

## ไฮไลท์ทางการเงินที่สำคัญ ประจำปี 2565

<b>รายได้รวม</b> 7,930 ล้านบาท ▲ 20.7% YoY	<b>รายได้จากธุรกิจ          ประกันชีวิต</b> 1,598 ล้านบาท ▲ 602.3% YoY	<b>EBITDA</b> 3,333 ล้านบาท ▲ 48.1% YoY	<b>กำไรสุทธิ</b> 1,331 ล้านบาท ▲ 924.4% YoY
--	--	---	---

## เหตุการณ์สำคัญในปี 2565

### การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งสินทรัพย์

**28 มกราคม 2565** บริษัท แรมบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“แรมบิท โฮลดิ้งส์” หรือ “บริษัทฯ”) ได้จำหน่ายหุ้นทั้งหมดในบริษัท บุษบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BMP”) และหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 50 ในบริษัท เอ็มเอชจี เอ็นพาร์ค ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (“MHG”) รวมถึงภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ BMP และ MHG มีต่อบริษัทฯ ให้แก่บริษัท ที.เอ.เอส. แอสเซท จำกัด ทั้งนี้ ทรัพย์สินที่สำคัญของ BMP และ MHG ได้แก่ ที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา และที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างอาคารคอนโดมิเนียมอนันตรา เชียงใหม่ เซอร์วิส สวิส

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 002/2565](#))

**28 มีนาคม 2565** แรมบิท โฮลดิ้งส์ เข้าลงทุนสัดส่วนร้อยละ 50 ในบริษัท มาเจสติก พาร์ค จำกัด (“MJP”) และรับโอนตั๋วสัญญาใช้เงินที่ออกโดย MJP จากการใช้สิทธิตามสัญญา Option Agreement ระหว่างบริษัทฯ และ บริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (“โนเบิล”) ในราคาซื้อขายรวมจำนวน 1,054 ล้านบาท โดยธุรกรรมการลงทุนในครั้งนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อร่วมทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 006/2565](#))

**4 เมษายน 2565** บริษัทฯ ได้จำหน่ายหุ้นร้อยละ 50 ในบริษัท คุณต สเตชัน อัลไลแอนซ์ จำกัด (เดิมชื่อ บริษัท โปรเจค กรีน จำกัด (“PG”)) รวมถึงภาระหนี้เงินกู้ยืมที่ PG มีต่อบริษัทฯ ให้แก่โนเบิล ในราคาขายรวม 596,510,443 บาท

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 007/2565](#))

**14 มิถุนายน 2565** บริษัทฯ ได้จำหน่ายที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท มรรค ๘ จำกัด จำนวน 4 แปลง ตั้งอยู่ที่จังหวัดนครราชสีมา ในราคาขายรวม 100 ล้านบาท

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 011/2565](#))

**30 สิงหาคม 2565** บริษัทฯ รวมถึง Vienna House Capital GmbH (“VHC”) และ Lombard Estate Holdings Limited (“LEH”) (ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ) ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ (“สัญญาซื้อขายหุ้น”) กับกลุ่มบริษัท HR Group ซึ่งเป็นผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมหลากหลายแบรนด์ชั้นนำในยุโรป ในราคาขายรวมจำนวนประมาณ 152,280,887 ยูโร (หรือประมาณ 5,590,124,765 บาท)

ต่อมาในวันที่ **7 กันยายน 2565** VHC ได้จำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ ในส่วนที่ถือโดย VHC ให้กับกลุ่มบริษัท HR Group เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ด้วยมูลค่าจำนวน 42,094,554 ยูโร (หรือประมาณ 1,545,261,597 บาท) ทั้งนี้ ภายหลังจากเข้าทำธุรกรรมการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ โดย VHC แล้วเสร็จ VHHM, VHEBR, VHEBU, VHE Cracow และบริษัทย่อยของ VHHM ได้สิ้นสุดการเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ อย่างไรก็ตาม การจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ ในส่วนที่ถือโดยบริษัทฯ และ LEH คาดว่าจะแล้วเสร็จในปี 2568

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 013/2565](#))

**7 กันยายน 2565** บริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายที่ดิน จำนวน 7 แปลง ให้แก่บริษัท สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์ จำกัด (“สุขสวัสดิ์ อัลโลแอนซ์”) เป็นที่เรียบร้อยแล้ว ในราคาขายรวม 486,970,274 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 012/2565](#))

**3 พฤศจิกายน 2565** บริษัท ยู โกลบอล ฮอกพิทอลิตี้ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยที่บริษัทฯ ถือหุ้นในสัดส่วนร้อยละ 100 ได้จำหน่ายหุ้นร้อยละ 50 ในบริษัท ราษฎร์บูรณะ อัลโลแอนซ์ จำกัด แก่โนเบิล ในราคาขายรวม 464,521,097 บาท ซึ่งอยู่ภายใต้เงื่อนไขตามที่ได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2564

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 017/2565](#))

### การประชุมสามัญผู้ถือหุ้น

**25 เมษายน 2565** บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 008/2565](#))

**24 พฤศจิกายน 2565** บริษัทฯ ได้จัดประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2565 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติ ทั้งนี้ มติสำคัญ ๆ มีดังต่อไปนี้

- I. การจำหน่ายสินทรัพย์ของบริษัทฯ และบริษัทย่อยให้แก่บริษัท ธนุลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (“ธนุลักษณ์”)
- II. การแก้ไขเปลี่ยนแปลงชื่อบริษัทฯ ตราประทับของบริษัทฯ และข้อบังคับของบริษัทฯ
- III. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการตัดหุ้นจดทะเบียนที่ยังไม่ได้ออกจำหน่ายของบริษัทฯ
- IV. การลดทุนจดทะเบียนของบริษัทฯ โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จาก 3.20 บาทต่อหุ้น เป็น 1.40 บาทต่อหุ้น

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [U.SET 019/2565](#))

### การปรับโครงสร้างในการดำเนินธุรกิจ

**18 พฤษภาคม 2565** บริษัท แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เปลี่ยนชื่อเป็น ‘บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)’ (“แรมบิท ไลฟ์”) โดยเป็นส่วนหนึ่งของการปรับกลยุทธ์ เพื่อให้สอดคล้องกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย พร้อมกับการสร้าง Synergy ร่วมกับกลุ่มบริษัทบีทีเอสภายใต้กลยุทธ์ 3M (MOVE MIX และ MATCH)

**1 ธันวาคม 2565** บริษัทฯ ประกาศเปลี่ยนชื่อบริษัทใหม่ จากเดิมคือ บริษัท ยู ซิตี้ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัท แรมบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) พร้อมทั้งประกาศเปลี่ยนชื่อย่อหลักทรัพย์จาก “U” เป็น “RABBIT” สำหรับหุ้นสามัญ จาก “U-P” เป็น “RABBIT-P” สำหรับหุ้นบุริมสิทธิ และจาก “U-W4” เป็น “RABBIT-W4” สำหรับหนังสือสำคัญแสดงสิทธิ

**17 มกราคม 2566** บริษัทฯ ประกาศเปลี่ยนเว็บไซต์ใหม่ จากเดิมคือ [www.ucity.co.th](#) เป็น [www.rabbitholdings.co.th](#)

## โครงสร้างเงินทุน

**9 มกราคม 2566** บริษัทฯ รายงานผลการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนสุทธิ จำนวน 15,725 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในระหว่างวันที่ 12 – 21 พฤษภาคม 2564 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินคงเหลือที่ได้รับจากการเพิ่มทุน จำนวน 0 บาท โดยในรอบระยะเวลาวันที่ 25 พฤษภาคม 2564 – วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ได้นำเงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนไปใช้ในธุรกรรมดังต่อไปนี้

- I. ชำระคืนหนี้เงินกู้ของบริษัทฯ และบริษัทในเครือ จำนวน 10,198 ล้านบาท
- II. เพื่อการลงทุนในโครงการ จำนวน 5,527 ล้านบาท

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 001/2566](#) [U.SET 012/2565](#) [U.SET 001/2565](#) และ [U.SET 017/2564](#))

## ผลการดำเนินงานประจำปี 2565

### ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนประจำปี 2565

(หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565	ปี 2564 <sup>1</sup> (ปรับปรุง ใหม่)	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2565	ไตรมาส 3 ปี 2565	% QoQ
รายได้รวม	7,930	6,572	20.7%	2,018	2,137	(5.5%)
ค่าใช้จ่ายรวม	(5,458)	(5,239)	4.2%	(868)	(2,011)	(56.8%)
<b>กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)</b>	<b>3,333</b>	<b>2,251</b>	<b>48.1%</b>	<b>1,350</b>	<b>512</b>	<b>163.9%</b>
ต้นทุนทางการเงิน	(895)	(670)	33.6%	(160)	(228)	(29.8%)
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(115)	(352)	67.4%	(5)	(58)	92.0%
<b>กำไร (ขาดทุน) สุทธิ</b>	<b>1,331</b>	<b>130</b>	<b>924.4%</b>	<b>1,086</b>	<b>(266)</b>	<b>n.a.</b>
<b>อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%)</b>	<b>42.0%</b>	<b>34.2%</b>		<b>66.9%</b>	<b>23.9%</b>	
<b>อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี จากการดำเนินงาน (%)<sup>2</sup></b>	<b>33.0%</b>	<b>14.2%</b>		<b>53.1%</b>	<b>19.0%</b>	
<b>อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)</b>	<b>16.8%</b>	<b>2.0%</b>		<b>53.8%</b>	<b>(12.4%)</b>	

<sup>1</sup> ปรับปรุงใหม่ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีและการวัดมูลค่ายุติธรรม

<sup>2</sup> ไม่รวมกำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน การด้อยค่าของสินทรัพย์ กำไร/(ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/การร่วมค้า เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแก่บริษัท เอ้าส์ และผลต่างของการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกในเงินลงทุน

บริษัทฯ รายงาน **รายได้รวม** ประจำปี 2565 จำนวน 7,930 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,358 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.7 จากปีก่อนที่ 6,572 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้มีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 1,175 ล้านบาท จากการควมรวมงบการเงินของแรมบิท ไลฟ์ เต็มปี (ปี 2564 ควมรวมสามเดือน) (ii) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจโรงแรมและบริการ จำนวน 1,174 ล้านบาท หรือร้อยละ 61.6 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ของทั้งประเทศไทยและยุโรปและการฟื้นตัวของธุรกิจและภาคการท่องเที่ยว อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นของรายได้บางส่วนถูกหักกลบด้วย (iii) การลดลงของรายได้อื่น จำนวน 1,355 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.4 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลจากการไม่มีกำไรที่ยังไม่มีการรับรู้จากการลงทุนใน JMART จำนวน 2,339 ล้านบาท ซึ่งเคยบันทึกในปี 2564

**ค่าใช้จ่ายรวม** ในปี 2565 อยู่ที่ 5,458 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 218 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน สอดคล้องกับการเพิ่มขึ้นของรายได้ แต่เพิ่มขึ้นในสัดส่วนที่น้อยกว่าการเพิ่มขึ้นของรายได้ สาเหตุหลักของการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของต้นทุนธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 509 ล้านบาท หรือร้อยละ 428.9 จากการรวบรวมงบการเงินของแรมบิท ไลฟ์ ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น (ii) ต้นทุนกิจการโรงแรมที่เพิ่มขึ้น จำนวน 482 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.4 จากปีก่อนหน้า (iii) การขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการวัดมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมที่เพิ่มขึ้น จำนวน 254 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า และ (iv) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการขาย การบริการ และการบริหาร จำนวน 135 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.3 จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นถูกหักกลบบางส่วนด้วย (v) ขาดทุนจากการตัดจำหน่ายและการด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ลดลง จำนวน 1,244 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 92.2 จากปีก่อนหน้า นอกจากนี้ โครงการส่งเสริมความยั่งยืนของบริษัทฯ อาทิ วิศวกรรมไม่มีขยะ โครงการแยกขยะเพื่อสิ่งแวดล้อม และโครงการลดการใช้กระดาษ นอกจากช่วยลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกได้มากกว่า 6,514 กิโลกรัมคาร์บอนไดออกไซด์เทียบเท่า ยังช่วยลดค่าใช้จ่ายในการจัดการขยะ รวมถึงต้นทุนค่ากระดาษ ซึ่งนับเป็นจุดเริ่มต้นที่ดีในการดำเนินธุรกิจแบบยั่งยืน และช่วยลดค่าใช้จ่ายในการดำเนินธุรกิจต่อไป

**ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม** อยู่ที่ (115) ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนหน้าที่มีส่วนแบ่งผลขาดทุน จำนวน (352) ล้านบาท โดยส่วนแบ่งผลขาดทุนในปี 2565 ประกอบด้วย (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน (164) ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนสุทธิจากโครงการร่วมทุนกับแสนสิริและโนเบิล จำนวน (152) ล้านบาท หักกลบบางส่วนด้วย (iii) การรับรู้ส่วนแบ่งผลกำไรจาก SINGER จำนวน 201 ล้านบาท

**ต้นทุนทางการเงิน** อยู่ที่ 895 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 225 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.6 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากดอกเบี้ยเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินเพื่อลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจบริการทางการเงินและการปรับเพิ่มขึ้นของอัตราดอกเบี้ย

ในปี 2565 บริษัทฯ รายงานผล **กำไรสุทธิ** จำนวน 1,331 ล้านบาท เติบโตอย่างโดดเด่นที่ร้อยละ 924.4 หรือ 1,201 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า โดยคิดเป็นอัตรากำไรสุทธิที่ร้อยละ 16.8 ปรับตัวดีขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้าที่ร้อยละ 2.0 ซึ่งเป็นผลมาจากการธุรกิจประกันชีวิตของบริษัทฯ ที่เติบโตขึ้นอย่างก้าวกระโดด และการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรม

## ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

รายได้ (ล้านบาท)	ปี 2565	สัดส่วน ของรายได้	ปี 2564	สัดส่วน ของรายได้	เปลี่ยนแปลง (YoY)
<b>ธุรกิจบริการทางการเงิน</b>	<b>1,598</b>	<b>20.1%</b>	<b>227</b>	<b>3.5%</b>	<b>602.3%</b>
<b>ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>4,111</b>	<b>51.8%</b>	<b>2,573</b>	<b>39.2%</b>	<b>59.8%</b>
ธุรกิจโรงแรม	3,080	38.8%	1,905	29.0%	61.6%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	559	7.0%	434	6.6%	28.8%
ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์	262	3.3%	183	2.8%	43.3%
ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์	210	2.7%	51	0.8%	310.2%
<b>รายได้อื่น</b>	<b>2,221</b>	<b>28.0%</b>	<b>3,771</b>	<b>57.4%</b>	<b>(41.1%)</b>
<b>รายได้รวม</b>	<b>7,930</b>		<b>6,572</b>		<b>20.7%</b>

### ธุรกิจบริการทางการเงิน

ในปี 2565 ธุรกิจประกันชีวิตเป็นธุรกิจหลักที่สร้างรายได้ภายใต้**ธุรกิจบริการทางการเงิน** ซึ่งในปีนี้ บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจประกันชีวิต เพิ่มขึ้นร้อยละ 602.3 หรือ 1,370 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เป็น 1,598 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 20.1 ของรายได้รวม การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจประกันชีวิตส่วนใหญ่มาจากควมรวมงบการเงินแรมบิท ไลฟ์ แบบเต็มปี ในขณะที่ปีก่อนหน้าควมรวมงบการเงินเพียงสามเดือน

**รายได้จากเบี้ยประกันภัย** เพิ่มขึ้น 1,176 ล้านบาท หรือร้อยละ 691.8 จากปีก่อนหน้า เป็น 1,346 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการควมรวมงบการเงินของแรมบิท ไลฟ์เต็มปีตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

- เบี้ยประกันภัยปีแรก เติบโตเพิ่มขึ้น 173 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เป็น 200 ล้านบาท
- เบี้ยประกันภัยปีต่อ เพิ่มขึ้น 206 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เป็น 307 ล้านบาท ในปีนี้
- เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว เพิ่มขึ้น 797 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เป็น 839 ล้านบาท

ผลการดำเนินงานของธุรกิจประกันชีวิต (ล้านบาท)	2565	2564* (ปรับปรุงใหม่)	เปลี่ยนแปลงร้อยละ
<b>รายได้จากเบี้ยประกันภัย</b>	<b>1,346</b>	<b>170</b>	<b>691.8</b>
เบี้ยประกันภัยปีแรก (FYP)	200	27	640.7
เบี้ยประกันภัยปีต่อ (RP)	307	101	204.0
เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว (SP)	839	42	1,897.6
<b>รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ</b>	<b>252</b>	<b>57</b>	<b>343.9</b>
<b>รายได้รวมจากธุรกิจประกันชีวิต**</b>	<b>1,598</b>	<b>228</b>	<b>602.3</b>

\* บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจประกันชีวิตสามเดือน (ต.ค.-ธ.ค.)

**รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ** จำนวน 252 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 343.9 หรือ 195 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

**ต้นทุนรวมของธุรกิจประกันชีวิต** อยู่ที่ 627 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 428.9 หรือ 509 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการควมรวมงบการเงินเต็มปีตามที่กล่าวไว้ข้างต้น

ในปี 2565 บริษัทฯ สามารถรับรู้ **กำไรสุทธิจากธุรกิจประกันชีวิต** เพิ่มขึ้นแบบก้าวกระโดด โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 794.3 หรือเพิ่มขึ้น 438 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เป็น 493 ล้านบาท ในปีนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 **อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน** (Capital Adequacy Ratio หรือ CAR ratio) อยู่ร้อยละ 349 ซึ่งสูงกว่า CAR Ratio ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ที่ร้อยละ 325 และสูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนดไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 140

	ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2565	ข้อมูล ณ 31 ธันวาคม 2564
อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (ร้อยละ)	349	325

สำหรับ**การลงทุนทางการเงิน**ภายใต้ธุรกิจบริการทางการเงินนั้น ในปี 2565 บริษัทฯ ได้รับเงินปันผลจาก JMART จำนวน 207.2 ล้านบาท และได้รับเงินปันผลจาก SINGER จำนวน 167.5 ล้านบาท รวมเป็นเงินปันผลรับ จำนวน 374.7 ล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เข้าลงทุนเพิ่มเติมด้วยการใช้สิทธิซื้อหุ้นเพิ่มทุน (Pre-emptive Right) ในบริษัท เอสจี แคปปิตอล จำกัด (มหาชน) จำนวน 136,231,533 หุ้น ที่ราคา 3.90 บาทต่อหุ้น รวมเป็นมูลค่า 531 ล้านบาท

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายธุรกิจ ประกอบด้วย 1) ธุรกิจโรงแรม 2) ธุรกิจอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อเช่า 3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย และ 4) อื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ในแง่ของการรับรู้รายได้ บริษัทฯ จำแนกการรับรู้รายได้ตามส่วนงานต่าง ๆ ดังนี้ 1) ธุรกิจโรงแรม 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 3) ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ 4) ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

ในปี 2565 **ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** มีรายได้เพิ่มขึ้นสุทธิ 1,538 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 59.8 เป็น 4,111 ล้านบาท โดยคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 51.8 ของรายได้รวม การเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า มาจากการผ่อนคลายมาตรการควบคุมโรคโควิด-19 ของทั้งประเทศไทยและยุโรปและการฟื้นตัวของธุรกิจและภาคการท่องเที่ยว

รายได้จาก**ธุรกิจโรงแรม** อยู่ที่ 3,080 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 61.6 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการฟื้นตัวของกิจกรรมทางเศรษฐกิจรวมทั้งแนวโน้มการท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (Revenue Per Available Room: RevPAR) ต่างปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม	2565	2564	+/-
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการแล้ว	4,489	9,596	(5,107)
ADR (บาทต่อคืน)	2,806	2,390	416
Occupancy rate (ร้อยละ)	49.1	31.3	17.8
RevPAR (บาทต่อคืน)	1,379	851	528

รายได้จาก**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า** เพิ่มขึ้น 125 ล้านบาท หรือร้อยละ 28.8 จากปีก่อนหน้า เป็น 559 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นได้รับปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าเต็มปีจากพื้นที่เชิงพาณิชย์ของโครงการโนเบิล รมิกซ์ (ปี 2564 รับรู้สามเดือน) และการรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากการให้เช่าโรงแรมที่ยุโรป ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังอยู่ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 15,824 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100.0 โดยสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทประมาณ 130 ล้านบาทต่อปี

ผลการดำเนินงานของธุรกิจอาคารสำนักงาน	2565	2564	+/-
พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม (NFA)	60,663	60,663	0
Occupancy rate (ร้อยละ)	87.6	92.9	(5.3)

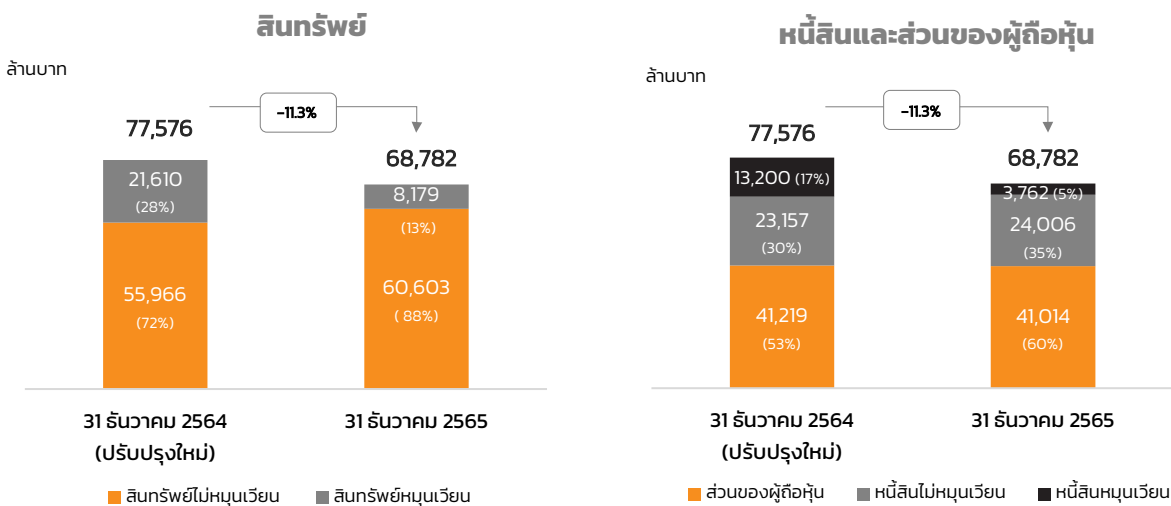
รายได้**ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์** เพิ่มขึ้น 79 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.3 จากปีก่อน เป็น 262 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากค่าบริการจัดการโครงการใหม่จากการร่วมค้า และในปีนี้ บริษัทฯ รับรู้รายได้จาก**ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 210 ล้านบาท ซึ่งมาจากการรับรู้รายได้จากการขายห้องชุดในโครงการ พาร์ค รมอินทราเต็มปี (ปี 2564 รับรู้สามเดือน)

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ ซึ่งอยู่ภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย โดยปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพร้อมเข้าอยู่ 3 โครงการ คือ (1) โครงการ คุณ บาย ยู (2) โครงการ เดอะ เบส สะพานใหม่ และ (3) โครงการ เดอะไลน์ พลไฮอิน พาร์ค และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ เดอะ ไลน์ สาทร์ และ (2) โครงการ เดอะไลน์ ไวบ์ ทั้งนี้ คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ในระหว่างปี 2566 ถึง 2567 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,302 ล้านบาท

### รายได้อื่น

ในปี 2565 **รายได้อื่น** ลดลง 1,550 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.1 จากปีก่อนหน้า เป็น 2,221 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจาก (i) การไม่มีกำไรที่ยังไม่มีการรับรู้จากการลงทุนใน JMART จำนวน 2,339 ล้านบาท ซึ่งเคยบันทึกในปี 2564 อย่างไรก็ตาม การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วย (ii) การเพิ่มขึ้นของกำไรจากการขายสินทรัพย์ จำนวน 353 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการขายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เอ๊าส์ ในยุโรป เมื่อไตรมาส 3 ปี 2565 (iii) การเพิ่มขึ้นของกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า จำนวน 305 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการขายกิจการร่วมค้ากับโนเบิลจำนวนเจ็ดแห่งให้กับธนุลักษณะในเดือนธันวาคม 2565 และ (iv) เงินปันผลรับที่เพิ่มขึ้น จำนวน 207 ล้านบาท จากการลงทุนใน JMART

### ฐานะทางการเงิน



**สินทรัพย์รวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 68,782 ล้านบาท ลดลง 8,794 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 หรือคิดเป็นร้อยละ 11.3 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของ (i) สินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ส่วนใหญ่จากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เอ๊าส์ ในส่วนที่ถือโดย VHC (VHHM, VHEBR, VHEBU, VHE Cracow) (ii) ที่ดินและโครงการรอการพัฒนา ส่วนใหญ่มาจากการขายที่ดิน และการขายกิจการร่วมค้ากับโนเบิลจำนวนเจ็ดแห่งให้กับธนุลักษณะ (iii) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ที่มีสาเหตุหลักจากการชำระเงินคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน และการลงทุนต่าง ๆ และ (iv) เงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะสั้น อย่างไรก็ตาม การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (v) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ส่วนใหญ่จากการยกเลิกการจัดประเภทสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขายของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เอ๊าส์ บางส่วน

**หนี้สินรวม** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 27,768 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 23.6 หรือคิดเป็นจำนวน 8,588 ล้านบาท จาก 36,357 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 โดยการลดลงมีสาเหตุหลักมาจาก (i) การลดลงของหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ส่วนใหญ่จากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เอ๊าส์ ถือโดย VHC ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น (ii) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสุทธิ หักกลบบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (iii) เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และ (iv) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

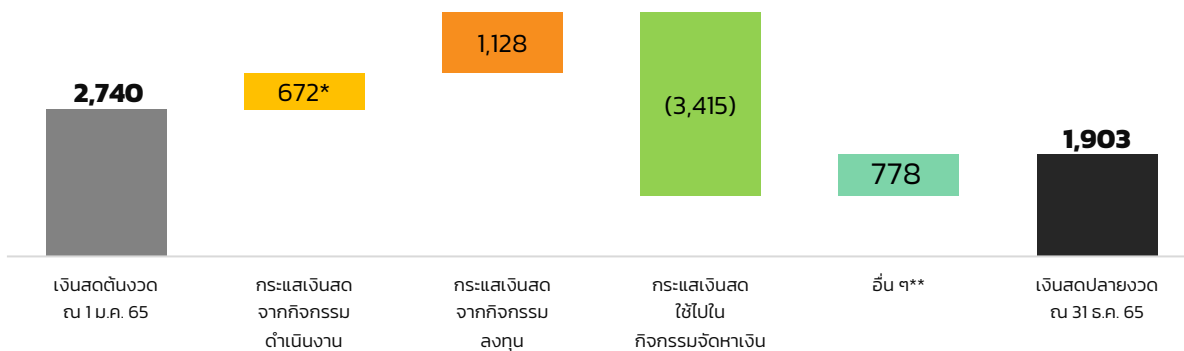


**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 อยู่ที่ 41,014 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อย 206 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.5 จาก 41,219 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2564 การลดลงส่วนใหญ่มาจากการลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น ชดเชยบางส่วนด้วยการลดลงของขาดทุนสะสมจากการบันทึกผลกำไรที่แข็งแกร่งในปีนี้

### โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 18,408 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 1,163 ล้านบาท จาก 19,571 ล้านบาท (ปรับปรุงใหม่) ณ สิ้นปี 2564 ซึ่งการลดลงสุทธิดังกล่าวเกิดจากการลดลงของหนี้สินที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับสินทรัพย์ที่ถือไว้เพื่อขาย ส่วนใหญ่จากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.45 เท่า ลดลงจาก 0.47 เท่า (ปรับปรุงใหม่) ณ สิ้นปี 2564

สำหรับปี 2565 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 9,699 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และการลงทุนอื่น ๆ



\*กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิและภาษีเงินได้ จำนวน 1,527 ล้านบาท

\*\* รวมผลต่างจากการแปลงค่าทางการเงินและเงินสด และรายการเทียบเท่าเงินสดของบริษัทย่อยที่จัดประเภทเป็นการดำเนินงานที่แยกเล็ก

### กระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,903 ล้านบาท ลดลง 837 ล้านบาท จากต้นงวดที่ 2,740 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,527 ล้านบาทก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิและภาษีเงินได้ โดยมาจากผลกำไรก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 1,463 ล้านบาท สมทบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดปรับกระทบกำไรก่อนภาษีให้เป็นเงินสด จำนวน 366 ล้านบาท และหักกลบบางส่วนด้วยการลดลงสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 302 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ยสุทธิ จำนวน 706 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 149 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 672 ล้านบาท

**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน** จำนวน 1,128 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) การลดลงของเงินสดให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1,624 ล้านบาท (ii) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและรับชำระจากลูกหนี้จากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1,265 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการจำหน่ายหุ้นสามัญ ของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮ้าส์ ที่ถือโดย VHC (iii) เงินสดรับจากการจำหน่ายที่ดินและโครงการรอพัฒนา จำนวน 475mn และ (iv) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 473 ล้านบาท หักกลบ



บางส่วนด้วย (v) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,923 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์ตน์ และ (vi) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิ จำนวน 887 ล้านบาท

**เงินสดสุทธิที่ใช้ในกิจกรรมจัดหาเงิน** จำนวน 3,415 ล้านบาท เกิดจาก (i) เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน สุทธิ จำนวน 1,805 ล้านบาท และ (ii) เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า จำนวน 1,610 ล้านบาท

### **แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต**

ปี 2565 นับเป็นปีที่บริษัทฯ ประสบความสำเร็จอย่างโดดเด่นในหลากหลายมิติ อาทิ การกลับมาสร้างผลกำไรได้ในปีนี้ การขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์รวมกว่า 4 พันล้านบาท การปรับโฉมบริษัทฯ ใหม่ภายใต้ชื่อ บริษัท แรมบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) รวมถึงการรีแบรนด์ธุรกิจประกันชีวิต เป็น บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)

สำหรับความคืบหน้าของการขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์นั้น ในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายโรงแรมอนันตรา เชียงใหม่ รีสอร์ท แอนด์ สปา ธุรกิจโรงแรมในยุโรป โครงการด้านอสังหาริมทรัพย์ที่ร่วมมือกับโนเบิล และที่ดินอีกหลายผืน ซึ่งนับเป็นความคืบหน้าที่เกินความคาดหมาย และเป็นปัจจัยสำคัญอย่างยิ่งต่อผลกำไรของเราในปีที่ผ่านมา ทั้งนี้ เรายังได้พลิกโฉมบริษัทฯ ให้มีภาพลักษณ์ที่ทันสมัย สะท้อนการปรับเปลี่ยนแนวทางการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ ให้ชัดเจนมากยิ่งขึ้นด้วย

นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังประสบความสำเร็จในการรีแบรนด์ธุรกิจประกันชีวิต โดยการเปลี่ยนชื่อจาก บริษัท แอ็ดวานซ์ ไลฟ์ ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) เป็น บริษัท แรมบิท ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน) ซึ่งจะช่วยให้เราเข้าถึงฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ ๆ ได้ดียิ่งขึ้น สำหรับเป้าหมายในปี 2565 ที่ท้าทายของแรมบิท ไลฟ์ ซึ่งประกอบไปด้วยการขายเครือข่ายตัวแทนและจำนวนเบี้ยประกันชีวิต 2 พันล้านบาทนั้น บริษัทฯ สามารถขยายฐานตัวแทนได้มากกว่า 500 คน และรับรู้เบี้ยประกันชีวิตรวมที่เติบโตเพิ่มขึ้นกว่าร้อยละ 53.2 จากปีก่อนหน้า สำหรับปี 2566 นี้ แรมบิท ไลฟ์ จะยังคงมุ่งมั่นในการสร้างการเติบโตระยะยาวและสร้างความสำเร็จให้กับธุรกิจประกันชีวิตต่อไป โดยการตั้งเป้าหมายที่ท้าทายมากกว่าเดิม ด้วยจำนวนเบี้ยประกันชีวิตรวมที่ 2.5 - 2.8 พันล้านบาท หรือคิดเป็นการเติบโตกว่าร้อยละ 39 จากปี 2022

บริษัทฯ จะก้าวต่อไปข้างหน้าอย่างต่อเนื่อง โดยยังคงดำเนินการขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์รวมมูลค่ากว่า 3 หมื่นล้านบาทจนครบตามแผนที่ตั้งไว้ในปี 2568 และนำเงินที่ได้จากการขายสินทรัพย์ไปใช้ลงทุนเพิ่มเติมในธุรกิจบริการทางการเงิน และสร้างการเติบโตระยะยาวให้กับธุรกิจดังกล่าวต่อไป ทั้งนี้ บริษัทฯ จะยังคงพิจารณาทุกโอกาสการลงทุนและประเมินอย่างรอบคอบเพื่อให้แน่ใจว่าการลงทุนใหม่ ๆ นั้นจะเสริมสร้างการเติบโตของเรา อันเป็นประโยชน์สูงสุดแก่บริษัทฯ และผู้ถือหุ้นทุกท่าน

ท้ายนี้ บริษัทฯ ใคร่ขอขอบคุณผู้ถือหุ้นทุกท่านที่ให้การสนับสนุนและไว้วางใจ แรมบิท โฮลดิ้งส์ มาอย่างต่อเนื่อง พวกเราจะยังคงทำงานอย่างหนักเพื่อเอาชนะความท้าทายต่าง ๆ ที่เกิดขึ้น และสร้างผลตอบแทนที่สูงขึ้นแก่ท่านผู้ถือหุ้นทุกท่านท่ามกลางการเดินทางสู่ยุคใหม่ของบริษัทฯ อันน่าตื่นเต้นนี้

.....  
(นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ)

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน