



บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

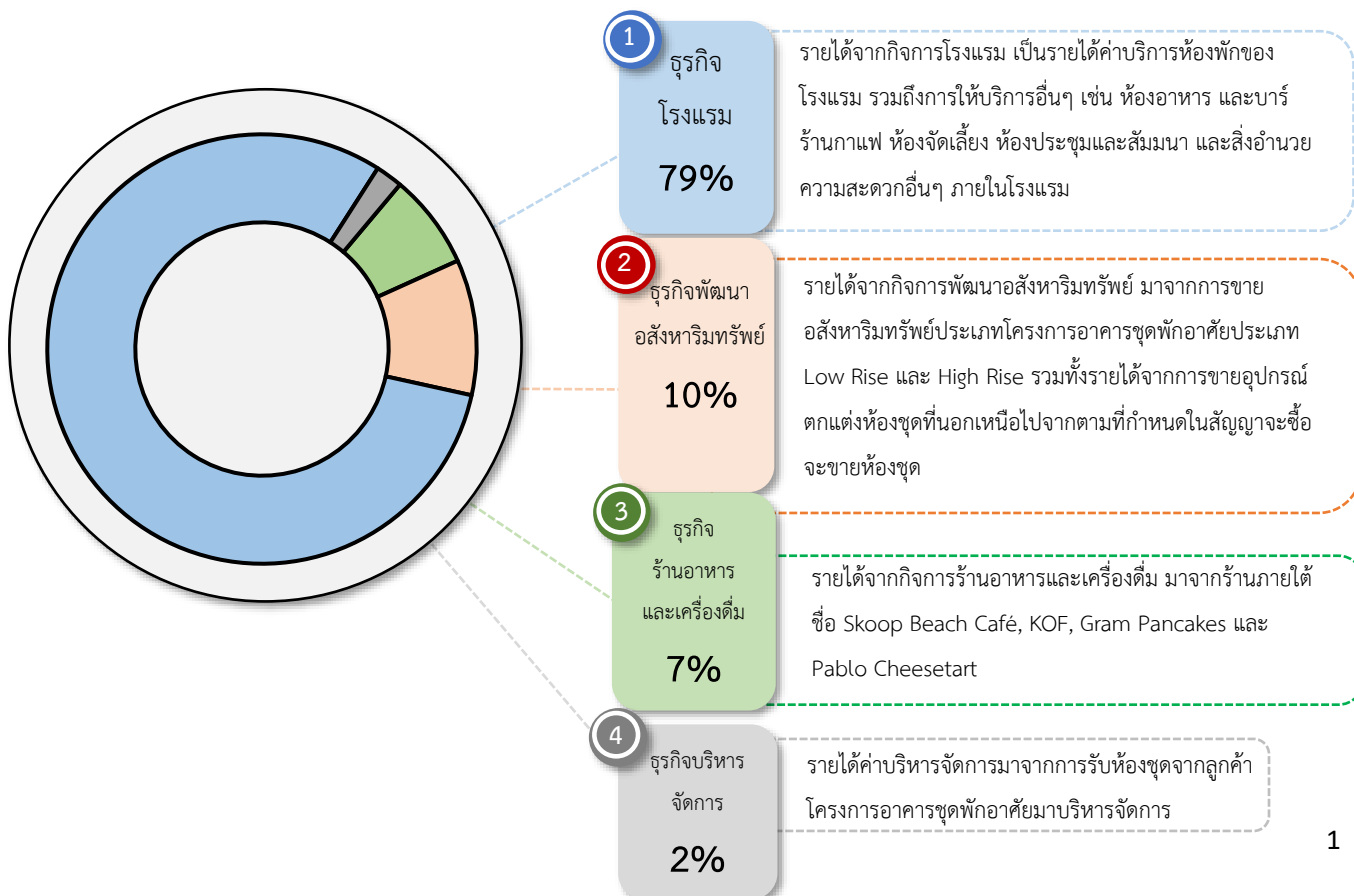
(MD&A)

ประจำไตรมาสที่ 1 ปี 2566

โครงสร้างรายได้

ในไตรมาสที่ 1 ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 383 ล้านบาท โดยมีรายได้จากกิจการโรงแรมเป็นสัดส่วนหลัก ร้อยละ 79 ของรายได้รวม และมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 10 ของรายได้รวม โดยตารางต่อไปนี้จะแสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

| รายได้ | Q1/2566 | % | Q1/2565 | % | YoY |
|--|------------|-------------|------------|-------------|------------|
| รายได้จากกิจการโรงแรม | 302 | 79% | 150 | 49% | 101% |
| รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 39 | 10% | 109 | 36% | -64% |
| รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม | 25 | 7% | 28 | 9% | -9% |
| รายได้ค่าบริการจัดการ | 8 | 2% | 4 | 1% | 114% |
| รายได้อื่น | 9 | 2% | 16 | 5% | -42% |
| รวมรายได้ | 383 | 100% | 307 | 100% | 25% |



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 76 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 25 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรม โดยสถานการณ์การท่องเที่ยวได้กลับมาฟื้นตัวอย่างเห็นได้ชัดเมื่อเทียบกับปีก่อน จากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

รายได้จากกิจการโรงแรม

| | หน่วย | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม | | |
|------------------------------|----------------|--|------------|--------------|
| | | 2566 | 2565 | YoY |
| จำนวนโรงแรม | แห่ง | 6 | 6 | |
| จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด | ห้อง | 675 | 675 | |
| อัตราการเข้าพัก | ร้อยละ | 66% | 33% | +33% |
| ราคาห้องพักเฉลี่ย | บาท/ห้อง/คืน | 4,310 | 4,102 | +5% |
| REVPAR | บาท/ห้อง/คืน | 2,840 | 1,341 | +116% |
| รายได้จากกิจการโรงแรม | | | | |
| รายได้ค่าห้องพัก | ล้านบาท | 174 | 86 | +103% |
| รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม | ล้านบาท | 87 | 43 | +101% |
| รายได้จากการให้บริการอื่นๆ | ล้านบาท | 41 | 21 | +94% |
| รายได้จากกิจการโรงแรม | ล้านบาท | 302 | 150 | +101% |

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 152 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 101 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเติบโตของอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ย ซึ่งเป็นผลมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมายังประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น



กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม

| ข้อมูล | หน่วย | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม | | |
|--|---------|--|------|-------|
| | | 2566 | 2565 | YoY |
| รายได้จากกิจการโรงแรม | ล้านบาท | 302 | 150 | +101% |
| ต้นทุนของกิจการโรงแรม | ล้านบาท | 136 | 85 | +59% |
| กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม | ล้านบาท | 166 | 65 | +156% |
| อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม | ร้อยละ | 55% | 43% | +12% |
| กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมหลังหักค่าเสื่อม ราคาและค่าตัดจำหน่าย | ล้านบาท | 121 | 19 | +522% |

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 101 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรารวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 156 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตาม RevPAR ที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA)

| ข้อมูล | หน่วย | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม | | |
|------------------|---------|--|------|-------|
| | | 2566 | 2565 | YoY |
| EBITDA | ล้านบาท | 94 | 25 | +285% |
| อัตรากำไร EBITDA | ร้อยละ | 31% | 16% | +15% |

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) 94 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 69 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตรารวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 285 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรากำไร EBITDA ร้อยละ 31

รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

| โครงการอาคารชุดพักอาศัย | มูลค่าโครงการ ล้านบาท | มูลค่าการโอน (ล้านบาท) | | |
|---------------------------------|--------------------------|--|------|-------|
| | | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม | | |
| | | 2566 | 2565 | YoY |
| วีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน | 2,417 | 39 | 89 | -56% |
| วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา | 1,899 | 0 | 12 | -100% |
| วีรันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่ | 198 | 0 | 8 | -100% |
| รวม | 4,514 | 39 | 109 | -64% |

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ลดลง 70 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 64 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ททยลดลงตามความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์

กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

| ข้อมูล | หน่วย | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม | | |
|---|---------|--|------|------|
| | | 2566 | 2565 | YoY |
| รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ล้านบาท | 39 | 109 | -64% |
| ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ล้านบาท | 32 | 81 | -60% |
| กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ล้านบาท | 7 | 28 | -75% |
| อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | ร้อยละ | 17% | 26% | -9% |

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 7 ล้านบาท ลดลง 22 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 75 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่ลดลง และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 17

ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

| | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม | | |
|---|--|---------|------|
| | 2566 | 2565 | YoY |
| | ล้านบาท | ล้านบาท | % |
| ค่าใช้จ่ายในการขาย | 46 | 33 | +39% |
| อัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม (ร้อยละ) | 12% | 11% | +1% |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | 58 | 46 | +26% |
| อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ) | 15% | 15% | - |

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 13 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 39 และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 12 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 26 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามการเติบโตของรายได้

กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมฯ และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

| ข้อมูล | หน่วย | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม | | |
|--------------|---------|--|------|-------|
| | | 2566 | 2565 | YoY |
| EBITDA | ล้านบาท | 93 | 46 | +101% |
| อัตรา EBITDA | ร้อยละ | 24% | 15% | +9% |

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น 47 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 101 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัวอย่างมีนัยสำคัญ

ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 57 ล้านบาท อยู่ในระดับเดียวกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

ต้นทุนทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีต้นทุนทางการเงิน 24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 43 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขยายธุรกิจ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม MLR ที่ปรับสูงขึ้น ตามนโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

กำไรสุทธิ

| | หน่วย | สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 31 มีนาคม | | |
|--------------------------|---------|--|------|-----|
| | | 2566 | 2565 | YoY |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิ | ล้านบาท | 7 | (21) | N/A |
| อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ | ร้อยละ | 2% | -7% | N/A |

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรสุทธิ 7 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ EBITDA จากกิจการโรงแรม

ฐานะทางการเงิน

| ข้อมูล | หน่วย | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 | ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 | เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ) |
|---|---------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| สินทรัพย์รวม | ล้านบาท | 4,657 | 4,741 | -2% |
| หนี้สินรวม | ล้านบาท | 2,719 | 2,810 | -3% |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | ล้านบาท | 1,938 | 1,931 | +1% |
| อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | เท่า | 1.40 | 1.45 | |
| อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น | เท่า | 1.20 | 1.24 | |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 4,657 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 84 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามกำหนด
- อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลง จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 2,719 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 91 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 3 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากการจ่ายชำระคืนตามกำหนด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,938 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 7 ล้านบาท จากกำไรสุทธิในไตรมาสที่ 1 ปี 2566

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.40 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.20 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปีก่อน