



# บริษัท วีรันดา รีสอร์ท จำกัด (มหาชน)

คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ

(MD&A)

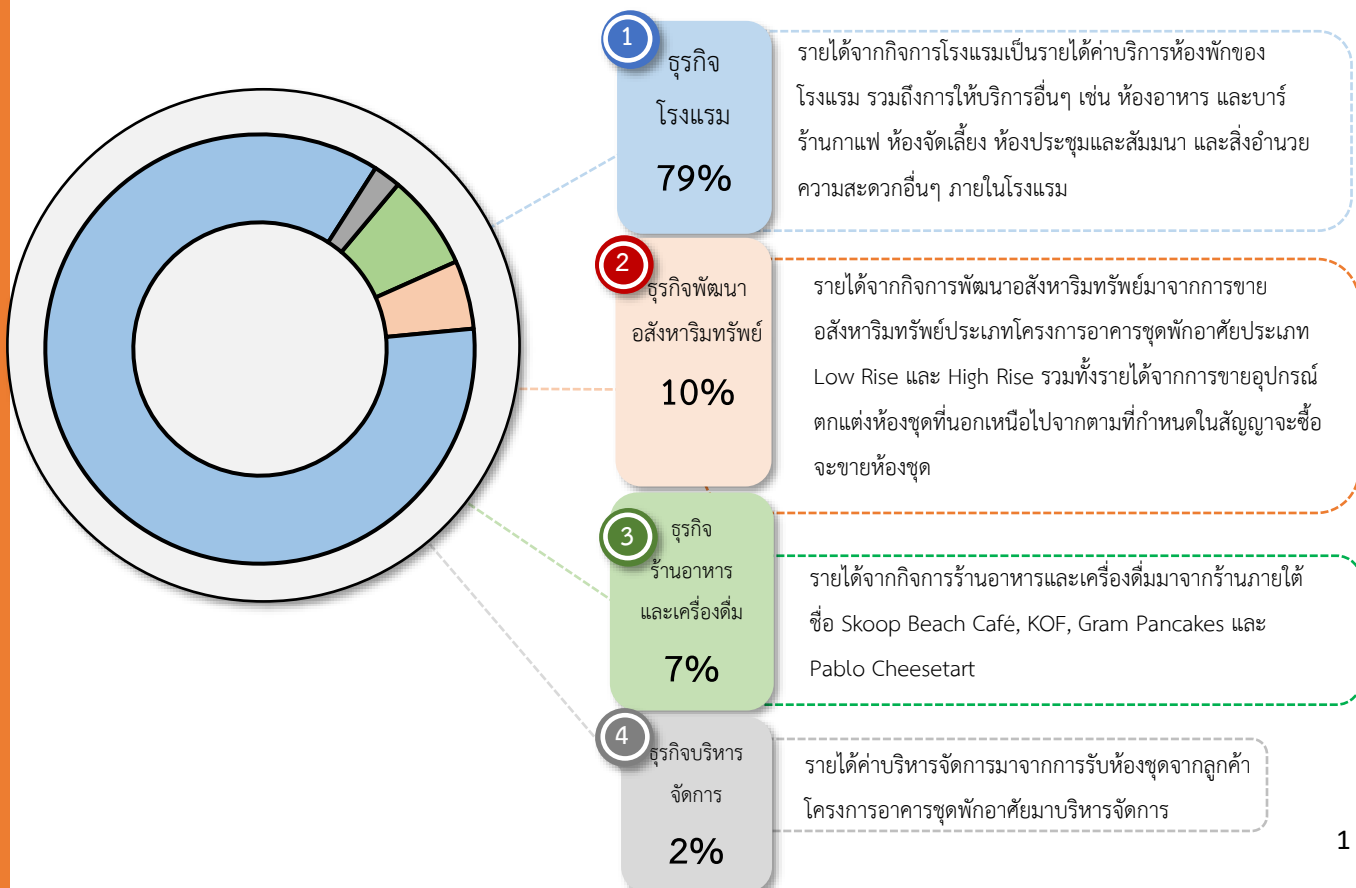
ประจำไตรมาสที่ 3 ปี 2566

## โครงสร้างรายได้

ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวม 329 ล้านบาท โดยมีรายได้จากกิจการโรงแรมเป็นสัดส่วนหลัก ร้อยละ 79 ของรายได้รวม และรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีสัดส่วนร้อยละ 10 ของรายได้รวม โดยตารางต่อไปนี้จะแสดงโครงสร้างรายได้รวมของกลุ่มบริษัทฯ ตามงบการเงินรวมสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

รายได้	Q3/2566	%	Q3/2565	%	YoY	9M2566	9M2565	YoY
รายได้จากกิจการโรงแรม	258	79	255	77	+1%	821	631	+30%
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	34	10	31	9	+9%	87	189	-54%
รายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม	23	7	29	9	-23%	70	87	-19%
รายได้ค่าบริการจัดการ	7	2	7	2	+11%	23	19	+22%
รายได้อื่น	7	2	8	3	-19%	25	35	-29%
<b>รวมรายได้</b>	<b>329</b>	<b>100</b>	<b>330</b>	<b>100</b>	<b>-1%</b>	<b>1,026</b>	<b>961</b>	<b>+7%</b>

\*การคำนวณอัตราการเปลี่ยนแปลงของเอกสารฉบับนี้คำนวณจากตัวเลขหลักหน่วย



สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมลดลง 1 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้รวมเพิ่มขึ้น 65 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้จากกิจการโรงแรมจากการฟื้นตัวของอุตสาหกรรมการท่องเที่ยว ซึ่งมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางมายังประเทศไทยเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม

### รายได้จากกิจการโรงแรม

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
จำนวนโรงแรม	แห่ง	6	6		6	6	
จำนวนห้องพัก ณ สิ้นงวด	ห้อง	675	675		675	675	
อัตราการเข้าพัก	ร้อยละ	59	57	+2	62	47	+15
ราคาห้องพักเฉลี่ย	บาท/ห้อง/คืน	4,038	4,078	-1%	4,183	4,105	+2%
REVPAR	บาท/ห้อง/คืน	2,373	2,328	+2%	2,579	1,931	+34%
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>							
รายได้ค่าห้องพัก	ล้านบาท	146	146	-	473	363	+30%
รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม	ล้านบาท	77	75	+2%	236	183	+29%
รายได้จากการให้บริการอื่นๆ	ล้านบาท	35	34	+5%	112	85	+33%
<b>รายได้จากกิจการโรงแรม</b>	<b>ล้านบาท</b>	<b>258</b>	<b>255</b>	<b>+1%</b>	<b>821</b>	<b>631</b>	<b>+30%</b>

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสัดส่วนการเติบโตมาจากโรงแรมในกรุงเทพฯ และสมุยเป็นหลัก

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 190 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 30 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

### กำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรม

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
รายได้จากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	258	255	+1%	821	631	+30%
ต้นทุนของกิจการโรงแรม	ล้านบาท	131	121	+8%	397	316	+27%
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ล้านบาท	127	134	-5%	424	315	+35%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรม	ร้อยละ	49	53	-4	52	50	+2
กำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมหลังหัก ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	ล้านบาท	81	89	-9%	288	182	+58%

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมลดลง 7 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 5 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าสาธารณูปโภค รวมถึงต้นทุนที่เกี่ยวข้องกับพนักงานที่เพิ่มขึ้นเพื่อรับนักท่องเที่ยว high season ในไตรมาสที่ 4 โดยอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการโรงแรมลดลงร้อยละ 4

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นของกิจการโรงแรมเพิ่มขึ้น 109 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 35 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

### กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
EBITDA	ล้านบาท	61	75	-18%	225	164	+37%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	24	29	-5	27	26	+1

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายของกิจการโรงแรม (EBITDA) 61 ล้านบาท ลดลง 14 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 18 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่สูงขึ้น โดยมีอัตรา EBITDA ร้อยละ 24

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มี EBITDA 225 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 61 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 37 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีอัตรา EBITDA ร้อยละ 27

## รายได้และกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

โครงการอาคารชุดพักอาศัย	มูลค่าโครงการ ล้านบาท	มูลค่าการโอน (ล้านบาท)					
		สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุด 30 กันยายน			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
วีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน	2,417	27	31	-13%	80	169	-53%
วีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา	1,899	7	-	+100%	7	12	-41%
วีรันดา ไฮ เรสซิเดนซ์ เชียงใหม่	198	-	-	-	-	8	-100%
<b>รวม</b>	<b>4,514</b>	<b>34</b>	<b>31</b>	<b>+9%</b>	<b>87</b>	<b>189</b>	<b>-54%</b>

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 9 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ พัทยา ซึ่งเป็นยูนิตสุดท้ายและปิดโครงการเป็นที่เรียบร้อย

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 102 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 54 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

### กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
รายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	34	31	+9%	87	189	-54%
ต้นทุนของกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	25	22	+9%	69	140	-51%
กำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ล้านบาท	9	9	-	18	49	-62%
อัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ร้อยละ	28	28	-	21	26	-5

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 9 ล้านบาท โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 28

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง 31 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 62 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามรายได้ที่ลดลง โดยมีอัตรากำไรขั้นต้นจากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ร้อยละ 21

## ค่าใช้จ่ายในการขายและค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
		ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
ค่าใช้จ่ายในการขาย	ล้านบาท	42	39	+7%	126	110	15%
อัตราค่าใช้จ่ายในการขายต่อรายได้รวม	ร้อยละ	13	12	+1	12	11	+1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	ล้านบาท	57	53	+8%	168	149	13%
อัตราค่าใช้จ่ายในการบริหารต่อรายได้รวม	ร้อยละ	17	16	+1	16	15	+1

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 7 และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 8 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน จากการเพิ่มพนักงานขายและตัวแทนจำหน่ายต่างประเทศ

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายเพิ่มขึ้น 16 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 15 และมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มขึ้น 19 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 13 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน

## กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA)

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
		ล้านบาท	ล้านบาท	%	ล้านบาท	ล้านบาท	%
EBITDA	ล้านบาท	60	78	-23%	219	196	+12%
อัตรา EBITDA	ร้อยละ	18	24	-6	21	20	+1

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ลดลง 18 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 23 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากต้นทุนและค่าใช้จ่ายกิจการโรงแรมที่สูงขึ้น

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มี EBITDA เพิ่มขึ้น 23 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 12 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากรายได้จากกิจการโรงแรมที่ฟื้นตัว

## ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 58 ล้านบาท อยู่ในระดับเดียวกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย 172 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากการปรับปรุงห้องพักของกิจการโรงแรม

## ค่าใช้จ่ายทางการเงิน

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 26 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 52 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสเดียวกันของปีก่อน

สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายทางการเงิน 76 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 47 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสำหรับหุ้นกู้เพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการขยายธุรกิจ และอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืม MLR ที่ปรับสูงขึ้น ตามนโยบายทางการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทย

## กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ข้อมูล	หน่วย	สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน			สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน		
		2566	2565	YoY	2566	2565	YoY
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ล้านบาท	-20	2	n/a	-28	-18	-59%
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ	ร้อยละ	-	1	-1	-	-	-

สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัท ขาดทุนสุทธิ 20 ล้านบาท และสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ ขาดทุนสุทธิ 28 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และกิจการร้านอาหารและเครื่องดื่ม รวมถึงต้นทุนและค่าใช้จ่ายกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น ประกอบกับค่าใช้จ่ายทางการเงินที่เพิ่มขึ้น

## ฐานะทางการเงิน

ข้อมูล	หน่วย	ณ วันที่ 30 กันยายน 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์รวม	ล้านบาท	4,702	4,757	-1
หนี้สินรวม	ล้านบาท	2,799	2,826	-1
ส่วนของผู้ถือหุ้น	ล้านบาท	1,903	1,931	-1
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.47	1.45	
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น	เท่า	1.24	1.24	

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีสินทรัพย์รวม 4,702 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 55 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 1 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดลดลงจากการชำระเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินตามกำหนด
- อสังหาริมทรัพย์พัฒนาเพื่อขายลดลงจากการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดของโครงการวีรันดา เรสซิเดนซ์ หัวหิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีหนี้สินรวม 2,799 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 27 ล้านบาท คิดเป็นอัตราร้อยละ 1 โดยมีสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินลดลงจากการชำระคืนตามกำหนด

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 กลุ่มบริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้นรวม 1,903 ล้านบาท ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 28 ล้านบาท จากขาดทุนสุทธิในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของกลุ่มบริษัทฯ (D/E ratio) เท่ากับ 1.47 เท่า และอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (IBD/E ratio) เท่ากับ 1.24 เท่า ตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้จากธนาคารพาณิชย์และข้อกำหนดในสัญญาหุ้นกู้