

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอแจ้งคำอธิบายและวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย จากรายงานการสอบทาน และงบการเงินรวมระหว่างกาล สำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 ดังนี้

โครงสร้างรายได้

ตารางต่อไปนี้จะแสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม ตามประเภท สำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 30 มิถุนายน 2561 สามารถสรุปได้ดังนี้

รายได้	สำหรับงวด 3 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน					สำหรับงวด 6 เดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน				
	2562		2561		เปลี่ยนแปลง	2562		2561		เปลี่ยนแปลง
	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ		ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	
รายได้จากกิจการโรงแรม	279.41	68.61	284.71	51.49	(1.86)	646.47	71.23	666.78	49.31	(3.05)
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	89.64	22.01	254.35	46.00	(64.76)	204.60	22.54	658.55	48.70	(68.93)
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	8.44	2.07	4.22	0.76	99.91	14.15	1.56	7.56	0.56	87.14
รายได้ค่าบริการจัดการ	6.99	1.72	3.62	0.65	92.81	14.59	1.61	7.31	0.54	99.64
ดอกเบี้ยรับ	0.18	0.04	0.09	0.01	110.07	0.18	0.02	0.09	0.01	92.39
รายได้อื่น	22.59	5.55	5.93	1.07	282.50	27.64	3.05	11.93	0.88	131.74
รวมรายได้	407.24	100.00	552.92	100.00	(26.34)	907.63	100.00	1,352.22	100.00	(32.88)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 407.24 ล้านบาท ลดลงจาก 552.92 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 26.34 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากจำนวนห้องชุดของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ที่โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในไตรมาสปัจจุบันมีจำนวนรวม 17 ยูนิต น้อยกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ที่มีการโอนกรรมสิทธิ์จำนวน 44 ยูนิต โดยมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้แล้วสะสม คิดเป็นร้อยละ 82.2 ของมูลค่าโครงการดังกล่าว อย่างไรก็ตามกลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม 8.44 ล้านบาท เติบโตในอัตราร้อยละ 99.91 จากการเปิดให้บริการร้านอาหารและเครื่องดื่มเพิ่มอีกจำนวน 2 ร้านในเดือนมิถุนายน ปี 2562 ได้แก่ ร้าน Skoop & Co สาขาทองหล่อและร้าน Skoop & The Alley สาขาเชียงใหม่ นอกจากนี้ร้าน Skoop Beach Café ทั้งสองสาขา มีรายได้สูงขึ้นจากปีก่อนเช่นเดียวกับรายได้ค่าบริการจัดการ 6.99 ล้านบาท ซึ่งมีการเติบโตในอัตราร้อยละ 92.81 จากการที่จำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วและนำมาเข้าร่วมโครงการบริหารจัดการที่พักอาศัยของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับปี 2561 ซึ่งเพิ่งเริ่มทยอยโอนกรรมสิทธิ์และเข้าโครงการในไตรมาสที่ 1

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัท มีรายได้รวม 907.63 ล้านบาท ลดลงจาก 1,352.22 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 32.88 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลงร้อยละ 68.93

รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรม

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรมสำหรับงวดสามเดือนและงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 30 มิถุนายน 2561 สามารถสรุปได้ดังนี้

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
จำนวนโรงแรมที่เปิดให้บริการ	แห่ง	5	5	-	5	5	-
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นปี	ห้อง	637	637	-	637	637	-
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	ร้อยละ	61.6	64.3	(2.6)	69.0	71.3	(2.3)
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,312	4,065	6.09	4,466	4,327	3.29
รายได้จากกิจการโรงแรม							
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	154.62	151.31	2.19	357.32	356.49	0.23
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	87.30	93.43	(6.56)	202.40	217.15	(6.79)
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	37.49	39.98	(6.24)	86.75	93.15	(6.87)
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	279.41	284.71	(1.86)	646.47	666.79	(3.05)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากจำนวนการเข้าพักที่ลดลงของกลุ่มลูกค้าจากบริษัทนำเที่ยว รวมถึงกลุ่มลูกค้างานประชุมและนิทรรศการ ที่ส่งผลให้รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มปรับลดลง อย่างไรก็ตามโรงแรมของกลุ่มบริษัท มีอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยที่เพิ่มขึ้นเป็นอัตราร้อยละ 6.09 จากการเติบโตของช่องทางออนไลน์ (ทั้งผ่านทางเว็บไซต์ของบริษัทโดยตรงและผ่านเว็บไซต์นายหน้าต่างๆ) โดยกลุ่มลูกค้าที่เป็นคนไทยยังคงให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง ซึ่งกลุ่มลูกค้ากลุ่มนี้เป็นสัดส่วนหลักของลูกค้าที่เข้าพักทั้งหมด

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัท มีรายได้จากกิจการโรงแรมรวม 646.47 ล้านบาท ลดลงจาก 666.79 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 3.05 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่มที่ลดลงในอัตราร้อยละ 6.79

กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	279.41	284.71	(1.86)	646.47	666.78	(3.05)
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	ล้านบาท	193.33	193.35	(0.02)	398.11	407.37	(9.36)
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	86.07	91.36	(5.29)	248.37	259.31	(0.61)
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	30.81	32.09	(1.28)	38.42	38.89	(0.47)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 จากรายได้จากกิจการโรงแรมที่ลดลงดังกล่าวข้างต้น ส่งผลให้กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมลดลงตามรายได้ของกิจการโรงแรมที่ลดลงเล็กน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นและอัตรากำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม ใกล้เคียงกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 164.71 ล้านบาท จากปีก่อน เนื่องจากจำนวนห้องชุดของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ที่โอนกรรมสิทธิ์และรับรู้รายได้ในไตรมาสปัจจุบัน มีจำนวนรวม 17 ยูนิต เปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนมีจำนวนรวม 44 ยูนิต นอกจากนี้ในไตรมาสปัจจุบัน บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดโครงการวีรันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ อีกจำนวน 1 ยูนิต เป็นเงิน 8.25 ล้านบาท

กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)	2562	2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	89.64	254.35	(64.76)	204.60	658.55	(68.93)
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	67.77	182.74	(62.91)	143.32	461.47	(68.94)
กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	21.87	71.61	(69.46)	61.28	197.08	(68.90)
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	24.40	28.15	(3.75)	29.95	29.93	0.02

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 114.97 ล้านบาท จากปีก่อน ตามส่วนของรายได้ที่ลดลง อย่างไรก็ตาม เนื่องจากห้องชุดในโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ที่โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างไตรมาสปัจจุบันนี้มีราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรต่ำกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จึงทำให้มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 24.40 ซึ่งลดลงร้อยละ 3.75 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

อย่างไรก็ตาม ในระหว่างไตรมาสปัจจุบัน บริษัทฯ ได้บริหารต้นทุนจนสามารถลดค่างานก่อสร้างและได้รับค่าบริหารงานก่อสร้างจำนวนรวม 14.5 ล้านบาท ซึ่งได้แสดงรวมไว้ในหัวข้อ “รายได้อื่น” โดยเมื่อพิจารณาจำนวนเงินดังกล่าวไปปรับลดต้นทุนของทั้งโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จะทำให้อัตรากำไรขั้นต้นของโครงการเพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 1.0

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 61.28 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 29.95 ใกล้เคียงกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

กำไรสุทธิรวม

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิรวม 10.09 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวนเงิน 13.54 ล้านบาท โดยสาเหตุส่วนหนึ่งมาจากการบันทึกค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงหนี้สินรับประกันรายได้ห้องชุด โครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จำนวน 3.48 ล้านบาท และบันทึกค่าใช้จ่ายสำรองผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน จำนวน 1.25 ล้านบาท รวมเป็นจำนวน 4.73 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ (one-time expense) ในไตรมาส 2 ปี 2562

และสะสมปี 2562 มีกำไรสุทธิ 68.20 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวนเงิน 76.48 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

ข้อมูล	หน่วย	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	5,218.97	4,781.37	9.15
หนี้สินรวม	ล้านบาท	3,143.70	3,440.77	(8.63)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	2,075.26	1,340.60	54.80
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.51	2.57	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	0.99	1.80	

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 5,218.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 437.60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 9.15 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จากโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน เพิ่มขึ้นตามความคืบหน้าในการก่อสร้าง

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2562 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 3,143.70 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 297.07 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 8.63 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่กลุ่มบริษัทฯ จากการคืนเงินกู้ยืมระยะสั้นและเงินกู้ยืมระยะยาว และในส่วนของส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,075.26 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2561 734.66 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 54.80 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการที่บริษัทฯ มีทุนที่ออกและเรียกชำระแล้วและส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญเพิ่มขึ้นจากการเสนอขายหุ้นสามัญแก่ประชาชน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางทศพร อังสุรังษี)

รองประธานเจ้าหน้าที่บริหาร ฝ่ายการเงินและบัญชี