



บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

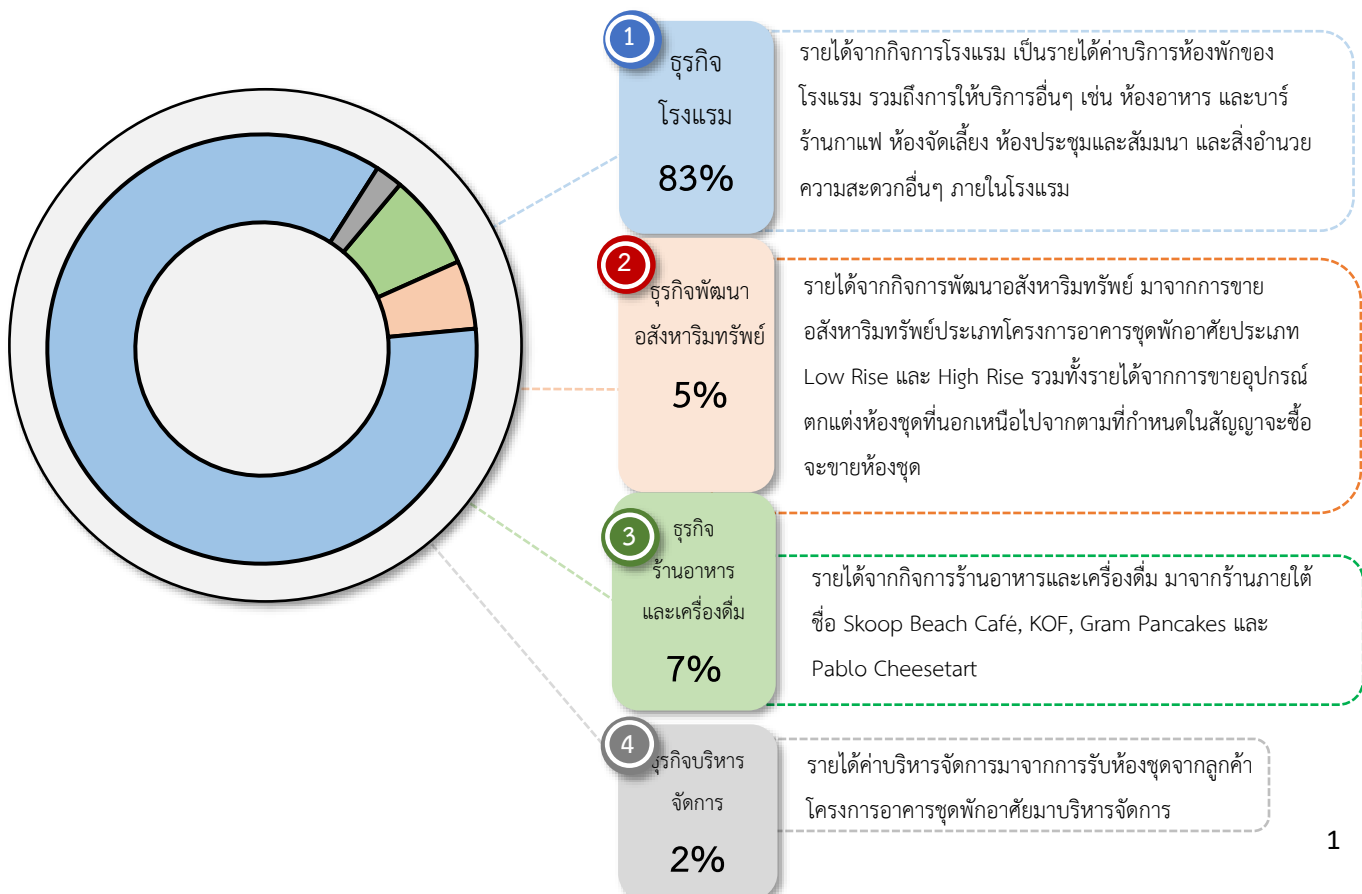
(MD&A)

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%
รวมรายได้	315	100%	324	100%	-2%	698	631	+11%



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	2566	2565	YoY
จำนวนโรงแรม	แห่ง	6	6		6	6	
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด	ห้อง	675	675		675	675	
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	60%	51%	+9%	63%	42%	+21%
ราคาห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,187	4,136	+1%	4,252	4,123	3%
REVPAR	บาท/ห้อง/คืน	2,527	2,112	+20%	2,684	1,729	+55%
รายได้จากกิจการโรงแรม							
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	153	132	+16%	327	217	+50%
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	72	64	+12%	159	108	+48%
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	37	29	+28%	77	51	+51%
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	261	225	+16%	563	376	+50%

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

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 และสำหรับงวดหกเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566 กลุ่มบริษัท ขาดทุนสุทธิ 8 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และรายได้กิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม

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 คิดเป็นอัตราการลดลงร้อยละ 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