



บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

(MD&A)

ประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2563

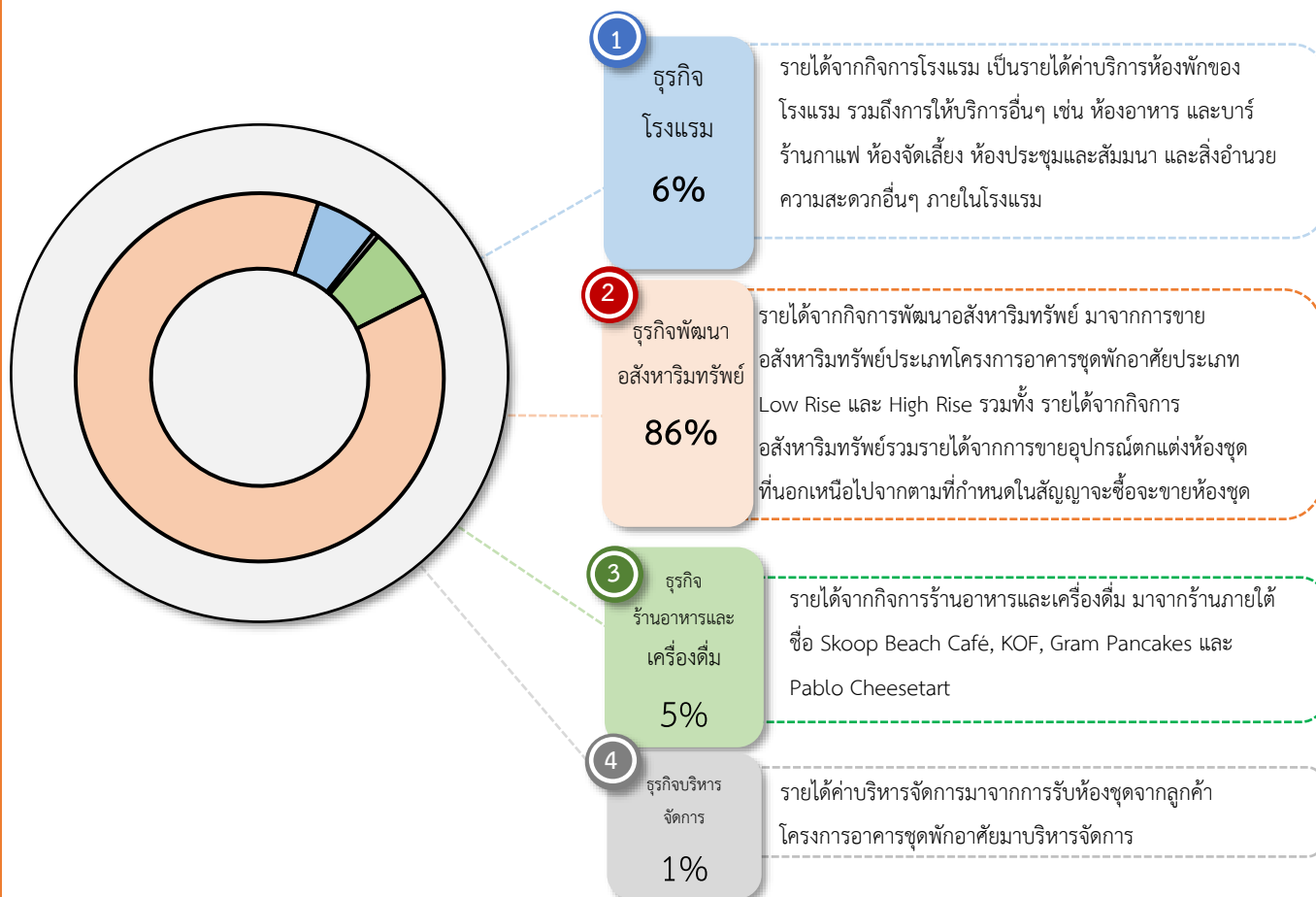


โครงสร้างรายได้

บริษัทฯ มีรายได้จากธุรกิจพัฒนาอสังหาฯ เป็นสัดส่วนหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ในขณะที่สัดส่วนรายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มเติบโตขึ้นจากปีก่อนจากการซื้อกิจการร้านขนมหวาน Gram Pancakes และ Pablo Cheesetart เมื่อ Q4/2562 อย่างไรก็ตามการปิดให้บริการโรงแรมชั่วคราวจากผลกระทบ COVID-19 ทำให้สัดส่วนรายได้จากกิจการโรงแรมลดลง โดยตารางต่อไปนี้แสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2562 และ 2563

รายได้	Q2/63	%	Q2/62	%	เปลี่ยนแปลง +/-
รายได้จากกิจการโรงแรม	34	6%	279	69%	(88%)
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	452	86%	89	22%	+405%
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	28	5%	8	2%	+233%
รายได้ค่าบริการจัดการ	3	1%	7	2%	(63%)
รายได้อื่น	8	1%	23	6%	(67%)
รวมรายได้	525	100%	407	100%	+29%

บริษัทฯ วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน) ดำเนินธุรกิจมีรายได้แบ่งออกเป็น 4 ประเภทดังนี้



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 525 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 407 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 29 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- การเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 363 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 405 เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่รับรู้รายได้ในไตรมาสปัจจุบัน มีจำนวนรวม 42 ยูนิต โดยมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่รับรู้แล้วสะสม คิดเป็นร้อยละ 24.6 ของมูลค่าโครงการดังกล่าว
- รายได้จากกิจการโรงแรมลดลง 246 ล้านบาทคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 88 ซึ่งเป็นผลกระทบมาจากการระบอบของ COVID-19 ซึ่งส่งผลทำให้มีการปิดให้บริการโรงแรมชั่วคราว นอกจากนี้ยังส่งผลต่อรายได้ค่าบริการจัดการที่ลดลงในอัตราร้อยละ 63
- รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม 28 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 20 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 233 เป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการเข้าซื้อกิจการร้านขนมหวาน Gram Pancakes และ Pablo Cheesetart เมื่อช่วงไตรมาสที่ 4 ปี 2562 ที่ผ่านมา

รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

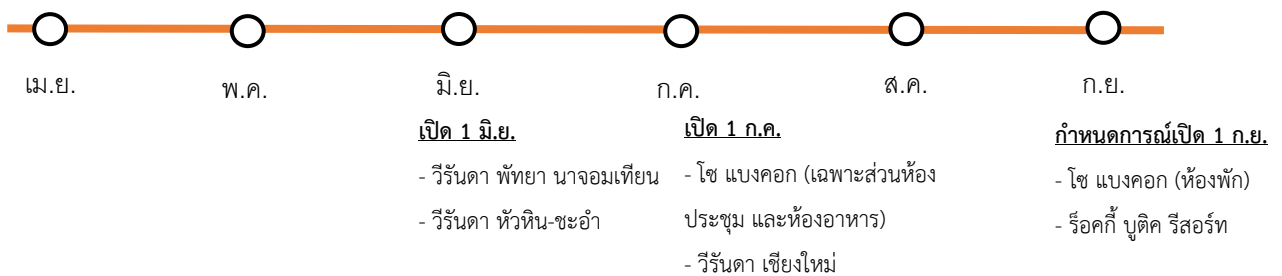
รายได้จากกิจการโรงแรม

รายละเอียดรายได้จากกิจการโรงแรมสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 สามารถสรุปได้ดังนี้

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2563	2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
จำนวนโรงแรมที่เปิดให้บริการ	แห่ง	5	5	
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด	ห้อง	637	637	
อัตรากการเข้าพักเฉลี่ย	ร้อยละ	9	62	(52%)
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,111	4,312	(5%)
รายได้จากกิจการโรงแรม				
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	23	155	(85%)
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	7	87	(92%)
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	3	37	(90%)
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	34	279	(88%)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทมีรายได้จากกิจการโรงแรมลดลงคิดเป็นร้อยละ 88 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการปิดให้บริการโรงแรมชั่วคราวจากภาวะการระบาดของ COVID-19 ซึ่งส่งผลให้รายได้อาหารและเครื่องดื่มและรายได้จากการให้บริการอื่นๆปรับลดลงตามเช่นกัน โดยตารางการเปิด/ปิดชั่วคราวของโรงแรมมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| ปิด 1 เม.ย. | ปิด 4 เม.ย. |
| - วีร์นดา เชียงใหม่ | - วีร์นดา หัวหิน-ชะอำ |
| - โซ แบงคอก | ปิด 8 เม.ย. |
| - รีออคกี้ บูติค รีสอร์ท | - วีร์นดา พัทยา นาจอมเทียน |



การกลับมาเปิดโรงแรมในกลุ่มจังหวัดใกล้กรุงเทพฯ เดือนมิถุนายน ทำให้บริษัทมีรายได้จากการมีฐานลูกค้าคนไทยที่คอยให้การสนับสนุนอย่างต่อเนื่อง โดยโรงแรมวีร์นดา พัทยา นาจอมเทียน มีอัตราการเข้าพักในเดือนมิถุนายน 57% และโรงแรมวีร์นดา หัวหิน-ชะอำ มีอัตราการเข้าพักที่ 69% ในขณะที่อัตราค่าห้องพักเฉลี่ยก็เติบโต ส่งผลให้รายได้รวมของทั้งสองแห่งเติบโตขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับปี 2562

กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2563	2562	เปลี่ยนแปลง
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	34	279	(88%)
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	ล้านบาท	79	193	(59%)
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	(46)	86	(153%)
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	(136%)	30%	(166%)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมลดลงสอดคล้องกับรายได้ของกิจการโรงแรมที่ลดลง เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตามบริษัทฯ มีมาตรการปรับลดต้นทุนอย่างต่อเนื่องทั้งในส่วนของคุณค่าจ้างเงินเดือนและลดค่าใช้จ่ายบางประการที่ไม่จำเป็นลง

รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	มูลค่าโครงการ	สัดส่วนการโอนตามมูลค่าของโครงการ		
		สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2563	2562	คงเหลือที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์
		ล้านบาท	ล้านบาท	ร้อยละ
วีрінดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	198.25	8	8	31.2
วีрінดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,921.79	31	81	4.5
วีрінดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	2,461.65	413	0	75.4
รวม	3,581.69	452	89	55.2

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 363 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 405 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีрінดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน โดยในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 มีการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีрінดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน จำนวน 42 ยูนิต โดยมีรายได้ที่รับรู้สะสมร้อยละ 24.6 ของมูลค่าโครงการ
- โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีрінดา เรสซิเดนซ์ พัทยา จำนวน 7 ยูนิต โดยมีรายได้ที่รับรู้แล้วสะสมร้อยละ 95.5 ของมูลค่าโครงการ

กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2563	2562	เปลี่ยนแปลง
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	452	89	405%
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	309	68	355%
กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	144	22	557%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	32%	24%	8%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 241 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 355% จากปีก่อน ตามส่วนรายได้ที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากห้องชุดในโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่โอนกรรมสิทธิ์ระหว่างไตรมาสปัจจุบันนี้

อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 32% เพิ่มขึ้นร้อยละ 8% เมื่อเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจาก

- ราคาขายเฉลี่ยต่อตารางเมตรของห้องชุดในโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหินสูงกว่าห้องชุดในโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ซึ่งโอนกรรมสิทธิ์ในไตรมาสเดียวกันของปีก่อน
- การควบคุมต้นทุนก่อสร้างที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
	2563	2562
	ล้านบาท	ล้านบาท
ค่าใช้จ่ายในการขาย	50	49
อัตรากำไรขั้นต้นต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	10%	12%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	39	58
อัตรากำไรขั้นต้นต่อการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	7%	14%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ค่าใช้จ่ายในการขายของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจาก 49 ล้านบาทในปี 2562 เป็น 50 ล้านบาท ในปี 2563 หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการ วีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์ ในขณะที่ค่าใช้จ่ายในการขายของกิจการโรงแรมลดลงตามสัดส่วนรายได้ของกิจการโรงแรมที่ลดลงจากการปิดให้บริการชั่วคราว

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ค่าใช้จ่ายในการบริหารของกลุ่มบริษัทฯ ลดลงจาก 58 ล้านบาทจากในปี 2562 เป็น 39 ล้านบาท ในปี 2563 หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 33 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปิดให้บริการโรงแรมชั่วคราว ส่งผลให้ค่าใช้จ่ายในการบริหารลดลง ประกอบกับเงินเดือนและผลประโยชน์พนักงานที่ลดลงจากนโยบายประหยัดค่าใช้จ่ายจากการบริหารจัดการทรัพยากรบุคคลให้เหมาะสม

ค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ (one-time expense)

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ ได้แก่

- ค่าตัดจำหน่ายภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายและค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ถาวร รวม 1.4 ล้านบาท
- สำรองเผื่อความเสียหายจากคดีความที่อาจเกิดขึ้น 4.9 ล้านบาท (เป็นการตั้งขึ้นตามหลักความระมัดระวัง ซึ่งคดีความยังไม่ถึงที่สุดและอยู่ในขั้นตอนทางกฎหมาย)

โดยรวมทั้งสิ้น สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 ค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ (one-time expense) 6.3 ล้านบาท

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

ค่าใช้จ่ายทางการเงินสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 และ 2562 เท่ากับ 21 ล้านบาท และ 17 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 4.1 และ 4.3 ของรายได้รวม ซึ่งการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายทางการเงินมีสาเหตุหลักมาจากการทยอยหยุดบันทึกดอกเบี้ยเงินกู้โครงการวีรันดา เรซซิเดนซ์ หัวหิน เข้าต้นทุนการก่อสร้างหลังก่อสร้างเสร็จสิ้นและเริ่มโอนกรรมสิทธิ์

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
		2563	2562
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ล้านบาท	1.4	10.1
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	0.3%	2.5%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิรวม 1.4 ล้านบาท ลดลงจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนเป็นจำนวนเงิน 8.7 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 86 ซึ่งมีสาเหตุหลักมาจากการ

- การลดลงของรายได้และกำไรจากกิจการโรงแรม ซึ่งต้องปิดให้บริการชั่วคราวจากภาวะระบาดของ COVID-19 ส่งผลให้อัตราการเข้าพักลดลง
- บริษัทฯมีการกระจายความเสี่ยงในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งช่วยลดผลกระทบและความผันผวนต่อผลดำเนินงานรวมจากเหตุการณ์ดังกล่าว

โดยหากไม่รวมค่าใช้จ่ายที่นอกเหนือจากการดำเนินงานปกติที่เกิดขึ้นมาคำนวณกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 2 ปี 2563 บริษัทฯจะมีกำไรสุทธิจากผลดำเนินงานปกติ (normalized profit) เท่ากับ 7.7 ล้านบาท

ฐานะทางการเงิน

ข้อมูล	หน่วย	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	5,403	5,453	(0.9%)
หนี้สินรวม	ล้านบาท	3,334	3,365	(0.9%)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	2,069	2,088	(0.9%)
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.61	1.61	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.17	1.06	

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 5,403 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562

50 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 0.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน
- สินทรัพย์สิทธิการใช้ที่เพิ่มขึ้น จากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่า และกลุ่มเครื่องมือทางการเงิน ในงวดปัจจุบัน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 3,334 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 31 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- หนี้สินภายใต้สัญญาเช่าเพิ่มขึ้นจากการถือปฏิบัติตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 16 เรื่องสัญญาเช่าในงวดปัจจุบัน
- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงการชำระหนี้สินในส่วนของโครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน หลังจากเริ่มมีการทยอยโอนกรรมสิทธิ์

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 2,069 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 จำนวน 19 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 0.9 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- กำไรสะสมลดลงจากผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงนโยบายการบัญชี ฉบับที่ 9 และฉบับที่ 16
- จ่ายปันผลระหว่างกาลเมื่อวันที่ 14 พ.ค. 2563
- กำไรสุทธิจากผลดำเนินงานครึ่งปีแรก ปี 2563

โครงสร้างทางการเงินรวมของบริษัทไม่เปลี่ยนแปลงอย่างมีนัยสำคัญ โดย ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2563 อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.61 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.17เท่า ซึ่งเป็นโครงสร้างทางการเงินที่อยู่ในระดับที่เหมาะสม