



บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

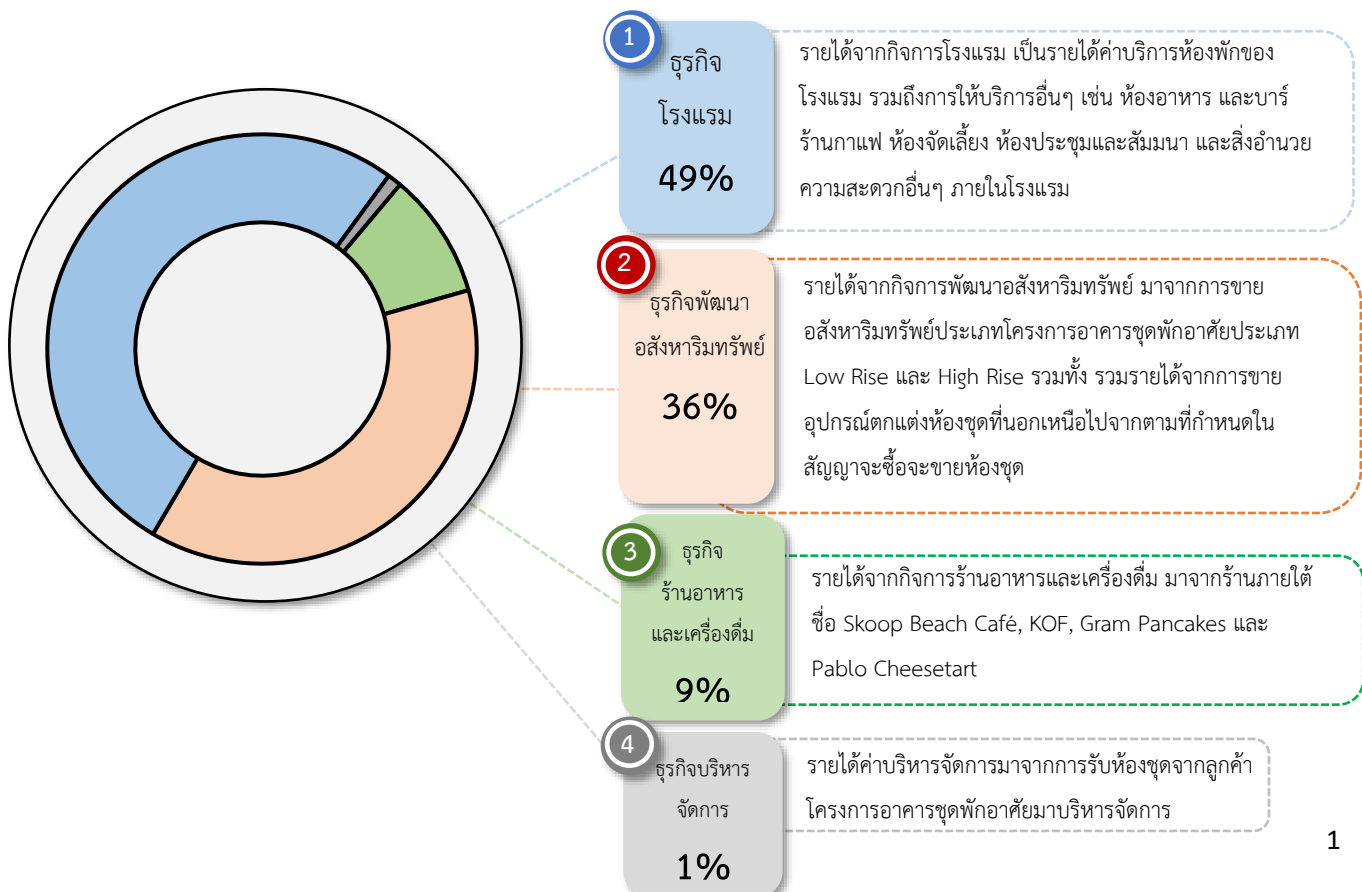
(MD&A)

ประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2565

โครงสร้างรายได้

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 307 ล้านบาท โดยมีรายได้จากกิจการโรงแรมเป็นสัดส่วนหลัก ร้อยละ 49 ของรายได้รวม และมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 36 ของรายได้รวม โดยตารางต่อไปนี้จะแสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565

รายได้	Q1/2565	%	Q1/2564	%	YoY	Q4/2564	%	QoQ
รายได้จากกิจการโรงแรม	150	49%	78	22%	+91%	198	50%	-24%
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	109	36%	233	65%	-53%	150	38%	-27%
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	28	9%	25	7%	+11%	36	9%	-21%
รายได้ค่าบริการจัดการ	4	1%	3	1%	+32%	8	2%	-54%
รายได้อื่น	16	5%	17	5%	-7%	5	1%	+191%
รวมรายได้	307	100%	356	100%	-14%	397	100%	-23%



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมลดลง 49 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 124 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 53 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ที่ลดลงตามความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์ อย่างไรก็ตามรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 72 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 91 จากการฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญของสถานการณ์การท่องเที่ยว

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมลดลง 90 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 23 โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากกิจการโรงแรมลดลง 48 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 24 ซึ่งเป็นผลมาจากสถานการณ์การท่องเที่ยวที่ได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์โอมิครอน ในช่วงต้นปี 2565

รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรม

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2565	2564	YoY	2564	QoQ
จำนวนโรงแรม	แห่ง	6	6		6	
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด	ห้อง	675	675		675	
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	33%	21%	+12%	44%	-11%
ราคาห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,264	3,139	+35%	4,407	-3%
REVPAR	บาท/ห้อง/คืน	1,394	648	+116%	1,923	-28%
รายได้จากกิจการโรงแรม						
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	86	40	+115%	116	-26%
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	43	27	+62%	55	-21%
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	21	11	+82%	27	-22%
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	150	78	+91%	198	-24%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 72 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 91 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการฟื้นตัวของอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยจากสถานการณ์การควบคุมการระบาดของ COVID-19 ที่ดีขึ้นนับตั้งแต่ปีก่อน โดยบริษัทยังได้รับการสนับสนุนอย่างต่อเนื่องจากฐานลูกค้าคนไทย

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมลดลง 48 ล้านบาท คิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 24% โดยมีสาเหตุมาจากการลดลงของอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยซึ่งได้รับผลกระทบจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 สายพันธุ์โอมิครอนในช่วงต้นปี 2565 อย่างไรก็ตาม โรงแรม SO Bangkok และ Veranda Collection Samui ที่พึ่งพาลูกค้าต่างประเทศเป็นหลัก มีรายได้เติบโตจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยเพิ่มขึ้น

กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2565	2564	YoY	2564	QoQ
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	150	78	+91%	198	-24%
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	ล้านบาท	85	60	+41%	96	-11%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	65	18	+258%	103	-37%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	43%	23%	+20%	52%	-9%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมหลังหักค่าเสื่อม ราคาและค่าตัดจำหน่าย	ล้านบาท	19	-33	N/A	56	-65%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 47 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 258 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมลดลง 38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 37 ตามรายได้ที่ลดลง

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม	
		2565	2564	YoY	2564	QoQ
EBITDA	ล้านบาท	25	-11	N/A	65	-62%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	16%	-14%	N/A	33%	-17%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) 25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 36 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากรายได้กิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) ลดลง 40 ล้านบาท สอดคล้องกับการลดลงของกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม

รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	มูลค่าโครงการ ล้านบาท	มูลค่าการโอน (ล้านบาท)				
		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม	
		2565	2564	YoY	2564	QoQ
วีริ์นดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	2,417	89	222	-60%	140	-36%
วีริ์นดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,899	12	3	+277%	10	+20%
วีริ์นดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	198	8	8	-3%	0	N/A
รวม	4,514	109	233	-53%	150	-27%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 124 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 53 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากโครงการวีริ์นดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน เริ่มโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตั้งแต่เดือนมีนาคม 2563 จึงทำให้รายได้ในช่วงเริ่มโอนกรรมสิทธิ์ค่อนข้างสูงและทยอยลดลงตามความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 41 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 27

กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม	
		2565	2564	YoY	2564	QoQ
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	109	233	-53%	150	-27%
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	81	167	-51%	113	-28%
กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	28	66	-57%	37	-23%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	26%	28%	-2%	25%	+1%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 28 ล้านบาท ลดลง 38 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 57 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่ลดลง และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 26

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 9 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 23 ตามรายได้ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม	
	2565	2564	YoY	2564	QoQ
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	33	37	-11%	36	-8%
อัตรากำไรขั้นต้นในการขายต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	11%	11%	-	9%	+2%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46	39	+16%	45	0%
อัตรากำไรขั้นต้นในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	15%	11%	+4%	11%	+4%
ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร	79	76	+3%	81	-3%
อัตรากำไรขั้นต้นในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	26%	22%	+4%	20%	+6%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย ลดลงร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน ลดลงคิดเป็นอัตราร้อยละ 8 สอดคล้องกับรายได้รวมที่ลดลง

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 7 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในระดับเท่าเดิม

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมฯ และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม	
		2565	2564	YoY	2564	QoQ
EBITDA	ล้านบาท	46	40	+15%	86	-46%
อัตร่า EBITDA	ร้อยละ	15%	11%	+4%	22%	-7%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 15% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง 40 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 46 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน ตามรายได้รวมที่ลดลง

ค่าเสื่อมฯ และค่าตัดจำหน่าย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 57 ล้านบาท ลดลง 6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตร่าลดลงร้อยละ 10 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายลดลง 2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตร่าลดลงร้อยละ 3

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 17 ล้านบาท ลดลง 3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 17 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวโครงการก่อสร้างฯ

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงินลดลงเล็กน้อย

กำไรสุทธิและอัตรากำไรสุทธิ

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 ธันวาคม	
		2565	2564	YoY	2564	QoQ
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ล้านบาท	(21)	(35)	+38%	13	N/A
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	-7%	-10%	+3%	3%	N/A

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ ขาดทุนสุทธิลดลง 14 ล้านบาทเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ EBITDA จากกิจการโรงแรม

ฐานะทางการเงิน

ข้อมูล	หน่วย	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	4,708	4,795	-2%
หนี้สินรวม	ล้านบาท	2,799	2,865	-2%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	1,909	1,930	-1%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.47	1.48	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.25	1.25	

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 4,708 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 87 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน สู่ถือกับการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการใน อ.ชะอำ จ.เพชรบุรี

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 2,799 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 66 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 2 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง จากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามกำหนด
- เงินรับล่วงหน้าจากการโอนออกไปรับรู้เป็นรายได้ในระหว่างงวด ของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน พัทยา และ เชียงใหม่

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,909 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 21 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2565

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.47 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.25 เท่า ซึ่งอยู่ในระดับใกล้เคียงกับสิ้นปีก่อน โดยบริษัทฯ ยังคงมีโครงสร้างเงินทุนที่อยู่ในระดับที่เหมาะสม