



# บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

(MD&A)

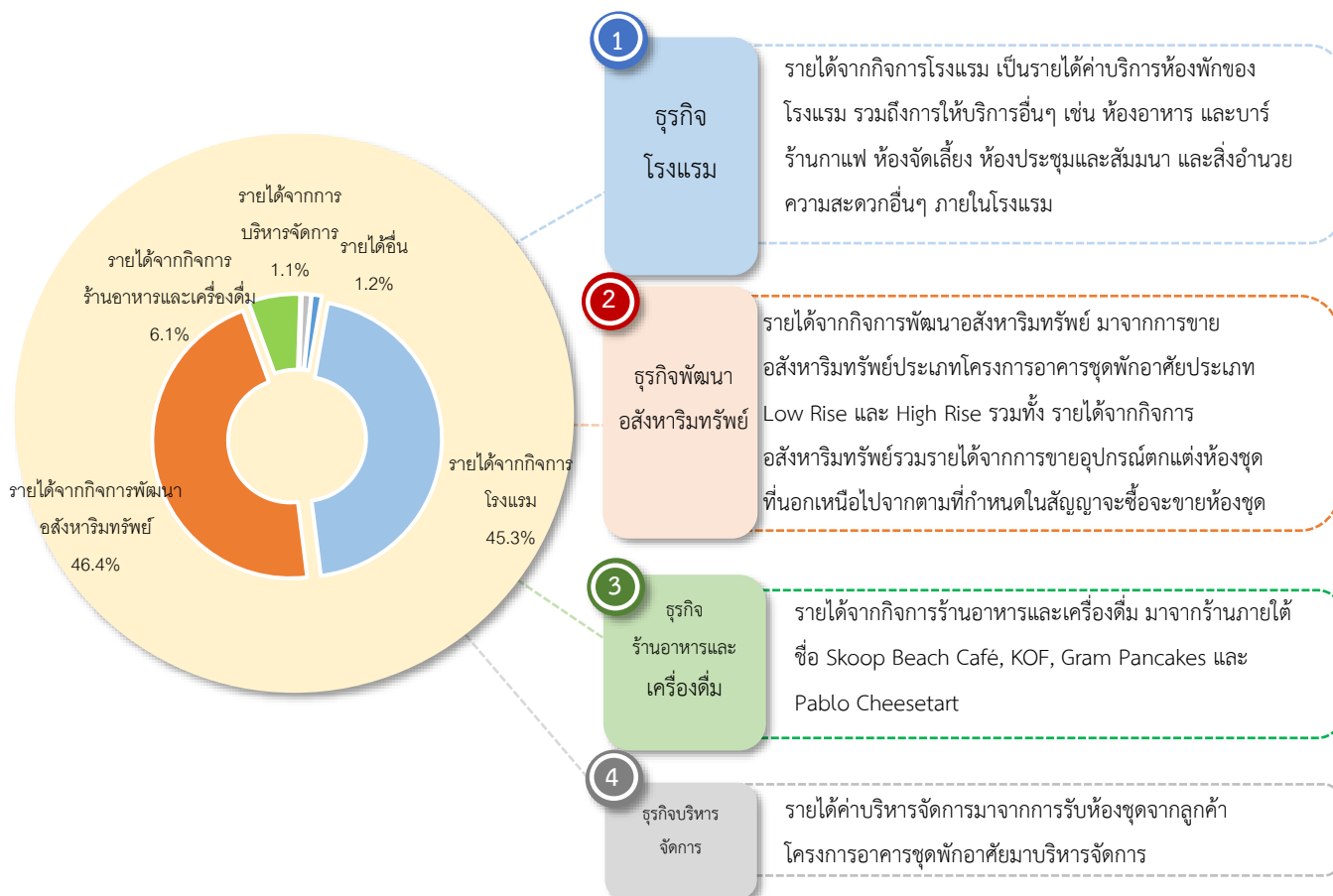
ประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2563

# โครงสร้างรายได้

บริษัทฯ ได้รับผลประโยชน์จากนโยบายลงทุนในธุรกิจที่มีความถนัดเพื่อกระจายความเสี่ยง โดยสามารถสร้างรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาฯ และรายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม มาช่วยหนุนผลประกอบการในปี 2563 โดยตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2563

รายได้	Q1/63	Q1/62	เปลี่ยนแปลง +/-
รายได้จากกิจการโรงแรม	232	367	(36.9)
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	238	115	106.6
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	31	6	444.5
รายได้ค่าบริการจัดการ	6	8	(26.1)
รายได้อื่น	6	6	(0.2)
<b>รวมรายได้</b>	<b>512</b>	<b>501</b>	<b>2.1</b>

บริษัทฯ วีริ้นดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจมีรายได้แบ่งออกเป็น 4 ประเภทดังนี้



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 512 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 501 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 123 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.6 เนื่องจากการเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่รับรู้รายได้ในไตรมาสปัจจุบัน มีจำนวนรวม 16 ยูนิต โดยมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้แล้วสะสม คิดเป็นร้อยละ 7.8 ของมูลค่าโครงการดังกล่าว
- รายได้จากกิจการโรงแรมลดลง 135.3 ล้านบาทคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 36.9 ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากภาวะการระบาดทั่วโลกของ COVID-19 ซึ่งส่งผลทำให้อัตราการเข้าพักลดลง นอกจากนี้ยังส่งผลต่อรายได้ค่าบริการจัดการที่ลดลงในอัตราร้อยละ 26.1
- รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม 31 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 25 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 444.5 เป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อกิจการร้านขนมหวาน Gram Pancakes และ Pablo Cheesetart เมื่อช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ที่ผ่านมา

## รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

### รายได้จากกิจการโรงแรม

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรมสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		
		2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
จำนวนโรงแรมที่เปิดให้บริการ	แห่ง	5	5	-
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด	ห้อง	637	637	-
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	ร้อยละ	50.5	75.7	(25.2)
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,311	4,592	(6.5)
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>				
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	128	202	(36.7)
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	73	115	(36.6)
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	31	49	(61.7)
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>232</b>	<b>367</b>	<b>(36.9)</b>

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมลดลงคิดเป็นร้อยละ 36.9 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการลดลงของจำนวนการเข้าพักจากภาวะการระบาดทั่วโลกของไวรัส COVID-19 ซึ่งส่งผลให้รายได้ อาหารและเครื่องดื่มและรายได้จากการให้บริการอื่นๆปรับลงตามเช่นกัน อย่างไรก็ตาม รายได้จากกิจการโรงแรมปรับลดน้อยกว่าอุตสาหกรรมเล็กน้อยเนื่องจากบริษัทยังมีฐานลูกค้าคนไทยคอยสนับสนุน

### กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		
		2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	232	367	(36.9)
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	ล้านบาท	171	205	(16.6)
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	61	162	(62.4)
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	26.3	44.2	(17.9)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมลดลงสอดคล้องกับรายได้ของกิจการโรงแรมที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

### รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

#### รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	มูลค่าโครงการ	สัดส่วนการโอนตามมูลค่าของโครงการ		
		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		
		2563	2562	คงเหลือที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์
ล้านบาท	ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ	
วีร์ริดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	198.25	-	22	35.3
วีร์ริดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,921.79	45	93	9.8
วีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	2,461.65	192	-	92.2
รวม	3,581.69	238	115	55.2



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 123 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 106.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน โดยในไตรมาสที่ 1 ปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน จำนวน 16 ยูนิต โดยมีรายได้ที่รับรู้สะสมร้อยละ 7.8 ของมูลค่าโครงการ
- โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จำนวน 6 ยูนิต โดยมีรายได้ที่รับรู้แล้วสะสม คิดเป็นร้อยละ 90.2 ของมูลค่าโครงการ

**กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์**

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม		
		2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	238	115	106.6
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	147	76	94.6
กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	91	39	129.7
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	38.1	34.3	3.8

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 72 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.6 จากปีก่อน ตามส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากห้องชุดในโครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างไตรมาสปัจจุบันนี้

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 38.1 เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.8 เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจาก

- ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของห้องชุดในโครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหินสูงกว่ากว่าห้องชุดในโครงการ วีร์ริดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน
- การควบคุมต้นทุนก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

**ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร**

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
	2563	2562
	ล้านบาท	ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการขาย	56	55
อัตรากำไรขั้นต้นในการขายต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	11.1	10.7
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	64	71
อัตรากำไรขั้นต้นในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	12.6	13.2

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 55 ล้านบาทในปี 2562 เป็น 56 ล้านบาท ในปี 2563 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ปี 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงจาก 71 ล้านบาทจากในปี 2562 เป็น 65 ล้านบาท ในปี 2563 หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 8.3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่ลดลงสัมพันธ์กับรายได้ประกอบกับเงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานที่ลดลงจากนโยบายประหยัดค่าใช้จ่ายจากการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลให้เหมาะสม โดยนโยบายดังกล่าวจะมีผลชัดเจนขึ้นตั้งแต่ไตรมาสที่ 2 ปี 2563

### ค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ (one-time expense)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม ปี 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ (one-time expense) ได้แก่

- ตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและภาษีเงินได้นิติบุคคลจ่ายล่วงหน้าในปี 2559 4.4 ล้านบาท
- ขาดทุนจากการเงินลงทุนในกองทุนตราสารหนี้ 2.1 ล้านบาท
- ค่าตัดจำหน่ายร้านขนมหวานและเครื่องดื่ม Skoop และ The Alley สาขาเชียงใหม่ 1.5 ล้านบาท
- ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชีฉบับที่ 9 และฉบับที่ 16 จำนวน 0.5 ล้านบาท

โดยรวมทั้งสิ้น สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 ค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ (one-time expense) เท่ากับ 8.5 ล้านบาท ซึ่งทั้งหมดเป็นค่าใช้จ่ายในการบริหาร

### ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2562 และ 2563 เท่ากับ 21.1 ล้านบาท และ 17.0 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.1 และ 3.3 ของรายได้รวม ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจาก

- เป็นไปตามยอดเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินที่ลดลงจากการชำระเงินต้น
- การต่อรองอัตราดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินหลังเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

### กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
		2563	2562
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ล้านบาท	19	58
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	3.7	11.4

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิรวม 19 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวนเงิน 39 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 67.7 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการ

- การลดลงของรายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม ซึ่งได้รับผลกระทบจากภาวะการระบาดทั่วของโลกของไวรัส COVID-19 ส่งผลให้อัตราการเข้าพักลดลง
- บริษัทฯมีการกระจายความเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ส่งผลให้ลดผลกระทบต่อผลดำเนินงานที่เกิดขึ้นจากเหตุการณ์ดังกล่าว

## ฐานะทางการเงิน

ข้อมูล	หน่วย	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	5,623	5,454	3.1
หนี้สินรวม	ล้านบาท	3,523	3,365	4.7
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	2,100	2,089	0.5
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.68	1.61	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.19	1.06	

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 5,623 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 169 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 3.1 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นจากความคืบหน้าในการก่อสร้างโครงการวิริندا เรสซิเดนซ์ หัวหิน
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ จากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า และกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ในงวดปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 3,523 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 158 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 4.7 โดยมีสาเหตุหลักมาจากหนี้สินภายใต้สัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่าในงวดปัจจุบัน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 11 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.5 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- กำไรสุทธิของไตรมาสปัจจุบัน 19 ล้านบาท
- กำไรสะสมที่ลดลงจากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ฉบับที่ 9 และฉบับที่ 16 จำนวน 8 ล้านบาท (one-time adjust)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2563 อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.68 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.19 เท่า ซึ่งเป็นโครงสร้างทางการเงินที่อยู่ในระดับที่เหมาะสม