



บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

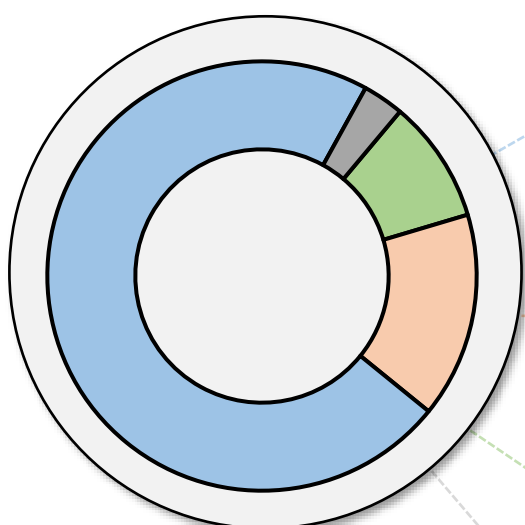
(MD&A)

ประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2565

โครงสร้างรายได้

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 325 ล้านบาท โดยมีรายได้จากกิจการโรงแรมเป็นสัดส่วนหลัก ร้อยละ 70 ของรายได้รวม และมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 15 ของรายได้รวม โดยตารางต่อไปนี้จะแสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565

รายได้	Q2/2565	%	Q2/2564	%	YoY	Q1/2565	%	QoQ
รายได้จากกิจการโรงแรม	226	70%	61	19%	+269%	150	49%	+50%
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	49	15%	220	70%	-78%	109	36%	-55%
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	30	9%	22	7%	+36%	28	9%	+8%
รายได้ค่าบริการจัดการ	9	3%	3	1%	+174%	4	1%	+130%
รายได้อื่น	11	3%	9	3%	+31%	16	5%	-31%
รวมรายได้	325	100%	315	100%	+3%	307	100%	+6%



- 1** ธุรกิจโรงแรม 70%

รายได้จากกิจการโรงแรม เป็นรายได้ค่าบริการห้องพักของโรงแรม รวมถึงการให้บริการอื่นๆ เช่น ห้องอาหาร และบาร์ ร้านกาแฟ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมและสัมมนา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโรงแรม
- 2** ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 15%

รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise และ High Rise รวมทั้ง รายได้จากการขายอุปกรณ์ตกแต่งห้องชุดที่นอกเหนือไปจากตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด
- 3** ธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่ม 9%

รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม มาจากร้านภายใต้ชื่อ Skoop Beach Café, KOF, Gram Pancakes และ Pablo Cheesetart
- 4** ธุรกิจบริหารจัดการ 3%

รายได้ค่าบริการจัดการมาจากการรับห้องชุดจากลูกค้าโครงการอาคารชุดพักอาศัยมาบริหารจัดการ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรม 165 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 269 จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของของ COVID-19 ผ่อนคลายลง นอกจากนี้ยังส่งผลให้รายได้จากธุรกิจร้านอาหารและเครื่องดื่มและรายได้จากธุรกิจบริหารจัดการของกลุ่มบริษัทฯ เพิ่มขึ้น

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรม 76 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 50 สาเหตุหลักมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมการแพร่ระบาดของ COVID-19 ทั่วประเทศและเริ่มทยอยเปิดรับนักท่องเที่ยวต่างชาติ ส่งผลให้อัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้น

รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรม

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
จำนวนโรงแรม	แห่ง	6	6		6	
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด	ห้อง	675	675		675	
อัตรารายการเข้าพัก	ร้อยละ	51%	16%	+35%	33%	+18%
ราคาห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,136	3,601	+15%	4,264	-3%
REVPAR	บาท/ห้อง/คืน	2,112	578	+265%	1,394	+52%
รายได้จากกิจการโรงแรม						
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	132	37	+261%	86	+53%
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	64	17	+289%	43	+48%
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	30	8	+264%	21	+40%
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	226	61	+269%	150	+50%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 165 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 269 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุมาจากการเปิดประเทศและการผ่อนคลายควบคุมการระบาด COVID-19

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 50 จากการเพิ่มของอัตราการเข้าพัก ซึ่งเป็นผลมาจากโรงแรม SO Bangkok และ Veranda Collection Samui ที่พึ่งพาลูกค้าต่างประเทศเป็นหลัก มีรายได้เติบโตจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมายังประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	226	61	+269%	150	+50%
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	ล้านบาท	109	47	+131%	85	+28%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	116	14	+729%	65	+79%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	52%	22%	+30%	43%	+9%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมหลังหักค่าเสื่อม ราคาและค่าตัดจำหน่าย	ล้านบาท	74	-28	N/A	19	+278%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 102 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 729 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 51 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 79 ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
EBITDA	ล้านบาท	65	-13	N/A	25	+160%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	29%	-21%	N/A	16%	+15%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) 65 ล้านบาท จากรายได้กิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) เพิ่มขึ้น 40 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 160 ตามรายได้ของกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่าการโอน (ล้านบาท)				
		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
วีริندا เรสซิเดนซ์ หัวหิน	2,417	49	219	-78%	89	-45%
วีริندا เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,899	0	1	N/A	12	N/A
วีริندا ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	198	0	0	N/A	8	N/A
รวม	4,514	49	220	-78%	109	-55%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 171 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราราลดลงร้อยละ 78 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากโครงการวีริندا เรสซิเดนซ์ หัวหิน ทายอลดลงตามความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 60 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราราลดลงร้อยละ 55

กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	49	219	-78%	109	-55%
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	37	153	-76%	81	-54%
กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	12	67	-82%	28	-58%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	24%	30%	-6%	26%	-2%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 55 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการลดลงร้อยละ 82 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 24

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 16 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตรการลดลงร้อยละ 58 ตามรายได้ที่ลดลง

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม	
	2565	2564	YoY	2565	QoQ
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	38	33	+14%	33	+14%
อัตรค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	12%	11%	+1%	11%	+1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	50	42	+19%	46	9%
อัตรค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	15%	13%	2%	15%	-

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย เพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับทั้งไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และไตรมาสก่อน สอดคล้องกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
EBITDA	ล้านบาท	72	29	+145%	46	+54%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	22%	9%	+13%	15%	+7%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น 43 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 145 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น 26 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 54 ตามรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง

ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 55 ล้านบาท ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายลดลง 2 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 3

ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 17 ล้านบาท ลดลง 1 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน ไม่มีการเปลี่ยนแปลงที่มีสาระสำคัญ

กำไรสุทธิ

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ล้านบาท	2	(35)	N/A	(21)	N/A
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	1%	-11%	N/A	-7%	N/A

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและไตรมาสก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ EBITDA จากกิจการโรงแรม

ฐานะทางการเงิน

ข้อมูล	หน่วย	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	4,632	4,795	-3%
หนี้สินรวม	ล้านบาท	2,721	2,865	-5%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	1,910	1,930	-1%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.42	1.48	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.23	1.25	

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 4,632 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 163 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน สุทธิกับการซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาโครงการ วีร์ริดา พูล วิลล่า หัวหิน ชะอำ

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 2,721 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 144 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 5 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลง จากการชำระคืนเงินกู้ยืมตามกำหนด
- เงินรับล่วงหน้าจากการโอนออกห้องชุดไปรรู้เป็นรายได้ในระหว่างงวด ของโครงการวีร์ริดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน พัทยา และเชียงใหม่

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,910 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 20 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิสำหรับงวดหกเดือนในไตรมาสที่ 2 ปี 2565

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.42 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.23 เท่า ซึ่งดีขึ้นเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปีก่อน โดยบริษัทฯ ยังคงมีโครงสร้างเงินทุนที่อยู่ในระดับที่เหมาะสม