	1.96
ค่าความนิยม	44.95	0.87	33.84	0.62	31.45	0.66
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	66.96	1.29	60.19	1.11	37.18	0.78
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	5.49	0.11	5.07	0.09	2.17	0.05
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>3,730.79</b>	<b>72.11</b>	<b>3,558.67</b>	<b>65.39</b>	<b>3,381.66</b>	<b>70.73</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>5,173.60</b>	<b>100.00</b>	<b>5,442.45</b>	<b>100.00</b>	<b>4,781.37</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	107.67	2.08	181.39	3.33	76.53	1.60
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	369.10	7.13	493.69	9.07	380.50	7.96
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	0.00
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	526.78	10.18	737.47	13.55	261.30	5.46
เงินกู้ยืมระยะยาวส่วนที่จัดเป็นหนี้สินหมุนเวียน	898.59	17.37	-	-	-	0.00
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	1.59	0.03	1.74	0.03	1.71	0.04
รายได้สิทธิการเช่ารอตัดบัญชีที่ถึงกำหนดภายในหนึ่งปี	7.80	0.15	7.81	0.14	7.81	0.16
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	1.00	0.02	0.00	0.00	8.45	0.18
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	411.13	7.95	521.33	9.58	486.27	10.17
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	10.39	0.20	13.67	0.25	14.49	0.30
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>2,334.05</b>	<b>45.11</b>	<b>1,957.10</b>	<b>35.96</b>	<b>1,237.05</b>	<b>25.87</b>



งบแสดงฐานะการเงิน	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินประกันการเช่า	3.67	0.07	3.67	0.07	3.67	0.08
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	1,580.49	30.55	2,208.80	40.58	2,076.56	43.43
เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	-	-	-	0.00
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระในปี	4.33	0.08	3.86	0.07	2.15	0.04
รายได้สิทธิการเช่ารถดับบัญชี - สุทธิจากส่วนที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	31.72	0.61	23.92	0.44	16.11	0.34
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	9.16	0.18	10.44	0.19	11.95	0.25
หนี้สินภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	57.33	1.11	56.79	1.04	56.72	1.19
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	18.29	0.35	21.67	0.40	36.56	0.76
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>1,704.99</b>	<b>32.96</b>	<b>2,329.14</b>	<b>42.80</b>	<b>2,203.72</b>	<b>46.09</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,039.04</b>	<b>78.07</b>	<b>4,286.24</b>	<b>78.76</b>	<b>3,440.77</b>	<b>71.96</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	1,223.41	23.65	1,223.41	22.48	1,750.00	36.60
ทุนออกจำหน่ายและชำระแล้ว	1,223.41	23.65	1,223.41	22.48	1,223.41	25.59
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	464.90	8.99	464.91	8.54	464.90	9.72
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(120.63)	(2.33)	(120.63)	(2.22)	(120.63)	(2.52)
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุน	(471.47)	(9.11)	(471.47)	(8.66)	(471.47)	(9.86)
กำไรสะสม						
จัดสรรแล้ว-สำรองตามกฎหมาย	-	-	-	-	6.57	0.14
ยังไม่จัดสรร	38.34	0.74	59.98	1.10	237.80	4.97
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	0.01	0.00	0.01	0.00	0.01	0.00
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ</b>	<b>1,134.56</b>	<b>21.93</b>	<b>1,156.21</b>	<b>21.24</b>	<b>1,340.60</b>	<b>28.04</b>
ส่วนของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย	-	-	-	-	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,134.56</b>	<b>21.93</b>	<b>1,156.21</b>	<b>21.24</b>	<b>1,340.60</b>	<b>28.04</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>5,173.60</b>	<b>100.00</b>	<b>5,442.45</b>	<b>100.00</b>	<b>4,781.37</b>	<b>100.00</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>รายได้</b>						
รายได้จากกิจการโรงแรม	1,183.45	97.73	1,300.78	75.14	1,313.61	54.03
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	386.28	22.31	1,053.20	43.32
รายได้จากการขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	7.64	0.63	20.53	0.84
รายได้ค่าบริการจัดการ	1.24	0.10	9.13	0.053	19.23	0.79
รายได้จากการขาย	-	-	-	-	-	-
ดอกเบี้ยรับ	0.60	0.05	0.17	0.01	0.16	0.01
รายได้อื่น	25.61	2.12	27.25	1.57	24.57	1.01
<b>รวมรายได้</b>	<b>1,210.90</b>	<b>100.00</b>	<b>1,731.25</b>	<b>100.00</b>	<b>2,431.30</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	802.83	66.30	835.08	48.24	821.54	33.79
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	-	286.68	16.56	705.81	29.03
ต้นทุนขายอาหารและเครื่องดื่ม	-	-	6.44	0.37	14.55	0.60
ต้นทุนของกาบริการจัดการ	-	-	5.71	0.33	13.19	0.54
ต้นทุนขาย	-	-	-	-	-	-
ค่าใช้จ่ายในการขาย	116.13	9.59	194.99	11.26	210.13	8.64
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	212.16	17.52	249.99	14.44	268.34	11.04
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>1,131.12</b>	<b>93.41</b>	<b>1,578.88</b>	<b>91.20</b>	<b>2,033.55</b>	<b>83.64</b>
<b>กำไรก่อนต้นทุนทางการเงินและรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>	<b>79.78</b>	<b>6.59</b>	<b>152.37</b>	<b>8.80</b>	<b>397.75</b>	<b>16.36</b>
ค่าใช้จ่ายทางการเงิน	(109.76)	(9.06)	(123.73)	(7.15)	(110.86)	(4.56)
<b>กำไร(ขาดทุน)ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงิน ได้</b>	<b>(29.98)</b>	<b>(2.48)</b>	<b>28.64</b>	<b>1.65</b>	<b>286.89</b>	<b>11.80</b>
รายได้(ค่าใช้จ่าย)ภาษีเงินได้	12.13	1.00	(6.41)	(0.37)	(51.11)	(2.10)
<b>กำไรขาดทุนสำหรับปี/งวด</b>	<b>(17.85)</b>	<b>(1.47)</b>	<b>22.23</b>	<b>1.28</b>	<b>235.78</b>	<b>9.70</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>						
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง						
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุน ในภายหลัง สุทธิจากภาษีเงินได้	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือ ขาดทุนในภายหลัง						
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลัก คณิตศาสตร์ประกันภัย	-	-	(0.75)	(0.04)	-	-
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้	-	-	0.17	0.01	-	-
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือ ขาดทุนในภายหลัง						
- สุทธิจากภาษีเงินได้	-	-	(0.58)	(0.03)	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น สำหรับปี/งวด</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>(0.58)</b>	<b>(0.03)</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี/งวด</b>	<b>(17.85)</b>	<b>(1.47)</b>	<b>21.65</b>	<b>1.25</b>	<b>235.78</b>	<b>9.70</b>

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งบการเงินรวม					
	ณ 31 ธันวาคม 2559		ณ 31 ธันวาคม 2560		ณ 31 ธันวาคม 2561	
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4.58		22.23		235.78	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ของบริษัทย่อย	(4.03)		-		-	
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย	(18.40)		-		-	
	(17.85)		22.23		235.78	
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม</b>						
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	4.58		21.65		235.78	
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของ บริษัทย่อย	(4.03)		-		-	
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทย่อย	(18.40)		-		-	
	(17.85)		21.65		235.78	
<b>กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน</b>						
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.06		0.09		0.96	

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม		
	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไร(ขาดทุน)ก่อนรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	(29.98)	28.64	286.89
รายการปรับกระทบยอดกำไร(ขาดทุน)ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ(จ่าย) จากกิจกรรมดำเนินงาน :			
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	202.84	220.21	209.96
ค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	0.17	(0.13)	(0.09)
ค่าเผื่อการลดมูลค่าต้นทุนโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	5.38	0.00
กลับรายการสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	-	-	(0.57)
ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่าย	2.70	0.82	0.32
โอนรายได้รับล่วงหน้ารอดบัญชีเป็นรายได้	(7.81)	(7.81)	(7.81)
ผลต่างชั่วคราวจากรายได้ค่าเช่า	(0.15)	(0.10)	(0.23)
ผลต่างชั่วคราวจากสัญญาเช่าที่ดิน	1.37	1.27	1.19
ผลต่างชั่วคราวจากสัญญาค่าบริการ	-	0.02	0.00
ขาดทุนจากการด้อยค่าความนิยม	-	11.11	2.39
ขาดทุน(กำไร)จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายสินทรัพย์	4.74	2.15	2.95
ขาดทุน(กำไร)จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(0.00)	(0.01)	(0.00)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการโอนไปเป็นต้นทุนขาย	-	286.68	705.81
ดอกเบี้ยรับ	(0.60)	(0.17)	(0.16)
ผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	1.89	1.68	2.07
ประมาณการหนี้สินจากบัตรกำนัล	-	-	0.15
ค่าตัดจำหน่ายค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดตัดจ่าย	-	-	0.31
ต้นทุนทางการเงิน	109.76	123.73	110.86
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>	<b>284.93</b>	<b>673.48</b>	<b>1,314.04</b>
สินทรัพย์ดำเนินงาน(เพิ่มขึ้น)ลดลง			
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	3.77	(11.62)	11.76
สินค้าคงเหลือ	(1.55)	1.67	3.22
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(295.13)	(701.97)	(133.67)
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(9.57)	40.30	(83.03)
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	8.36	16.18	11.46
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	19.73	0.74	2.90
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	27.81	217.84	(116.06)
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	122.02	110.20	(35.06)
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	(1.22)	3.28	0.67
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงานจ่าย	(0.13)	(1.15)	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	2.53	2.11	13.64
เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน	161.55	351.06	989.87
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(152.90)	(166.21)	(136.41)
เงินสดจ่ายภาษีเงินได้	(11.83)	(7.84)	(22.74)
<b>เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(3.18)</b>	<b>177.01</b>	<b>830.72</b>

งบกระแสเงินสด	งบการเงินรวม		
	ณ 31 ธันวาคม 2559	ณ 31 ธันวาคม 2560	ณ 31 ธันวาคม 2561
	ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			
เงินลงทุนชั่วคราวลดลง	1.40	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีภาวะค้ำประกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	0.20	(0.00)	(0.00)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่บุคคลและกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง (เพิ่มขึ้น)	5.20	-	-
เงินสดรับจากดอกเบี้ย	0.85	0.16	0.16
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดินรอการพัฒนา	-	-	-
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(382.46)	(155.79)	(58.17)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(5.43)	(6.36)	(0.97)
เงินสดจ่ายค่าสิทธิการเช่า	-	-	(1.81)
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	0.40	0.00	1.99
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	0.04
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน</b>	<b>(379.84)</b>	<b>(161.99)</b>	<b>(58.80)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น(ลดลง)	53.46	73.73	(104.87)
เงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันลดลง(เพิ่มขึ้น)	(267.22)	-	-
คืนเงินกู้ยืมระยะยาวบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน	(390.64)	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น	429.95	314.71	134.49
คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(131.24)	(375.11)	(741.41)
เงินจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	-	-	(1.79)
เงินสดจ่ายคืนเจ้าหน้าที่ตามสัญญาเช่าการเงิน	(1.63)	(1.74)	(1.74)
เงินสดรับจากการเพิ่มทุนของบริษัทฯ	636.73	-	-
เงินปันผลจ่าย	-	-	(51.38)
<b>เงินสดสุทธิจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>329.41</b>	<b>11.58</b>	<b>(766.70)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>(53.61)</b>	<b>26.60</b>	<b>5.26</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด	90.04	36.43	63.03
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>36.43</b>	<b>63.03</b>	<b>68.29</b>
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>			
รายการที่มีใช้เงินสดประกอบด้วย			
เจ้าหน้าที่จากการซื้ออุปกรณ์ สินทรัพย์ไม่มีตัวตน และสิทธิการเช่าเพิ่มขึ้น (ลดลง)	43.13	(93.23)	1.21
การเพิ่มทุนโดยวิธีแลกหุ้นสามัญของบริษัทฯกับหุ้นสามัญของบริษัทย่อย	651.59	-	-
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	8.04	3.36	2.39
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	34.49	45.14	24.88
ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าทางการเงิน	5.47	1.42	-
การโอนสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเป็นอุปกรณ์	2.36	-	-
การโอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	-	-	0.00
การโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอุปกรณ์	-	-	1.68
โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(320.84)	-	-
เจ้าหน้าที่จากการซื้อบริษัทย่อย	(2.53)	-	-
โอนสินค้าคงเหลือเป็นอุปกรณ์	-	-	-
กำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเมื่อขาย	0.00	0.00	0.00
ลูกหนี้จากการจำหน่ายที่ดินเพิ่มขึ้น	-	2.51	-

## อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	หน่วย	งบการเงินรวม		
		งวดปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
		2559	2560	2561
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>				
อัตราส่วนสภาพคล่อง	เท่า	0.62	0.96	1.13
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว	เท่า	0.03	0.06	0.09
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด	เท่า	(0.00)	0.08	0.52
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า	เท่า	28.65	40.90	53.02
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย	วัน	13	9	7
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ	เท่า	38.09	54.33	83.72
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย	วัน	9	7	4
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้	เท่า	6.95	6.94	8.07
ระยะเวลาชำระหนี้	วัน	52	52	45
Cash cycle	วัน	(30)	(36)	(34)
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการหากำไร</b>				
อัตรากำไรขั้นต้น	ร้อยละ	32.23	32.98	35.38
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	ร้อยละ	4.52	7.33	15.50
อัตรากำไรอื่น	ร้อยละ	2.17	1.58	1.20
อัตราส่วนเงินสดต่อรายการทำกำไร	ร้อยละ	(5.95)	141.67	222.70
อัตรากำไรสุทธิ	ร้อยละ	(1.47)	1.28	9.70
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	ร้อยละ	(2.16)	1.94	18.89
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>				
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	ร้อยละ	(0.36)	0.42	4.61
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร	ร้อยละ	5.07	6.85	7.24
อัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์	เท่า	0.25	0.33	0.48
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>				
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	3.56	3.71	2.57
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (interest bearing debt) ต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	2.75	2.71	1.80
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย	เท่า	1.06	2.11	7.26
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis)	เท่า	0.00	0.33	1.04
อัตราการจ่ายเงินปันผล	ร้อยละ	N/A	N/A	N/A

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> สำหรับรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ไม่ได้ใช้ข้อมูลเฉลี่ย ณ วันเริ่มต้นและวันสิ้นสุดรอบปีบัญชี โดยไม่ได้นำมูลของรอบปีบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2557 เพื่อนำมาหาค่าเฉลี่ย

บริษัท วีรีนดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ “บริษัท วีรีนดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด”)

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	7	68,291,859	63,033,051	21,411,767	6,983,410
เงินลงทุนชั่วคราว	8	306,568	304,069	13,438	13,278
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	6, 9	54,490,378	65,921,791	36,175,510	55,784,311
สินค้าคงเหลือ	10	16,963,402	20,185,265	3,702,762	4,055,500
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	11	1,098,081,252	1,647,016,668	744,194,067	583,059,573
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง		106,939,634	23,911,827	96,316,754	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	12	54,640,698	63,410,024	8,086,885	8,502,430
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>		<b>1,399,713,791</b>	<b>1,883,782,695</b>	<b>909,901,183</b>	<b>658,398,502</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
เงินฝากธนาคารที่มีภาระค้ำประกัน		61,741	61,196	61,741	61,196
เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	6	-	-	368,146,379	409,096,379
เงินลงทุนในบริษัทย่อย	13	-	-	1,396,785,183	1,397,610,183
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	14	12,500,000	12,500,000	12,500,000	12,500,000
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	15	3,185,200,706	3,329,569,316	679,777,469	699,161,559
สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	16	19,383,618	21,351,380	6,240,336	7,106,542
สิทธิการเช่า	17	93,714,496	96,086,765	-	-
ค่าความนิยม	18	31,449,737	33,839,737	-	-
สินทรัพย์ภายในเงินได้รอการตัดบัญชี	28	37,178,145	60,190,326	19,806,926	14,068,617
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	6	2,170,537	5,068,579	223,054	547,490
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>		<b>3,381,658,980</b>	<b>3,558,667,299</b>	<b>2,483,541,088</b>	<b>2,540,151,966</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>4,781,372,771</b>	<b>5,442,449,994</b>	<b>3,393,442,271</b>	<b>3,198,550,468</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## บริษัท วีรีนดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท วีรีนดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด”)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>					
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>					
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	19	76,525,153	181,391,771	67,969,011	114,295,810
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	6, 20	380,500,286	493,693,940	129,323,987	73,564,339
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	261,296,381	737,470,601	105,296,381	100,456,725
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงินที่ถึงกำหนด ชำระภายในหนึ่งปี	22	1,707,288	1,736,856	1,109,177	1,032,143
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้าที่ถึงกำหนด ภายในหนึ่งปี	23	7,805,320	7,805,320	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		8,448,513	-	-	-
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	6	486,272,861	521,331,040	363,769,863	174,523,201
หนี้สินหมุนเวียนอื่น		14,494,362	13,666,869	3,832,925	3,743,195
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>1,237,050,164</b>	<b>1,957,096,397</b>	<b>671,301,344</b>	<b>467,615,413</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>					
เงินประกันการเช่า		3,669,003	3,669,003	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน - สุทธิจาก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	21	2,076,557,828	2,208,795,219	940,757,828	913,338,219
เงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	6	-	-	3,850,000	57,050,000
หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าการเงิน - สุทธิจาก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	22	2,150,829	3,858,073	1,821,217	2,930,350
รายได้สิทธิการเช่ารถตัดหญ้า - สุทธิจาก ส่วนที่ครบกำหนดภายในหนึ่งปี	23	16,110,640	23,915,960	-	-
สำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	24	11,953,400	10,444,173	7,114,640	6,705,044
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	28	56,717,420	56,795,518	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		36,562,028	21,668,605	267,500	267,500
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>2,203,721,148</b>	<b>2,329,146,551</b>	<b>953,811,185</b>	<b>980,291,113</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>3,440,771,312</b>	<b>4,286,242,948</b>	<b>1,625,112,529</b>	<b>1,447,906,526</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท วีรันดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด”)

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่	ณ วันที่
	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560	31 ธันวาคม 2561	31 ธันวาคม 2560
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>				
ทุนเรือนหุ้น	25			
ทุนจดทะเบียน				
หุ้นสามัญ 350,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท				
(2560: 122,340,836 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)	1,750,000,000	1,223,408,360	1,750,000,000	1,223,408,360
ทุนที่ออกและเรียกชำระ				
หุ้นสามัญ 244,681,672 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 5 บาท				
(2560: 122,340,836 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 10 บาท)	1,223,408,360	1,223,408,360	1,223,408,360	1,223,408,360
ส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ	464,904,627	464,904,627	464,904,627	464,904,627
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(120,629,995)	(120,629,995)	-	-
ส่วนต่ำกว่าทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนเงินลงทุน	(471,467,670)	(471,467,670)	-	-
กำไรสะสม				
จัดสรรแล้ว - สำรองตามกฎหมาย	26	6,571,685	-	6,571,685
ยังไม่ได้จัดสรร	237,803,375	59,983,146	73,444,367	62,330,412
องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น	11,077	8,578	703	543
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>1,340,601,459</b>	<b>1,156,207,046</b>	<b>1,768,329,742</b>	<b>1,750,643,942</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>4,781,372,771</b>	<b>5,442,449,994</b>	<b>3,393,442,271</b>	<b>3,198,550,468</b>
	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

.....

กรรมการ

.....

บริษัท วีรีนคา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ “บริษัท วีรีนคา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด”)

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2561	2560	2561	2560	
<b>กำไรขาดทุน:</b>					
<b>รายได้</b>					
รายได้จากกิจการ โรงแรม	6	1,313,614,465	1,300,776,746	283,539,258	290,459,389
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	1,053,195,084	386,276,586	-	-
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม		20,528,810	7,641,785	5,310,306	2,689,307
รายได้ค่าบริการจัดการ	6	19,230,045	9,129,492	33,406,142	35,701,765
ดอกเบี้ยรับ	6	162,135	166,530	20,845,201	18,273,301
รายได้เงินปันผล	6	-	-	70,008,996	-
รายได้อื่น	6	24,571,091	27,254,408	24,960,727	21,287,677
<b>รวมรายได้</b>		<b>2,431,301,630</b>	<b>1,731,245,547</b>	<b>438,070,630</b>	<b>368,411,439</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
ต้นทุนของกิจการ โรงแรม	6	821,540,077	835,076,653	176,234,308	188,330,527
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์		705,806,215	286,680,823	-	-
ต้นทุนของกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	6	14,545,296	6,435,949	3,791,759	2,359,228
ต้นทุนค่าบริการจัดการ	6	13,189,896	5,703,824	5,526,402	5,703,824
ค่าใช้จ่ายในการขาย	6	210,127,917	194,992,205	44,701,696	69,245,540
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	6	268,341,755	249,988,978	110,669,393	106,206,227
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>2,033,551,156</b>	<b>1,578,878,432</b>	<b>340,923,558</b>	<b>371,845,346</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนต้นทุนทางการเงินและรายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้</b>		<b>397,750,474</b>	<b>152,367,115</b>	<b>97,147,072</b>	<b>(3,433,907)</b>
ต้นทุนทางการเงิน		(110,864,179)	(123,725,210)	(33,816,590)	(37,356,563)
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้</b>		<b>286,886,295</b>	<b>28,641,905</b>	<b>63,330,482</b>	<b>(40,790,470)</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	28	(51,111,230)	(6,409,937)	5,738,309	11,023,799
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี</b>		<b>235,775,065</b>	<b>22,231,968</b>	<b>69,068,791</b>	<b>(29,766,671)</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น:</b>					
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย		2,499	2,776	160	187
รายการที่จะถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		2,499	2,776	160	187
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
ผลขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย	24	-	(754,679)	-	(1,850,276)
หัก: ผลกระทบของภาษีเงินได้		-	170,389	-	370,055
รายการที่จะไม่ถูกบันทึกในส่วนของกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง					
- สุทธิจากภาษีเงินได้		-	(584,290)	-	(1,480,221)
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี</b>		<b>2,499</b>	<b>(581,514)</b>	<b>160</b>	<b>(1,480,034)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>		<b>235,777,564</b>	<b>21,650,454</b>	<b>69,068,951</b>	<b>(31,246,705)</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีริ้นดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 (เดิมชื่อ “บริษัท วีริ้นดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด”)  
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	235,775,065	22,231,968	69,068,791	(29,766,671)
	<u>235,775,065</u>	<u>22,231,968</u>		
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม				
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	235,777,564	21,650,454	69,068,951	(31,246,705)
	<u>235,777,564</u>	<u>21,650,454</u>		
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น	29	(ปรับปรุงใหม่)		(ปรับปรุงใหม่)
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน				
กำไร (ขาดทุน) ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	0.96	0.09	0.28	(0.12)
	<u>0.96</u>	<u>0.09</u>	<u>0.28</u>	<u>(0.12)</u>
จำนวนหุ้นสามัญเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก (พันหุ้น)	244,682	244,682	244,682	244,682
	<u>244,682</u>	<u>244,682</u>	<u>244,682</u>	<u>244,682</u>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีрінดา รีเสิร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท วีрінดา รีเสิร์ท แอนด์ สปา จำกัด”)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

งบการเงินรวม										
ส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ										
องค์ประกอบอื่น										
ของส่วนของผู้ถือหุ้น										
กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น										
ส่วนเกินทุน										
จากการวัดมูลค่า										
รวม										
รวม										
ส่วนของผู้ถือหุ้น										
รวม										
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และเรียกชำระ	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการรวม ธุรกิจภายใต้ การควบคุมเดียวกัน	ส่วนต่ำกว่าทุน จากการเปลี่ยนแปลง สัดส่วนเงินลงทุน	กำไรสะสม		กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น ส่วนเกินทุน	รวม	รวม	รวม
					จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร	หลักทรัพย์ต่อขาย	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ของบริษัทฯ	ส่วนของผู้ถือหุ้น
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,223,408,360	464,904,627	(120,629,995)	(471,467,670)	-	38,335,468	5,802	5,802	1,134,556,592	1,134,556,592
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	22,231,968	-	-	22,231,968	22,231,968
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	(584,290)	2,776	2,776	(581,514)	(581,514)
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	21,647,678	2,776	2,776	21,650,454	21,650,454
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,223,408,360	464,904,627	(120,629,995)	(471,467,670)	-	59,983,146	8,578	8,578	1,156,207,046	1,156,207,046
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,223,408,360	464,904,627	(120,629,995)	(471,467,670)	-	59,983,146	8,578	8,578	1,156,207,046	1,156,207,046
กำไรสำหรับปี	-	-	-	-	-	235,775,065	-	-	235,775,065	235,775,065
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	-	-	2,499	2,499	2,499	2,499
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	-	-	235,775,065	2,499	2,499	235,777,564	235,777,564
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	26	-	-	-	6,571,685	(6,571,685)	-	-	-	-
เงินปันผลจ่าย	33	-	-	-	-	(51,383,151)	-	-	(51,383,151)	(51,383,151)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,223,408,360	464,904,627	(120,629,995)	(471,467,670)	6,571,685	237,803,375	11,077	11,077	1,340,601,459	1,340,601,459
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีริ้นดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

(เดิมชื่อ “บริษัท วีริ้นดา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด”)

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

		งบการเงินเฉพาะกิจการ						
						องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
						กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น		
						ส่วนเกินทุน		
						จากการวัดมูลค่า	รวม	
						เงินลงทุนใน	องค์ประกอบอื่น	รวมส่วนของ
หมายเหตุ	ทุนเรือนหุ้นที่ออก และเรียกชำระ	ส่วนเกิน มูลค่าหุ้นสามัญ	กำไรสะสม		หลักทรัพย์เพื่อขาย	ของส่วนของผู้ถือหุ้น	ผู้ถือหุ้น	
			จัดสรรแล้ว	ยังไม่ได้จัดสรร				
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559	1,223,408,360	464,904,627	-	93,577,304	356	356	1,781,890,647	
ขาดทุนสำหรับปี	-	-	-	(29,766,671)	-	-	(29,766,671)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	(1,480,221)	187	187	(1,480,034)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	(31,246,892)	187	187	(31,246,705)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,223,408,360	464,904,627	-	62,330,412	543	543	1,750,643,942	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560	1,223,408,360	464,904,627	-	62,330,412	543	543	1,750,643,942	
กำไรสำหรับปี	-	-	-	69,068,791	-	-	69,068,791	
กำไรเบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี	-	-	-	-	160	160	160	
กำไรเบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี	-	-	-	69,068,791	160	160	69,068,951	
จัดสรรสำรองตามกฎหมาย	26	-	6,571,685	(6,571,685)	-	-	-	
เงินปันผลจ่าย	33	-	-	(51,383,151)	-	-	(51,383,151)	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	1,223,408,360	464,904,627	6,571,685	73,444,367	703	703	1,768,329,742	
	-	-	-	-	-	-	-	
	-	-	-	-	-	-	-	

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีรีนคา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ “บริษัท วีรีนคา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด”)

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษี	286,886,295	28,641,905	63,330,482	(40,790,470)
รายการปรับกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเป็นเงินสดรับ (จ่าย)				
จากกิจกรรมดำเนินงาน				
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	209,964,720	220,209,473	48,429,035	58,795,881
ค่าเพื่อหนี้สงสัยจะสูญ (กลับรายการ)	(91,881)	(132,743)	44,006	(283,645)
ค่าเพื่อการลดลงของมูลค่าต้นทุน โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	-	5,379,274	-	5,379,274
กลับรายการสำรองผลประ โยชน์ระยะยาวของพนักงาน	(565,000)	-	(565,000)	-
ตัดจำหน่ายภาษีเงิน ได้หัก ณ ที่จ่าย	320,650	826,724	-	42,438
โอนรายได้รับล่วงหน้าการตัดบัญชีเป็นรายได้	(7,805,320)	(7,805,320)	-	-
ผลต่างชั่วคราวจากรายได้ค่าเช่า	(234,874)	(100,000)	64,632	(22,526)
ผลต่างชั่วคราวจากสัญญาเช่าที่ดิน	1,187,173	1,268,607	68,406	17,478
ผลต่างชั่วคราวจากสัญญาบริการ	(240)	20,637	-	-
ขาดทุนจากการซื้อขายของเงินลงทุน	-	-	825,000	10,475,000
ขาดทุนจากการซื้อขายของค่าความนิยม	2,390,000	11,110,000	-	-
ขาดทุน (กำไร) จากการจำหน่ายและตัดจำหน่ายที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	2,947,006	2,149,953	(178,930)	59,452
ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง	(1,346)	(7,810)	485	-
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงจากการ โอนไปเป็นต้นทุนขาย	705,806,215	286,680,823	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(162,135)	(166,530)	(20,845,201)	(18,273,301)
ผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน	2,074,227	1,677,055	974,596	604,307
ประมาณการหนี้สินจากบัตรกำนัล	153,263	-	101,151	-
โอนค่าธรรมเนียมทางการเงินรอดัดจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายทางการเงิน	306,265	-	306,265	-
ต้นทุนทางการเงิน	110,864,179	123,725,210	33,816,590	37,356,563
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนการเปลี่ยนแปลง</b>				
ในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน	1,314,039,197	673,477,258	126,371,517	53,360,451
สินทรัพย์ดำเนินงาน (เพิ่มขึ้น) ลดลง				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น	11,758,168	(11,617,903)	16,994,363	(4,777,461)
สินค้าคงเหลือ	3,221,863	1,666,198	352,738	(514,744)
ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	(133,671,481)	(701,968,835)	(141,865,066)	(21,419,216)
เงินจ่ายล่วงหน้าก่อสร้าง	(83,027,807)	40,304,031	(96,316,754)	-
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	11,457,026	16,178,975	2,285,229	5,053,112
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	2,898,042	739,335	324,436	(105,600)
<b>หนี้สินดำเนินงานเพิ่มขึ้น (ลดลง)</b>				
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น	(116,055,791)	217,844,756	46,487,914	11,316,400
เงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า	(35,058,179)	110,199,259	189,246,662	156,283,059
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	674,229	3,280,746	(11,422)	394,937
สำรองผลประ โยชน์ระยะยาวของพนักงานจ่าย	-	(1,147,416)	-	-
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	13,638,082	2,106,586	-	267,500
<b>เงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>989,873,349</b>	<b>351,062,990</b>	<b>143,869,617</b>	<b>199,858,438</b>
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(136,413,428)	(166,214,873)	(53,250,715)	(57,165,990)
เงินสดจ่ายภาษีเงิน ได้	(22,736,983)	(7,838,340)	(1,869,684)	(1,351,744)
<b>เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>830,722,938</b>	<b>177,009,777</b>	<b>88,749,218</b>	<b>141,340,704</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท วีริคคา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
(เดิมชื่อ “บริษัท วีริคคา รีสอร์ท แอนด์ สปา จำกัด”)  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

(หน่วย: บาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2561	2560	2561	2560
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินฝากธนาคารที่มีการค้าประกันเพิ่มขึ้น	(545)	(541)	(545)	(541)
เงินสดจ่ายให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	(112,000,000)	(108,800,000)
เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่บริษัทย่อย	-	-	152,950,000	8,729,641
เงินสดรับดอกเบี้ย	162,135	166,530	23,351,000	5,244,657
เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(58,169,823)	(155,790,887)	(19,215,192)	(70,609,084)
เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	(970,322)	(6,363,938)	(322,422)	(5,274,565)
เงินสดรับจากการจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	42,000	-	42,000	-
เงินสดจ่ายค่าสิทธิการเช่า	(1,810,797)	-	-	-
เงินสดรับจากการจำหน่ายอุปกรณ์	1,987,679	1,000	863,346	1,000
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(58,759,673)</b>	<b>(161,987,836)</b>	<b>45,668,187</b>	<b>(170,708,892)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินเบิกเกินบัญชีและเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงินเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(104,866,618)	73,726,130	(46,326,799)	42,758,054
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	-	8,800,000	58,050,000
คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทย่อย	-	-	(62,000,000)	(1,000,000)
เงินสดรับจากการกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	134,485,000	314,708,000	134,485,000	7,780,000
คืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(741,410,876)	(375,114,773)	(100,740,000)	(75,500,000)
เงินสดจ่ายค่าธรรมเนียมทางการเงิน	(1,792,000)	-	(1,792,000)	-
เงินสดจ่ายคืนเจ้าหนี้ตามสัญญาเช่าการเงิน	(1,736,812)	(1,737,267)	(1,032,098)	(1,063,856)
เงินปันผลจ่าย	(51,383,151)	-	(51,383,151)	-
<b>เงินสดสุทธิจาก (ใช้ไป) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(766,704,457)</b>	<b>11,582,090</b>	<b>(119,989,048)</b>	<b>31,024,198</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้นสุทธิ</b>	<b>5,258,808</b>	<b>26,604,031</b>	<b>14,428,357</b>	<b>1,656,010</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี</b>	<b>63,033,051</b>	<b>36,429,020</b>	<b>6,983,410</b>	<b>5,327,400</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี (หมายเหตุ 7)</b>	<b>68,291,859</b>	<b>63,033,051</b>	<b>21,411,767</b>	<b>6,983,410</b>
	-	-	-	-
<b>ข้อมูลกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>				
เจ้าหนี้อื่นจากการซื้ออุปกรณ์และสินทรัพย์ไม่มีตัวตนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,209,377	(93,234,945)	5,295,097	(26,953,050)
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่บันทึกเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	2,389,855	3,358,085	2,389,855	3,358,085
ดอกเบี้ยจ่ายส่วนที่เป็นต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	24,881,907	45,144,364	20,952,017	19,029,150
ซื้อสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าการเงิน	-	1,417,290	-	591,589
การโอนอุปกรณ์เป็นสินทรัพย์ไม่มีตัวตน	4,662	-	-	-
การโอนต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นอุปกรณ์	1,682,589	-	1,682,589	-
กำไรจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนเพื่อขาย	2,499	2,776	160	187
ลูกหนี้จากการจำหน่ายที่ดินเพิ่มขึ้น	-	2,510,000	-	2,510,000

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้