



# บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

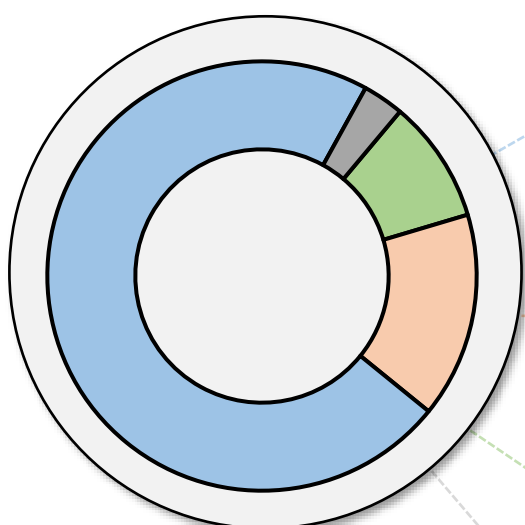
(MD&A)

ประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2565

## โครงสร้างรายได้

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 330 ล้านบาท โดยมีรายได้จากกิจการโรงแรมเป็นสัดส่วนหลัก ร้อยละ 77 ของรายได้รวม และมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 10 ของรายได้รวม โดยตารางต่อไปนี้จะแสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

รายได้	Q3/2565	%	Q3/2564	%	YoY	Q2/2565	%	QoQ
รายได้จากกิจการโรงแรม	255	77%	57	24%	+346%	226	70%	+13%
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	31	10%	154	64%	-80%	49	15%	-36%
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	29	9%	21	9%	+42%	30	9%	-3%
รายได้ค่าบริการจัดการ	7	2%	2	1%	+242%	9	3%	-24%
รายได้อื่น	8	2%	6	2%	+36%	11	3%	-29%
<b>รวมรายได้</b>	<b>330</b>	<b>100%</b>	<b>240</b>	<b>100%</b>	<b>+38%</b>	<b>325</b>	<b>100%</b>	<b>+2%</b>



1

ธุรกิจ  
โรงแรม  
77%

รายได้จากกิจการโรงแรม เป็นรายได้ค่าบริการห้องพักของโรงแรม รวมถึงการให้บริการอื่นๆ เช่น ห้องอาหาร และบาร์ รานกาแฟ ห้องจัดเลี้ยง ห้องประชุมและสัมมนา และสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ภายในโรงแรม

2

ธุรกิจพัฒนา  
อสังหาริมทรัพย์  
10%

รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มาจากการขายอสังหาริมทรัพย์ประเภทโครงการอาคารชุดพักอาศัยประเภท Low Rise และ High Rise รวมทั้ง รายได้จากการขายอุปกรณ์ตกแต่งห้องชุดที่นอกเหนือไปจากตามที่กำหนดในสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด

3

ธุรกิจ  
ร้านอาหาร  
และเครื่องดื่ม  
9%

รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม มาจากร้านภายใต้ชื่อ Skoop Beach Café, KOF, Gram Pancakes และ Pablo Cheesetart

4

ธุรกิจบริหาร  
จัดการ  
2%

รายได้ค่าบริการจัดการมาจากการรับห้องชุดจากลูกค้าโครงการอาคารชุดพักอาศัยมาบริหารจัดการ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 90 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 38 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรม

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 2 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมอย่างต่อเนื่อง

## รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

### รายได้จากกิจการโรงแรม

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
จำนวนโรงแรม	แห่ง	6	6		6	
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด	ห้อง	675	675		675	
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	57%	13%	+44%	51%	+6%
ราคาห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,078	3,866	+5%	4,136	-1%
REVPAR	บาท/ห้อง/คืน	2,328	503	+326%	2,112	+10%
<u>รายได้จากกิจการโรงแรม</u>						
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	146	37	+293%	132	+11%
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	75	11	+558%	64	+16%
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	34	9	+297%	30	+16%
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>255</b>	<b>57</b>	<b>+346%</b>	<b>226</b>	<b>+13%</b>

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 198 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 346 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่ลดลงทำให้รายได้จากธุรกิจโรงแรมเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 29 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 จากการเพิ่มขึ้นของอัตราการเข้าพัก ซึ่งเป็นผลมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศที่เพิ่มขึ้นจากการเปิดประเทศส่งผลให้อัตราการเข้าพักของโรงแรม SO Bangkok, Veranda Resort Chiangmai และ Veranda Collection Samui เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

### กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	255	57	+346%	226	+13%
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	ล้านบาท	121	42	+191%	109	+11%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	134	15	+764%	116	+15%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	52%	27%	+25%	52%	-
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมหลังหักค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ล้านบาท	89	-35	+349%	74	+21%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 119 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 764 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ระดับร้อยละ 52 เพิ่มขึ้นจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่ระดับร้อยละ 27

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 15 ตามรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ระดับเดียวกันที่ร้อยละ 52

### กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
EBITDA	ล้านบาท	75	-5	N/A	65	+15%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	29%	-8%	N/A	29%	-

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) 75 ล้านบาท จากรายได้กิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 15% ตามรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

### รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

#### รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	มูลค่าโครงการ (ล้านบาท)	มูลค่าการโอน (ล้านบาท)					
		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 กันยายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน		
		2565	2564	YoY	2565	QoQ	
วีริ์นดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	2,417	31	154	-80%	49	-36%	
วีริ์นดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,899	0	0	N/A	0	N/A	
วีริ์นดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	198	0	0	N/A	0	N/A	
รวม	4,514	31	154	-80%	49	-36%	

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 123 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 80 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 36 มีสาเหตุหลักมาจากโครงการวีริ์นดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ทอยลดลงตามความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์

### กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 กันยายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	31	154	-80%	49	-36%
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	22	116	-81%	37	-39%
กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	9	39	-78%	12	-26%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	28%	25%	+3%	24%	+4%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 30 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 78 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง อย่างไรก็ตามมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 28 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 25 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 3 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 26 ตามรายได้กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 28 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 24 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน

### ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 กันยายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน	
	2565	2564	YoY	2565	QoQ
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	39	25	+53%	38	+3%
อัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	12%	11%	+1%	12%	-
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	53	33	+59%	50	+6%
อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	16%	14%	+2%	15%	+1%



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 53 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 สอดคล้องกับรายได้รวมที่เพิ่มขึ้น

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 59 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อนเพิ่มขึ้นในอัตราร้อยละ 6 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นสอดคล้องกับรายได้จากกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น

### กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 กันยายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
EBITDA	ล้านบาท	78	16	+381%	72	9%
อัตราร้อยละ EBITDA	ร้อยละ	24%	7%	+17%	22%	2%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น 62 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 381 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการเพิ่มขึ้นร้อยละ 9 ตามรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง

### ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 58 ล้านบาท ลดลง 3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราลดลงร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

โดยเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5

## ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 17 ล้านบาท ลดลง 1 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน จากการคืนเงินกู้ยืมระยะยาวโครงการอสังหาริมทรัพย์ โดยอยู่ในระดับเท่าเดิมเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน

## กำไรสุทธิ

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 กันยายน			สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน	
		2565	2564	YoY	2565	QoQ
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ล้านบาท	2.0	-49.8	+104%	1.7	+14%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	1%	-21%	+22%	1%	-

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 104 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อนและเพิ่มขึ้นร้อยละ 14 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสก่อน สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ EBITDA จากกิจการโรงแรม

## ฐานะทางการเงิน

ข้อมูล	หน่วย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2565	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	4,558	4,795	-5%
หนี้สินรวม	ล้านบาท	2,646	2,865	-8%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	1,912	1,930	-1%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.38	1.48	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.19	1.25	

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 4,558 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 237 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 5 โดยมีสาเหตุหลักมาจากการอสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายที่ลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน



ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 2,646 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 219 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 8 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- การจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวตามตารางการชำระคืน
- เงินรับล่วงหน้าจากการโอนออกห้องชุดโครงการอสังหาริมทรัพย์ไปรับรู้เป็นรายได้ในระหว่างงวด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,912 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 จำนวน 18 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 1 จากขาดทุนสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2565

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.38 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.19 เท่า ปรับลดลงเล็กน้อยเมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปีก่อน