



# บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

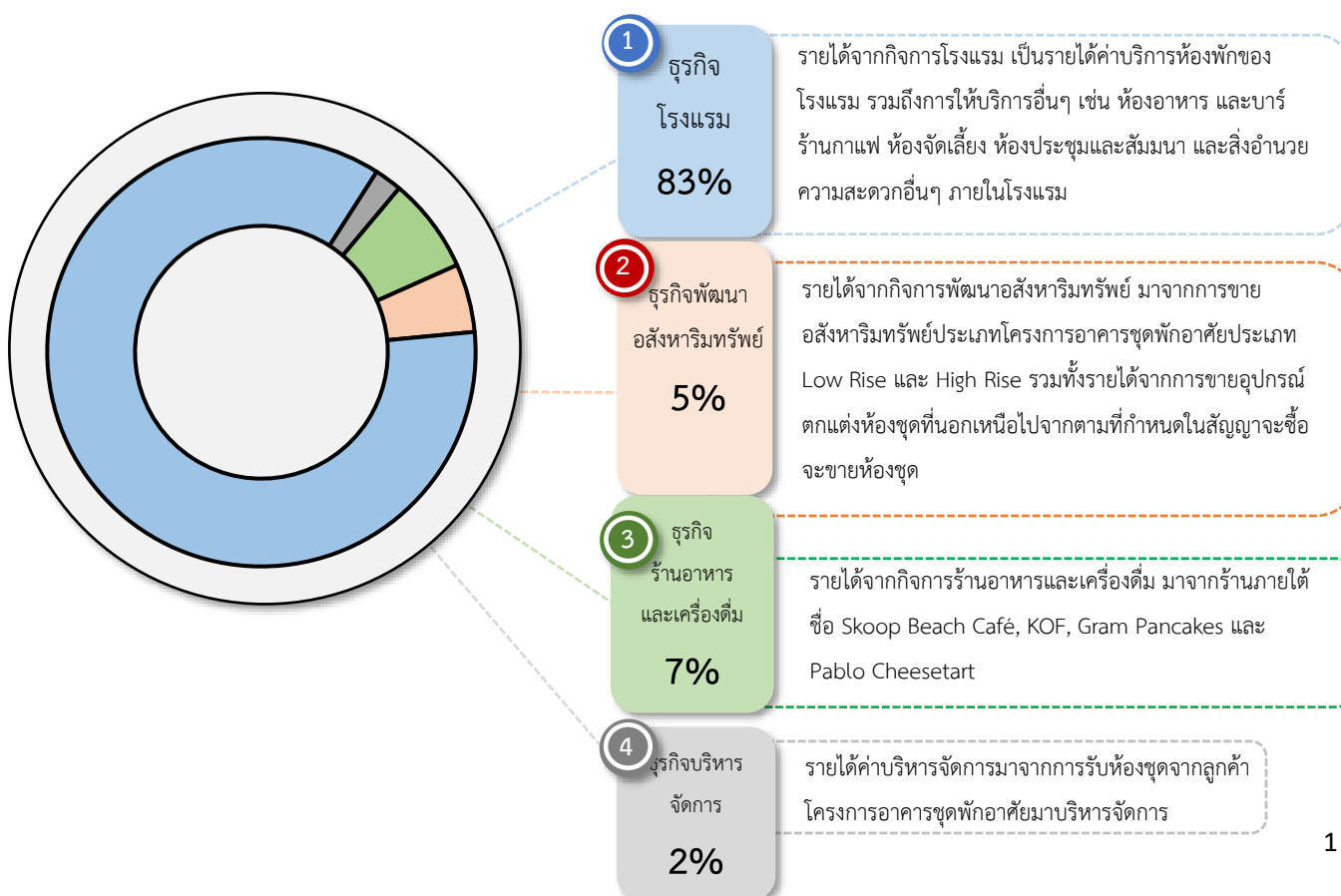
(MD&A)

ประจำไตรมาสที่ 2 ปี 2566

## โครงสร้างรายได้

ในไตรมาสที่ 2 ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 315 ล้านบาท โดยมีรายได้จากกิจการโรงแรมเป็นสัดส่วนหลัก ร้อยละ 83 ของรายได้รวม และมีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 5 ของรายได้รวม โดยตารางต่อไปนี้จะแสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวม สำหรับงวดสามเดือน และงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

รายได้	Q2/2566	%	Q2/2565	%	YoY	6m2566	6m2565	YoY
รายได้จากกิจการโรงแรม	261	83%	225	70%	+16%	563	376	+50%
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	15	5%	49	15%	-69%	54	158	-66%
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	22	7%	30	9%	-26%	48	58	-18%
รายได้ค่าบริการจัดการ	8	2%	9	3%	-11%	15	12	+27%
รายได้อื่น	9	3%	11	3%	-16%	18	27	-33%
<b>รวมรายได้</b>	<b>315</b>	<b>100%</b>	<b>324</b>	<b>100%</b>	<b>-2%</b>	<b>698</b>	<b>631</b>	<b>+11%</b>



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมลดลง 9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 2 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งลดลงตามความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 67 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 11 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวซึ่งมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมายังประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

### รายได้จากกิจการโรงแรม

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2566	2565	YoY			YoY
จำนวนโรงแรม	แห่ง	6	6		6	6	
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด	ห้อง	675	675		675	675	
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	60%	51%	+9%			
ราคาห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,187	4,136	+1%			
REVPAR	บาท/ห้อง/คืน	2,527	2,112	+20%			
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>							
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	153	132	+16%	327	217	+50%
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	72	64	+12%	159	108	+48%
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	37	29	+28%	77	51	+51%
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>261</b>	<b>225</b>	<b>+16%</b>	<b>563</b>	<b>376</b>	<b>+50%</b>

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 36 ล้านบาท คิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักจากการเติบโตของอัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ย ซึ่งเป็นผลมาจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมายังประเทศไทยเพิ่มมากขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 187 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 50 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน



**กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม**

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	261	225	+16%	563	376	+50%
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	ล้านบาท	130	109	+20%	267	195	+37%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	131	116	+13%	296	181	+64%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	50	51	-1%	53	48	+10%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมหลังหักค่าเสื่อม ราคาและค่าตัดจำหน่าย	ล้านบาท	86	74	+16%	206	93	+122%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 15 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่เพิ่มขึ้น โดยอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมลดลงร้อยละ 1 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าสาธารณูปโภคที่สูงขึ้น

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 115 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 64 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ด

**กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA)**

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
EBITDA	ล้านบาท	69	65	+7%	164	89	+83%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	26	29	-3%	29	23	+6%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) 69 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรา EBITDA ร้อยละ 26

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) 164 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 75 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 83 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรา EBITDA ร้อยละ 29

## รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	มูลค่าโครงการ ล้านบาท	มูลค่าการโอน (ล้านบาท)					
		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
วีริ้นดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	2,417	15	49	-69%	54	138	-61%
วีริ้นดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,899	0	0	-	0	12	-100%
วีริ้นดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	198	0	0	-	0	8	-100%
รวม	4,514	15	49	-69%	54	158	-66%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 34 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 69 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากโครงการวีริ้นดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน ทอยยลดลงตามความคืบหน้าการโอนกรรมสิทธิ์ ซึ่งมียอดโอนกรรมสิทธิ์สะสมของโครงการร้อยละ 88

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 104 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 66 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

### กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	15	49	-69%	53	158	-66%
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	12	37	-67%	44	118	-62%
กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	3	12	-76%	9	40	-77%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	18	24	-6%	17	25	-8%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 3 ล้านบาท ลดลง 9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 76 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่ลดลง และมีอัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 6 จากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องที่มีราคาขายต่ำกว่าค่าเฉลี่ยของโครงการ

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 9 ล้านบาท ลดลง 31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 77 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่ลดลง และมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 17

## ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
	2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
	ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	38	38	-	84	71	+19%
อัตรากำไรขั้นต้นในการขายต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	12%	12%	-	12%	11%	+1%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	53	50	+6%	111	96	+16%
อัตรากำไรขั้นต้นในการบริหารต่อรายได้รวม (ร้อยละ)	17%	15%	+2%	16%	15%	+1%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขาย 38 ล้านบาทอยู่ในระดับเดียวกับช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน ตามการเติบโตของรายได้

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 13 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 19 และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 15 ล้านบาทหรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 16 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามการเติบโตของรายได้

## ค่าใช้จ่ายอื่นนอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายอื่นนอกเหนือจากการดำเนินงานปกติ 1.2 ล้านบาท จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์บางส่วนของโรงแรม วีรันดา คอลเล็คชั่น สมุย และค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

## กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
EBITDA	ล้านบาท	66	72	-8%	160	118	+36%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	21%	22%	-1%	23%	19%	+4%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง 6 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 7% เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้กิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่มที่ลดลง

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้น 42 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 36% เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัว

## ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2 ล้านบาทจากไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 115 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรีโนเวทห้องพักรวม

## ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 25 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 8 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราเพิ่มขึ้นร้อยละ 45 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 50 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราการเพิ่มขึ้นร้อยละ 44 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขยายธุรกิจ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม MLR ที่ปรับสูงขึ้น ตามนโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

## กำไร(ขาดทุน)สุทธิ

	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 มิถุนายน			สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
กำไร(ขาดทุน)สุทธิ	ล้านบาท	-15	2	N/A	-8	-20	+60%
อัตรากำไร(ขาดทุน)สุทธิ	ร้อยละ	-5%	1%	N/A	-1%	-3%	+2%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัท ขาดทุนสุทธิ 15 ล้านบาท และสำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัท ขาดทุนสุทธิ 8 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกิจการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์และรายได้กิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม

## ฐานะทางการเงิน

ข้อมูล	หน่วย	ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	4,621	4,741	-3%
หนี้สินรวม	ล้านบาท	2,698	2,810	-4%
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	1,923	1,931	-1%
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.40	1.45	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.20	1.24	

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 4,621 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 120 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตรการลดลงร้อยละ 3 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการชำระเงินกู้จากสถาบันการเงินตามกำหนด
- อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลง จากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน



ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 2,698 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 112 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการลดร้อยละ 4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากการชำระคืนตามกำหนด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,923 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 8 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.40 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.20 เท่า ซึ่งลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับสิ้นปีก่อน