

ไฮไลท์ทางการเงินที่สำคัญ ประจำปีไตรมาส 1 ปี 2566

รายได้รวม	ค่าใช้จ่ายรวม	EBITDA	อัตรา EBITDA
1,082 ล้านบาท	949 ล้านบาท	327 ล้านบาท	30.2%
▼ 23.5% YoY	▼ 16.9% YoY	▼ 20.2% YoY	

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2566

9 มกราคม 2566 บริษัท แรมบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“แรมบิท โฮลดิ้งส์” หรือ “บริษัทฯ”) รายงานผลการใช้เงินที่ได้รับจากการเพิ่มทุนสุทธิ จำนวน 15,725 ล้านบาท โดยการออกและเสนอขายหุ้นบุริมสิทธิเพิ่มทุนให้แก่ผู้ถือหุ้นสามัญเดิมและผู้ถือหุ้นบุริมสิทธิเดิมทุกรายของบริษัทฯ ตามสัดส่วนการถือหุ้น ในระหว่างวันที่ 12 – 21 พฤษภาคม 2564 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 บริษัทฯ ไม่มีเงินคงเหลือที่ได้รับจากการเพิ่มทุนแล้ว 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](#))

17 มกราคม 2566 บริษัทฯ ประกาศเปลี่ยนเว็บไซต์ใหม่ จากเดิมคือ www.ucity.co.th เป็น www.rabbiholdings.co.th

23 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัทฯ รายงานผลการลดทุนจดทะเบียน จาก 109,580,953,718.40 บาท เป็น 47,941,667,251.80 บาท และการลดทุนชำระแล้วของบริษัทฯ จาก 101,821,343,532.80 บาท เป็น 44,546,837,795.60 บาท โดยการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ของบริษัทฯ จาก 3.20 บาทต่อหุ้น เป็น 1.40 บาทต่อหุ้น ได้ดำเนินการเสร็จสิ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้ว

ต่อมา ในวันที่ **7 มีนาคม 2566** หุ้น RABBIT และ RABBIT-P ได้เข้าซื้อขายในตลาดหุ้นด้วยมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ใหม่ที่ 1.40 บาทต่อหุ้น

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 004/2566](#))

28 กุมภาพันธ์ 2566 บริษัท อาร์มีเอช เวนเจอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของแรมบิท โฮลดิ้งส์ ได้เข้าลงนามในสัญญาซื้อหุ้นเพิ่มทุนของบริษัทบริหารสินทรัพย์ ไพรม์โซน จำกัด (“PZ”) จำนวน 2,228,572 หุ้น หรือคิดเป็นร้อยละ 70 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมดของ PZ ภายหลังการเพิ่มทุน ด้วยราคาที่ซื้อขาย จำนวน 900 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายกิจการในธุรกิจบริการทางการเงิน ขยายฐานรายได้ รวมถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ หนึ่ง ธุรกรรมดังกล่าวคาดว่าจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 30 มิถุนายน 2566

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 005/2566](#))

9 มีนาคม 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 2/2566 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 เพื่อพิจารณา ดังนี้

- I. รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- II. อนุมัติรายงานและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565
- III. อนุมัติการงดจ่ายเงินปันผล สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

- IV. การเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
- V. การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2566
- VI. การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 007/2566](#))

16 มีนาคม 2566 บริษัทฯ ได้รายงานวันหมดอายุของใบสำคัญแสดงสิทธิ RABBIT-W4 โดยมีจำนวนใบสำคัญแสดงสิทธิที่ถูกใช้สิทธิทั้งหมด 94,085 หน่วย ซึ่งแปลงเป็นหุ้นสามัญ RABBIT ทั้งหมดจำนวน 1,129 หุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นเป็น 5,613,718,693 หุ้น จาก 5,613,717,564 หุ้น

5 เมษายน 2566 บริษัทฯ ได้รายงานผลการใช้สิทธิแปลงสภาพจากหุ้นบุริมสิทธิ RABBIT-P เป็นหุ้นสามัญ RABBIT ครั้งที่ 1 ทั้งหมด 1,262,527,417 หุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ หลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ เพิ่มขึ้นเป็น 6,876,246,110 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ ลดลงเป็น 24,942,924,873 หุ้น

27 เมษายน 2566 บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2566 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 009/2566](#))

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2566

ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนประจำไตรมาส 1 ปี 2566

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2565 ¹	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2565	% QoQ
รายได้รวม	1,082	1,414	(23.5%)	2,018	(46.4%)
ค่าใช้จ่ายรวม	(949)	(1,142)	(16.9%)	(868)	9.3%
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	327	410	(20.2%)	1,350	(75.8%)
ต้นทุนทางการเงิน	(216)	(270)	(20.0%)	(160)	34.8%
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(288)	12	n.a.	(5)	(6,171.5%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(372)	(52)	(616.5%)	1,086	n.a.
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%)	30.2%	29.0%		66.9%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี จากการดำเนินงาน (%)²	21.8%	19.4%		38.3%	
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	(34.4%)	(3.7%)		53.8%	

¹ ปรับปรุงใหม่ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายบัญชีและการวัดมูลค่ายุติธรรม

² ไร่รวมกำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน การด้อยค่าของสินทรัพย์ กำไร/(ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/การร่วมค้า เงินอุดหนุนจากรัฐบาลแก่เวียดนาม เอ้าลี และผลต่างของการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกในเงินลงทุน

บริษัทฯ รายงาน **รายได้รวม** ประจำไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 1,082 ล้านบาท ลดลง 332 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.5 จากปีก่อนหน้า จำนวน 1,414 ล้านบาท โดยการลดลงของรายได้รวมมีปัจจัยหลักมาจาก (i) การลดลงของกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า จำนวน 214 ล้านบาท หรือร้อยละ 88.8 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักเนื่องจากไม่มีการบันทึกกำไรจำนวน 241 ล้านบาท จากการจำหน่ายหุ้นในบริษัท บุษบารมีเมตตา พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“BMP”) ซึ่งเคยบันทึกในไตรมาส 1 ปี 2565 ในขณะที่ไตรมาสนี้ บริษัทฯ รับรู้กำไรเพิ่มเติม จำนวน 27 ล้านบาท จากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เอ้าส์ ในส่วนที่ถือโดย Vienna House Capital GmbH (“VHC”) (ii) การลดลงของรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 178 ล้านบาท หรือร้อยละ 31.9 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่จากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เอ้าส์ ในส่วนที่ถือโดย VHC ในทวีปยุโรป เมื่อไตรมาส 3 ปี 2565 และ (iii) การลดลงของรายได้จากการรับประกันภัย จำนวน 94 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า จากการชะลอตัวของสภาพเศรษฐกิจ และการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทนของตัวแทนประกันชีวิต อย่างไรก็ตาม การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วย (iv) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า จำนวน 126 ล้านบาท หรือร้อยละ 113.7 จากไตรมาส 1 ปี 2565 ส่วนใหญ่จากการให้เช่าโรงแรมที่ยุโรปเพิ่มเติม

ค่าใช้จ่ายรวม ในไตรมาส 1 ปี 2566 จำนวน 949 ล้านบาท ลดลง 193 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.9 เมื่อเทียบกับปีก่อน สอดคล้องกับการลดลงของรายได้ สาเหตุหลักของค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลงมาจาก (i) การลดลงของต้นทุนกิจการโรงแรม จำนวน 121 ล้านบาท หรือร้อยละ 45.4 จากปีก่อนหน้า (ii) การลดลงของค่าใช้จ่ายในการขาย การบริการ และการบริหาร (“SG&A”) จำนวน 99 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า โดยการลดลงของต้นทุนกิจการโรงแรม และ SG&A ส่วนใหญ่เกิดจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เอ้าส์ ในส่วนที่ถือโดย VHC ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น และ (iii) การไม่มีบันทึกขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนในไตรมาสนี้ (ในไตรมาส 1 ปี 2565 บริษัทฯ บันทึกขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 86 ล้านบาท) อย่างไรก็ตาม แม้ค่าใช้จ่ายรวมจะลดลง แต่ (iv) ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัยเพิ่มขึ้น จำนวน 63 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า และ (v) ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่ายเพิ่มขึ้น จำนวน 56 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม อยู่ที่ (288) ล้านบาท ในไตรมาสนี้ (เทียบกับส่วนแบ่งกำไรจำนวน 12 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2565) โดยส่วนแบ่งผลขาดทุนในไตรมาสนี้ ประกอบด้วย (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) จำนวน (211) ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน (68) ล้านบาท และ (iii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนสุทธิจากโครงการร่วมทุนกับบริษัท แอสสิริ จำกัด (มหาชน) จำนวน (9) ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน อยู่ที่ 216 ล้านบาท ลดลง 54 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.0 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการชำระเงินคืนเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ รายงาน **ผลขาดทุนสุทธิ** จำนวน (372) ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ ที่ร้อยละ (34.4) การเกิดผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสนี้ มีสาเหตุหลักมาจากผลการดำเนินงานของธุรกิจประกันชีวิต และการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมในไตรมาสนี้ เมื่อเทียบกับส่วนแบ่งกำไรในปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

รายได้ (ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2566	สัดส่วน ของรายได้	ไตรมาส 1 ปี 2565	สัดส่วน ของรายได้	เปลี่ยนแปลง (YoY)
ธุรกิจบริการทางการเงิน ³	204	18.9%	288	20.3%	(29.0%)
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	682	63.0%	761	53.8%	(10.5%)
ธุรกิจโรงแรม	379	35.0%	557	39.4%	(31.9%)
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	237	21.9%	111	7.8%	113.7%
ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์	27	2.5%	52	3.7%	(47.9%)
ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์	39	3.5%	41	2.9%	(7.4%)
รายได้อื่น	196	18.1%	365	25.8%	(46.2%)
รายได้รวม	1,082		1,414		(23.5%)

³ รายได้ของธุรกิจบริการทางการเงินประกอบด้วย 1) รายได้จากบริการรับประกันภัย 2) ดอกเบี้ยรับ เงินปันผลรับ และอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจประกันชีวิต

ธุรกิจบริการทางการเงิน

ในไตรมาส 1 ปี 2566 ธุรกิจประกันชีวิตเป็นธุรกิจหลักที่สร้างรายได้ภายใต้**ธุรกิจบริการทางการเงิน** ซึ่งในไตรมาสนี้ บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจประกันชีวิตจำนวน 204 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 18.9 ของรายได้รวม โดยรายได้จากธุรกิจประกันชีวิตลดลงร้อยละ 29.0 หรือ 84 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า หนึ่ง การลดลงของรายได้จากธุรกิจประกันชีวิตนี้มีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากเบี้ยประกันภัย

รายได้จากเบี้ยประกันภัย จำนวน 135 ล้านบาท ลดลง 94 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 41.0 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการชะลอตัวของสภาวะเศรษฐกิจ และการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทนของตัวแทนประกันชีวิต

- เบี้ยประกันภัยปีแรก จำนวน 48 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้น 27 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการขายผลิตภัณฑ์ประกันภัยแบบตลอดชีพมากขึ้น
- เบี้ยประกันภัยปีต่อ จำนวน 64 ล้านบาท ลดลง 19 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า
- เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว จำนวน 23 ล้านบาท ลดลง 102 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากการปรับเปลี่ยนเงื่อนไขการจ่ายค่าตอบแทนของตัวแทนประกันชีวิต และการจัดประเภทสัญญาของผลิตภัณฑ์บางรูปแบบในไตรมาสนี้ จากสัญญาประกันภัยในปีก่อนหน้าเป็นสัญญาการลงทุน ซึ่งไม่ถูกรับรู้เป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แต่จะรับรู้เป็นหนี้สินในงบแสดงฐานะทางการเงิน

รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ จำนวน 69 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9 หรือ 11 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานของ ธุรกิจประกันชีวิต (ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2565	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากเบี้ยประกันภัย	135	229	(41.0)
เบี้ยประกันภัยปีแรก (FYP)	48	21	128.6
เบี้ยประกันภัยปีต่อ (RP)	64	83	(22.9)
เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว (SP)	23	125	(81.6)
รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ	69	59	16.9
รายได้รวมจากธุรกิจประกันชีวิต	204	288	(29.0)

ต้นทุนรวมของธุรกิจประกันชีวิต อยู่ที่ 179 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 54.3 หรือ 63 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจาก (i) ผลประโยชน์จ่ายตามกรมธรรม์ประกันภัยและค่าสินไหมทดแทนที่เพิ่มขึ้น ส่วนใหญ่จากการครบกำหนดอายุกรมธรรม์ (ii) การตั้งสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาวเพิ่มขึ้น จากการลดลงของอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง (Risk-Free Rate) และ (iii) ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัยอื่นที่เพิ่มขึ้น

ในไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้ ขาดทุนสุทธิจากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน (83) ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 124 ล้านบาท

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 **อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน** (Capital Adequacy Ratio หรือ CAR Ratio) อยู่ที่ร้อยละ 372 ซึ่งสูงกว่า CAR Ratio ณ วันที่ 31 มีนาคม 2565 ที่ร้อยละ 312 และสูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนดไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 140

	ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2566	ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2565
อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (ร้อยละ)	372 (ยังไม่ได้ตรวจสอบ)	312 (ตรวจสอบแล้ว)

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

ในไตรมาส 1 ปี 2566 รายได้จาก**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 682 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 63.0 ของรายได้รวม โดยรายได้ลดลงสุทธิ 79 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.5 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรม และการลดลงของธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

รายได้จาก**ธุรกิจโรงแรม** อยู่ที่ 379 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 31.9 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมเวียนนา เฮาส์ ในส่วนที่ถือโดย Vienna House Capital GmbH ("VHC") ในทวีปยุโรป เมื่อไตรมาส 3 ปี 2565 ส่งผลให้จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการลดลง อย่างไรก็ตาม แนวโน้มการท่องเที่ยวเพื่อพักผ่อนที่เพิ่มมากขึ้น ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) และรายได้เฉลี่ยต่อห้อง (Revenue Per Available Room: RevPAR) ต่างปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2565	+/-
จำนวนห้องที่เปิดดำเนินการ	7,112	8,939	(1,827)
ADR (บาทต่อคืน)	2,662	2,440	222
Occupancy rate (ร้อยละ)	60.5	32.8	27.7
RevPAR (บาทต่อคืน)	1,611	800	811

รายได้จาก**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า** เพิ่มขึ้น 126 ล้านบาท หรือร้อยละ 113.7 จากปีก่อนหน้า เป็น 237 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ การเพิ่มขึ้นได้รับปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากการให้เช่าโรงแรมที่ยุโรป และการปรับขึ้นค่าเช่าตามสัญญา ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังอยู่ในระหว่างการสรรหาผู้เช่าเพิ่มเติมสำหรับพื้นที่อาคารสำนักงานที่เหลืออยู่ นอกจากนี้ กลุ่มบริษัทมีการลงทุนในห้องชุดเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้

ผลการดำเนินงานของธุรกิจอาคารสำนักงาน	ไตรมาส 1 ปี 2566	ไตรมาส 1 ปี 2565	+/-
พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม (NFA)	30,332	30,332	0
Occupancy rate (ร้อยละ)	87.7	88.4	(0.8)

ประจำ (Recurring Revenue) โดยห้องชุดเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 15,824 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100.0 โดยสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทประมาณ 134 ล้านบาทต่อปี

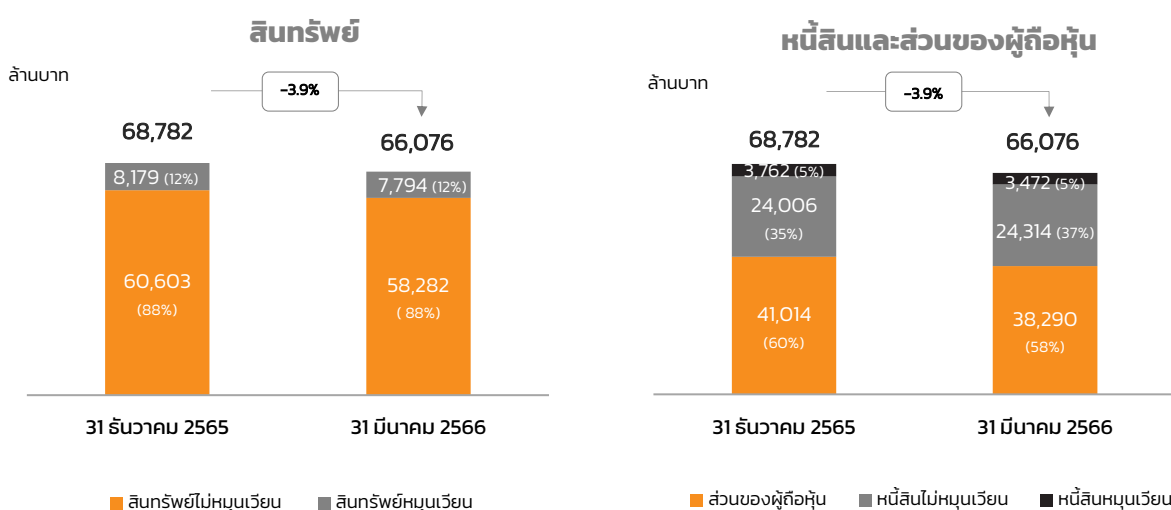
รายได้**ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 25 ล้านบาท หรือร้อยละ 47.9 จากปีก่อน เป็น 27 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ สาเหตุหลักเนื่องจากรับรู้ค่าบริการจัดการโครงการใหม่จากการร่วมค้าลดลง จากการขายกิจการร่วมค้ากับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (โครงการคอนโดมิเนียม) ให้กับบริษัท ธนุลักษณะ จำกัด (มหาชน) (“ธนุลักษณะ”) เมื่อไตรมาส 4 ปี 2565 และในไตรมาสนี้ บริษัทฯ รับรู้รายได้จาก**ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 39 ล้านบาท

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ ซึ่งอยู่ภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย โดยปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพร้อมเข้าอยู่ 2 โครงการ คือ (1) โครงการ คุณ บาย ยู (2) โครงการ เดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ เดอะ ไลน์ สากกร และ (2) โครงการ เดอะไลน์ ไบวี่ ทั้งนี้ คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ในระหว่างปี 2566 ถึง 2569 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,480 ล้านบาท

รายได้อื่น

ในไตรมาส 1 ปี 2566 **รายได้อื่น** ลดลง 169 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.2 จากปีก่อนหน้า เป็น 196 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจาก (i) การลดลงของกำไรจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยและการร่วมค้า จำนวน 214 ล้านบาท หรือร้อยละ 88.8 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากไม่มีการบันทึกกำไรจากการจำหน่ายหุ้นใน BMP ซึ่งเคยบันทึกในไตรมาส 1 ปี 2565 และ (ii) การลดลงของรายได้อื่น จำนวน 58 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วย (iii) การบันทึกกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 67 ล้านบาท ในไตรมาสนี้

ฐานะทางการเงิน



สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 66,076 ล้านบาท ลดลง 2,706 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 3.9 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของ (i) สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ส่วนใหญ่จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน (ii) สินทรัพย์สิทธิการใช้ และ (iii) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับที่มีสาเหตุหลักจากการได้รับชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมจากธนุลักษณะ อย่างไรก็ดี การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (iv) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และ (v) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ส่วนใหญ่จากการรับชำระหนี้คืนเงินกู้ตามที่ถูกกล่าวไปแล้วข้างต้น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 จำนวน 27,786 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.1 หรือคิดเป็นจำนวน 17 ล้านบาท จาก 27,768 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจาก (i) หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น และ (ii) หนี้สินระยะยาวสุทธิ การเพิ่มขึ้นถูกหักกลบบางส่วนด้วยการลดลงของ (iii) เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้า

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 อยู่ที่ 38,290 ล้านบาท ลดลง 2,723 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.6 จาก 41,014 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 การลดลงส่วนใหญ่มาจาก (i) การลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน และ (ii) การลดลงของกำไรสะสม เนื่องจากการรับรู้ผลกำไรขาดทุนในไตรมาส 1 ปี 2566 ทั้งนี้ บริษัทฯ ได้ดำเนินการลดทุนเป็นที่เรียบร้อยแล้วในไตรมาสนี้ ส่งผลให้บริษัทฯ รับรู้การลดลงของทุนที่ออกและชำระเต็มมูลค่าแล้วของผู้ถือหุ้นสามัญ และหุ้นบุริมสิทธิ จากการลดมูลค่าหุ้นที่ตราไว้ จาก 3.20 บาทต่อหุ้น เป็น 1.40 บาทต่อหุ้น ซึ่งทดแทนด้วยการลดลงของส่วนต่ำกว่ามูลค่าหุ้นบุริมสิทธิ และการเพิ่มขึ้นของส่วนเกินมูลค่าหุ้นสามัญ

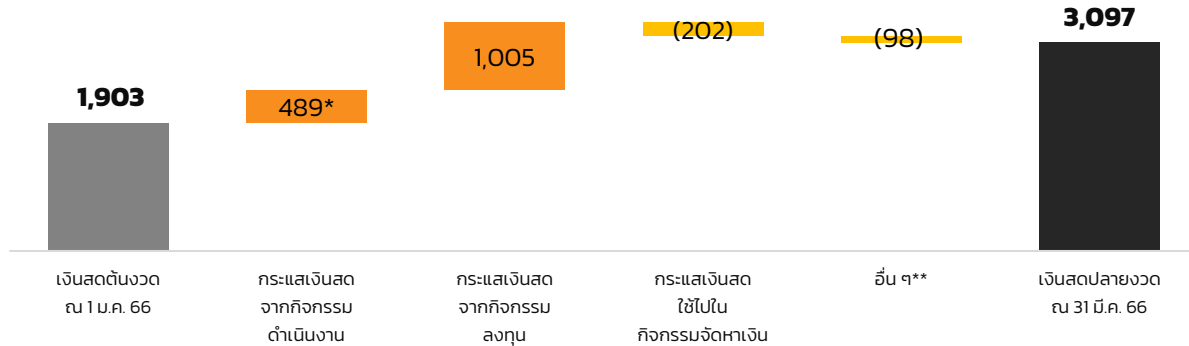
โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 18,273 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 135 ล้านบาท จาก 18,408 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งการลดลงสุทธิดังกล่าวเกิดจากการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินบางส่วน โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.48 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.45 เท่า ณ สิ้นปี 2565

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 1,054 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน สินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และการลงทุนอื่น ๆ

กระแสเงินสด

ล้านบาท



*กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี่ยสุทธิต่อและภาษีเงินได้ จำนวน 683 ล้านบาท

** รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินและเงินสด

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 3,097 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,194 ล้านบาท จากต้นงวดที่ 1,903 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 683 ล้านบาทก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี่ยสุทธิต่อและภาษีเงินได้ โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน (370) ล้านบาท สมทบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดปรับกระทบกำไรก่อนภาษีให้เป็นเงินสด จำนวน 461 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นสุทธิของเงินหมุนเวียน จำนวน 592 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี่ยสุทธิ จำนวน 187 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 7 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 489 ล้านบาท

เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน จำนวน 1,005 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) การลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,243 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการได้รับชำระคืนเงินกู้ยืมจากธนุลักษณะ (ii) เงินสดรับจากการจำหน่ายเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิ จำนวน 452 ล้านบาท และ (iii) ดอกเบี่ยรับ จำนวน 97 ล้านบาท หักลบบางส่วนด้วย (iv) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 552 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์ต และ (v) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 131 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 202 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 195 ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

ก้าวเข้าสู่ไตรมาส 1 ปี 2566 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) หรือสภาพัฒน์ ได้คาดการณ์การเติบโตของเศรษฐกิจไทย (GDP) ในเชิงบวก โดยคาดว่าเศรษฐกิจในปี 2566 จะขยายตัวในกรอบร้อยละ 2.7-3.7¹ เติบโตเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.6 ในปี 2565 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ซึ่งเฉพาะในไตรมาสที่ผ่านมา มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศ กว่า 6.5 ล้านคน² มากกว่าคาดการณ์ของรัฐบาลที่คาดไว้ 6 ล้านคน การท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นนี้เอง ได้กระตุ้นให้เกิดกิจกรรมทางเศรษฐกิจต่าง ๆ ซึ่งจะช่วยขับเคลื่อนเศรษฐกิจไทยให้เติบโตอย่างแข็งแกร่งต่อไป

สำหรับความกังวลด้านอัตราเงินเฟ้อและอัตราดอกเบี้ยที่เกิดขึ้นทั่วโลกนั้น บริษัทฯ กลับมองว่าเป็นโอกาสเติบโตของธุรกิจบริการทางการเงินของเรา โดยเฉพาะธุรกิจประกันชีวิต (แรมบิท ไลฟ์) ซึ่งเราคาดว่าจะได้รับประโยชน์จากการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ย เนื่องจากแรมบิท ไลฟ์สามารถนำเสนอผลิตภัณฑ์ประกันที่ให้ผลตอบแทนที่ดีขึ้นแก่ผู้ถือกรมธรรม์ นอกจากนี้ เรากำลังวางแผนเพื่อนำเสนอแพ็คเกจประกันชีวิตและโปรแกรมพิเศษให้กับกลุ่มลูกค้าในวงกว้างมากขึ้น ซึ่งประเมินแล้วว่าจะช่วยให้ผลการดำเนินงานของธุรกิจประกันชีวิตแข็งแกร่งขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

และเพื่อดำเนินตามแผนธุรกิจระยะยาว บริษัทฯ ได้ประกาศความตั้งใจเข้าลงทุนในบริษัทบริหารสินทรัพย์ โพรโมโซน จำกัด (“โพรโมโซน”) เพราะมองเห็นว่าธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์มีศักยภาพในการเติบโต เนื่องจากหนี้ครัวเรือนของไทยในปัจจุบันอยู่ที่ระดับร้อยละ 86.8 ของ GDP หรือ 14.9 ล้านล้านบาท³ และคาดว่าจะมีการปล่อยสินเชื่อที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ออกสู่ธุรกิจบริษัทบริหารสินทรัพย์มากขึ้น บริษัทฯ มั่นใจว่าจากความแข็งแกร่งด้านเงินทุน การใช้ประโยชน์จากเครือข่าย 3M ของกลุ่มบีทีเอส ทั้งการสร้าง synergy และการดึงดูดบุคลากรที่มีความสามารถนั้น จะเป็นปัจจัยสนับสนุนสำคัญสำหรับการเติบโตของโพรโมโซนต่อไปในอนาคต ทั้งนี้ โครงการการเข้าลงทุนเชิงกลยุทธ์ดังกล่าวคาดว่าจะแล้วเสร็จในช่วงครึ่งปีหลังของปี 2566 ส่งผลให้แรมบิท โฮลดิ้งส์ เป็นบริษัทที่ขยายการเติบโตและสร้างความสำเร็จในภาคการเงินต่อไป

สำหรับธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ เราคาดว่าโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเป็นอาคารมิกซ์ยูส สูง 51 ชั้น ประกอบด้วยร้านค้า โรงแรม และพื้นที่สำนักงาน โดยมีกำหนดเปิดตัวแบบไม่เป็นทางการในเดือนพฤษภาคม 2566 นี้ จะได้รับประโยชน์อย่างมากจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ เนื่องจากช่วงเวลาของการเปิดตัวสอดคล้องกับความต้องการเดินทางและกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่มีคาดการณ์เพิ่มขึ้น นับเป็นหนึ่งในปัจจัยที่ทำให้โครงการนี้ประสบความสำเร็จ นอกจากนี้ เรามั่นใจว่าโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น จะได้รับการตอบรับอย่างดีจากตลาด และมีส่วนสำคัญต่อการเติบโตของบริษัทฯ ในช่วงที่เศรษฐกิจฟื้นตัวนี้

ในปีนี้และต่อไปข้างหน้า บริษัทฯ จะยังคงดำเนินการขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ของเราต่อไปตามที่วางแผนไว้ และมุ่งมั่นในการเสริมสร้างการเติบโตของธุรกิจบริการทางการเงิน เพื่อประโยชน์ของบริษัทฯ และผู้ถือหุ้นของเรา

.....
(นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ)

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

¹ เศรษฐกิจไทยไตรมาสที่สี่ ทั้งปี 2565 และแนวโน้มปี 2566, สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

² กกท. ผู้ตัวเลขนักท่องเที่ยวต่างชาติเที่ยวไทยไตรมาสแรกปี 2566 กว่า 6.5 ล้านคน, สำนักข่าว กรมประชาสัมพันธ์

³ สศช.ห่วง ‘หนี้ครัวเรือน’ ไทยทะลุ 14.9 ล้านล้านบาท, เนชั่นออนไลน์