

เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 2 ปี 2566

5 เมษายน 2566 บริษัท แรมบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“แรมบิท โฮลดิ้งส์” หรือ “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](https://www.set.or.th/press/2023/04/27/009/2566))

19 พฤษภาคม 2566 โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเป็นอาคารมิกซ์ยูสสูง 51 ชั้น และเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้าบีทีเอส สถานีพญาไท ได้เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ ภายในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ประกอบไปด้วยโรงแรมหรูระดับ 5 ดาว ภายใต้ชื่อโรงแรม อัสติน แกรนด์ พญาไท พื้นที่สำนักงานให้เช่าที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครันกว่า 21,220 ตารางเมตร และพื้นที่ร้านค้าเชิงพาณิชย์อีก 6,500 ตารางเมตร

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูเว็บไซต์ทางการของเดอะ ยูนิคอร์น <https://www.theunicornbangkok.com/th/>)

29 พฤษภาคม 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการจำหน่ายหุ้นสามัญในบริษัทย่อย จำนวน 4 บริษัท ซึ่งเป็นไปตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 7/2565 เมื่อเดือนพฤศจิกายน 2565 ด้วยเหตุนี้ บริษัทย่อยทั้ง 4 แห่ง จะสิ้นสุดสภาพการเป็นบริษัทย่อยของแรมบิท โฮลดิ้งส์

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 011/2566](https://www.set.or.th/press/2023/05/29/011/2566))

21 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ ได้ดำเนินการขายหุ้น 40% ในบริษัท แอ็บโซลูท โฮเทล เซอร์วิส จำกัด (“AHS”) และ 9.81% ในบริษัท Absolute Hotel Services Hong Kong Limited ซึ่งเป็นแพลตฟอร์มการบริหารจัดการโรงแรม ด้วยราคาขายจำนวน 5.35 ล้านยูโร (200 ล้านบาท) และ 0.65 ล้านยูโร (24 ล้านบาท) ธุรกิจนี้นับเป็นส่วนหนึ่งของแผนการดำเนินธุรกิจระยะยาวของบริษัทฯ ในการเปลี่ยนทิศทางการดำเนินธุรกิจสู่ธุรกิจบริการทางการเงิน

3 กรกฎาคม 2566 บริษัทฯ ได้รายงานผลการใช้สิทธิแปลงสภาพจากหุ้นบุริมสิทธิ RABBIT-P เป็นหุ้นสามัญ RABBIT ครั้งที่ 2 ทั้งหมด 29,300 หุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ หลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ เพิ่มขึ้นเป็น 6,876,275,410 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ ลดลงเป็น 24,942,895,573 หุ้น

3 กรกฎาคม 2566 บริษัท อาร์บีเอช เวนเจอร์ส จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของแรมบิท โฮลดิ้งส์ ได้เข้าลงทุนในบริษัท บริหารสินทรัพย์ไพรม์โซน จำกัด ด้วยสัดส่วนร้อยละ 62.5 คิดเป็นมูลค่าการลงทุน จำนวน 500 ล้านบาท ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อขยายกิจการในธุรกิจบริการทางการเงิน ขยายฐานรายได้ รวมถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างมูลค่าเพิ่มให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ

ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2566
ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนประจำไตรมาส 2 ปี 2566

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565	% YoY	ไตรมาส 1 ปี 2566	% QoQ
รายได้รวม	1,599	2,360	(32.2%)	1,082	47.8%
ค่าใช้จ่ายรวม	(2,501)	(1,436)	74.1%	(949)	163.6%
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	(677)	1,061	n.a	327	n.a
ต้นทุนทางการเงิน	(194)	(237)	(18.0%)	(216)	(10.3%)
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(658)	(65)	(915.6%)	(288)	(128.5%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(1,822)	563	n.a	(372)	(389.8%)
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%)	(42.3%)	44.9%		30.2%	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี จากการดำเนินงาน (%)¹	21.9%	57.7%		21.8%	
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	(113.9%)	23.9%		(34.4%)	

¹ ไม่รวมกำไร/(ขาดทุน) จากอัตราแลกเปลี่ยน การด้อยค่าของสินทรัพย์ กำไร/(ขาดทุน) จากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อย/บริษัทร่วม/การร่วมค้า กำไร/(ขาดทุน) จากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ และ กำไร/(ขาดทุน) จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน

บริษัทฯ รายงาน **รายได้รวม** ประจำไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 1,599 ล้านบาท ลดลง 761 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.2 จากปีก่อนหน้า ที่จำนวน 2,360 ล้านบาท โดยการลดลงของรายได้รวมมีปัจจัยหลักมาจาก (i) การลดลงของรายได้จากกิจการโรงแรมจำนวน 698 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่จากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมที่ยุโรป ในส่วนที่ถือโดย Lombard Estate Capital GmbH ("LEC" เดิมชื่อ Vienna House Capital GmbH) เมื่อไตรมาส 3 ปี 2565 (ii) การลดลงของรายได้จากการรับประกันภัย จำนวน 185 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า จากการลดลงของเบี้ยประกันภัยรับ โดยเฉพาะเบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว และ (iii) การลดลงของรายได้อื่น จำนวน 495 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม การลดลงของรายได้ถูกชดเชยบางส่วนด้วย (iv) กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 493 ล้านบาท และ (v) การเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า จำนวน 166 ล้านบาท หรือร้อยละ 137.4 จากไตรมาส 2 ปี 2565 ส่วนใหญ่จากการให้เช่าโรงแรมที่ยุโรปเพิ่มเติม

ค่าใช้จ่ายรวม ในไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 2,501 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,065 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.1 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักของค่าใช้จ่ายรวมที่เพิ่มขึ้นมาจาก (i) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนในบริษัท ซิงเกอร์ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("SINGER") จำนวน 1,554 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นถูกหักลบบางส่วนด้วยการลดลงของ (ii) ต้นทุนกิจการโรงแรมจำนวน 275 ล้านบาท หรือร้อยละ 66.6 จากปีก่อนหน้า (iii) ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริการ และการบริหาร ("SG&A") ลดลงจำนวน 173 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เกิดจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมที่ยุโรป

ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม อยู่ที่ (658) ล้านบาท ในไตรมาสนี้ เทียบกับส่วนแบ่งขาดทุนจำนวน (65) ล้านบาท ในไตรมาส 2 ปี 2565 โดยส่วนแบ่งผลขาดทุนในไตรมาสนี้ ประกอบด้วย (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจาก

¹ เดิมชื่อ Vienna House Capital GmbH

เงินลงทุนใน SINGER จำนวน (583) ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น ๆ จำนวน (69) ล้านบาท และ (iii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนสุทธิจากโครงการร่วมทุนกับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) (“แสนสิริ”) จำนวน (5) ล้านบาท

ต้นทุนทางการเงิน อยู่ที่ 194 ล้านบาท ลดลง 43 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.0 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักจากการชำระหนี้คืนเงินกู้ยืมจากสถาบันทางการเงิน

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ รายงานผลขาดทุนสุทธิ จำนวน (1,822) ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ ที่ร้อยละ (113.9) การเกิดผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสนี้ มีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการด้อยค่าเงินลงทุนใน SINGER ตามที่กล่าวไว้ข้างต้น และการรับรู้ส่วนแบ่งขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วมที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

รายได้ (ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2566	สัดส่วน ของรายได้	ไตรมาส 2 ปี 2565	สัดส่วน ของรายได้	เปลี่ยนแปลง (YoY)
ธุรกิจบริการทางการเงิน ²	190	11.9%	373	15.8%	(49.0%)
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์	712	44.5%	1,264	53.6%	(43.7%)
ธุรกิจโรงแรม	326	20.4%	1,023	43.4%	(68.2%)
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	287	18.0%	121	5.1%	137.4%
ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์	35	2.2%	70	3.0%	(49.3%)
ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์	64	4.0%	50	2.1%	26.9%
รายได้อื่น	697	43.6%	723	30.6%	(3.6%)
รายได้รวม	1,599		2,360		(32.2%)

² รายได้ของธุรกิจบริการทางการเงินประกอบด้วย 1) รายได้จากกรรับประกันภัย 2) ดอกเบี้ยรับ เงินปันผลรับ และอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจประกันชีวิต

ธุรกิจบริการทางการเงิน

ในไตรมาส 2 ปี 2566 ธุรกิจประกันชีวิตเป็นธุรกิจหลักที่สร้างรายได้ภายใต้**ธุรกิจบริการทางการเงิน** ซึ่งในไตรมาสนี้ บริษัทฯ รับรู้รายได้รวมจากธุรกิจประกันชีวิตจำนวน 190 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 11.9 ของรายได้รวม โดยรายได้จากธุรกิจประกันชีวิตลดลงร้อยละ 49.0 หรือ 182 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า อนึ่ง การลดลงของรายได้จากธุรกิจประกันชีวิตนี้มีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของรายได้จากเบี้ยประกันภัย

รายได้จากเบี้ยประกันภัย จำนวน 122 ล้านบาท ลดลง 184 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 60.1 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของเบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว

- เบี้ยประกันภัยปีแรก จำนวน 43 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้น 4 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า
- เบี้ยประกันภัยปีต่อ จำนวน 79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อย 1 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานของ ธุรกิจประกันชีวิต (ล้านบาท)	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากเบี้ยประกันภัย	122	306	(60.1%)
เบี้ยประกันภัยปีแรก (FYP)	43	39	10.3%
เบี้ยประกันภัยปีต่อ (RP)	79	78	1.3%
เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว (SP)	0	189	(99.9%)
รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ	68	66	3.0%
รายได้รวมจากธุรกิจประกันชีวิต	190	372	(49.0%)

- เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว จำนวน 0.2 ล้านบาท ลดลง 188.8 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เนื่องจากผลิตภัณฑ์ประกันภัยชำระครั้งเดียวที่จำหน่ายในไตรมาสนี้ถูกจัดประเภทสัญญาเป็นสัญญาลงทุน ซึ่งไม่ถูกรับรู้เป็นรายได้จากเบี้ยประกันภัยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แต่จะรับรู้เป็นหนี้สินสัญญาลงทุนในงบแสดงฐานะทางการเงิน อย่างไรก็ตาม เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียวก่อนการจัดประเภทสัญญาประกันภัยตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 9 ในไตรมาสนี้ อยู่ที่ 478 ล้านบาท

รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ จำนวน 68 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.0 หรือ 2 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

ต้นทุนรวมของธุรกิจประกันชีวิต อยู่ที่ 60 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 41.7 หรือ 43 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาวลดลง จากการเพิ่มขึ้นของอัตราผลตอบแทนที่ปราศจากความเสี่ยง (Risk-Free Rate)

ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้ ขาดทุนสุทธิจากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน (15) ล้านบาท เทียบกับกำไรสุทธิในไตรมาสเดียวกันของปีก่อนหน้า จำนวน 179 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 **อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน** (Capital Adequacy Ratio หรือ CAR Ratio) อยู่ร้อยละ 335 ซึ่งสูงกว่า CAR Ratio ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2565 ที่ร้อยละ 314 และสูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนดไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 140

	ข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2566	ข้อมูล ณ 30 มิถุนายน 2565
อัตราส่วนความเพียงพอของ เงินกองทุน (ร้อยละ)	335 (สอบทานแล้ว)	314 (สอบทานแล้ว)

สำหรับการลงทุนทางการเงินภายใต้ธุรกิจบริการทางการเงินนั้น ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ ได้รับเงินปันผล JMART จำนวน 98 ล้านบาท SINGER จำนวน 51 ล้านบาท และจาก SGC จำนวน 8 ล้านบาท รวมเป็นเงินปันผลรับจำนวน 157 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 การลดลงดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

ในไตรมาส 2 ปี 2566 รายได้จาก**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 712 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 44.5 ของรายได้รวม โดยรายได้ลดลงสุทธิ 552 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.7 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรม และการลดลงของธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

รายได้จาก**ธุรกิจโรงแรม** อยู่ที่ 326 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 68.2 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของธุรกิจโรงแรมที่ยุโรป ในส่วนที่ถือโดย LEC และจากการจำหน่ายเงินลงทุนใน AHS ส่งผลให้จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการลดลงจากปีก่อนหน้า ประกอบด้วย การลดลงของห้องพักที่บริหาร จำนวน 4,356 ห้อง และห้องพักที่บริษัทฯ เป็นเจ้าของและทำสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวน

ผลการดำเนินงานของ ธุรกิจโรงแรม	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565	+/-
จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการ	1,835	8,939	(7,104)
ADR (บาทต่อคืน)	2,813	3,008	(195)
Occupancy rate (ร้อยละ)	53.1	55.0	(1.90)
RevPAR (บาทต่อคืน)	1,494	1,654	(160)

3,242 ห้อง อย่างไรก็ตาม การลดลงดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของห้องพัก จำนวน 494 ห้อง จากการเปิดให้บริการโรงแรมฮัสติน แกรนด์ พญาไท ในเดือนพฤษภาคม ปี 2566 อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) และอัตราเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) ในไตรมาส 2 ปี 2566 ลดลงเล็กน้อยเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า

รายได้จาก**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า** เพิ่มขึ้น 166 ล้านบาท หรือร้อยละ 137.4 จากปีก่อนหน้า เป็น 287 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ การเพิ่มขึ้นได้รับปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากการให้เช่าโรงแรมที่ยุโรป และการเปิดให้บริการพื้นที่สำนักงานในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมในไตรมาสนี้ 51,552 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 21,220 ตารางเมตร จากการเปิดให้บริการพื้นที่สำนักงานในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น เมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 โดยบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพ เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ และยกระดับโอกาสทางธุรกิจต่อไป

ผลการดำเนินงานของธุรกิจอาคารสำนักงาน	ไตรมาส 2 ปี 2566	ไตรมาส 2 ปี 2565	+/-
พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม (NFA)	51,552	30,332	21,220
Occupancy rate (ร้อยละ)	53.3	88.4	(35.1)

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

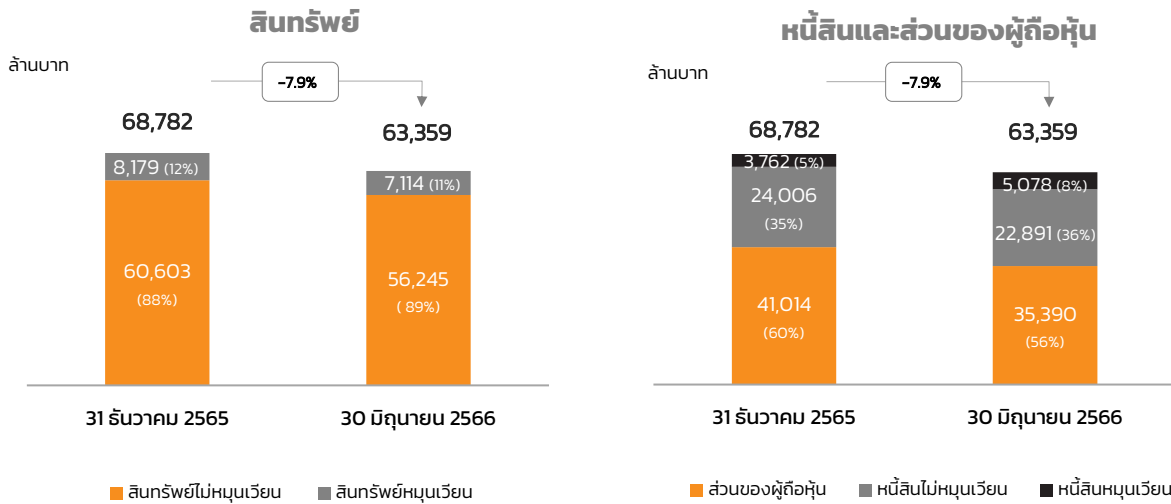
รายได้**ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 34 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.3 จากปีก่อน เป็น 35 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ สาเหตุหลักเนื่องจากรับรู้ค่าบริหารจัดการโครงการใหม่จากการร่วมค้าลดลง จากการขายกิจการร่วมค้ากับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (โครงการคอนโดมิเนียม) เมื่อไตรมาส 4 ปี 2565 และในไตรมาสนี้ บริษัทฯ รับรู้รายได้จาก**ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 64 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 ไบบี ทั้งนี้ คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ในระหว่างปี 2566 ถึง 2569 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,676 ล้านบาท

รายได้อื่น

ในไตรมาส 2 ปี 2566 **รายได้อื่น** ลดลง 26 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.6 จากปีก่อนหน้า เป็น 697 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจาก (i) การลดลงของรายได้อื่น จำนวน 494 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า และ (ii) การลดลงของเงินปันผลรับ จำนวน 38 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วย (iii) การบันทึกกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 493 ล้านบาท ในไตรมาสนี้

ฐานะทางการเงิน



สินทรัพย์รวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 63,359 ล้านบาท ลดลง 5,423 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.9 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของ (i) สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ส่วนใหญ่จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน (ii) เงินลงทุนในบริษัทร่วม สาเหตุหลักมาจากการบันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุนใน SINGER (iii) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (iv) สินทรัพย์สิทธิการใช้ และ (v) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่มีสาเหตุหลักจากการได้รับชำระเงินคืนเงินกู้ยืมจากธนุลักษณะ อย่างไรก็ดี การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (vi) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ส่วนใหญ่จากโครงการเดอะ ยูนิคอร์น และ (vii) สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินรวม ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 จำนวน 27,969 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.7 หรือคิดเป็นจำนวน 200 ล้านบาท จาก 27,768 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจาก (i) หนี้สินจากสัญญาลงทุนสุทธิ ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายเบียร์ประกันภัยชำระครั้งเดียว ซึ่งถูกจัดประเภทเป็นสัญญาลงทุน การเพิ่มขึ้นถูกหักลบบางส่วนด้วยการลดลงของ (ii) หนี้สินจากสัญญาประกันภัยสุทธิ และ (iii) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ

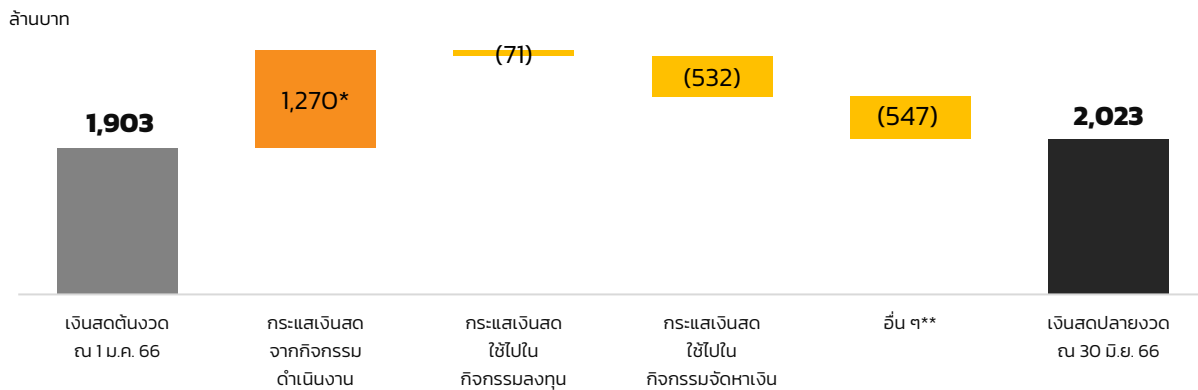
ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 อยู่ที่ 35,390 ล้านบาท ลดลง 5,624 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.7 จาก 41,014 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 การลดลงส่วนใหญ่มาจาก (i) การลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน และ (ii) การลดลงของกำไรสะสม เนื่องจากการรับรู้ผลกำไรขาดทุนในระหว่างปี 2566

โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 18,145 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 263 ล้านบาท จาก 18,408 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งการลดลงสุทธิดังกล่าวเกิดจากการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินบางส่วน โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.51 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.45 เท่า ณ สิ้นปี 2565

สำหรับไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 2,475 ล้านบาท (หกเดือนของปี 2566 เท่ากับ 3,529 ล้านบาท) โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนใน สินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงที่ดิน อาคารและ อุปกรณ์ และการลงทุนอื่น ๆ

กระแสเงินสด



*กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิและภาษีเงินได้ จำนวน 1,662 ล้านบาท

** รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงินและเงินสด

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 2,023 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 120 ล้านบาท จากต้นงวดที่ 1,903 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,662 ล้านบาทก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิและภาษีเงินได้ โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน (2,124) ล้านบาท สมทบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดปรับกระทบกำไรก่อนภาษีให้เป็นเงินสด จำนวน 2,384 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 1,402 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 375 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 17 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 1,270 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน จำนวน 71 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,053 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น (ii) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 218 ล้านบาท และ (iii) เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินสุทธิ จำนวน 210 ล้านบาท ชดเชยบางส่วนด้วย (iv) การลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันสุทธิ จำนวน 1,034 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการได้รับชำระเงินคืนเงินกู้ยืมจากบริษัท ธนุลักษณ์ จำกัด (มหาชน) (v) เงินปันผลรับ จำนวน 164 ล้านบาท และ (vi) ดอกเบี่ยรับ จำนวน 143 ล้านบาท

เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน จำนวน 532 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 519 ล้านบาท

แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

บริษัทฯ ยังคงดำเนินตามแผนการเปลี่ยนผ่านสู่ธุรกิจบริการทางการเงินอย่างต่อเนื่อง โดยรายได้จากธุรกิจบริการทางการเงินในไตรมาสนี้ ขึ้นมาแตะที่ระดับมากกว่าร้อยละ 10 ของรายได้รวม นอกจากนี้ แผนการลงทุนเชิงกลยุทธ์ในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ยังคงดำเนินไปด้วยความราบรื่น โดยวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 ที่ผ่านมา ธุรกิจการลงทุนส่วนแรกในบริษัท บริหารสินทรัพย์ โพรมิโซน จำกัด สำเร็จเป็นที่เรียบร้อย และคาดว่าจะสามารถบรรลุผลการลงทุนทั้งหมดได้ภายในปีนี้

เมื่อเดือนพฤษภาคม 2566 โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ประสบความสำเร็จในการเปิดตัวอย่างเป็นทางการและได้รับผลตอบรับเกินความคาดหมายของบริษัทฯ เนื่องมาจากการฟื้นตัวของภาคธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ การท่องเที่ยวที่เติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง รวมทั้งทำเลใจกลางเมืองของโครงการและการออกแบบอาคารที่สวยงาม ทั้งนี้ โรงแรมฮิลตัน แกรนด์ พญาไท ซึ่งเป็นโรงแรมภายในโครงการเดอะ ยูนิคอร์น ได้รับความนิยมจากนักท่องเที่ยวและผู้เข้าพักอย่างดีเยี่ยม โดยมีอัตราการเข้าพักมากกว่าร้อยละ 66.3 และอัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (ADR) ขึ้นไปแตะที่ระดับ 4,500 - 5,000 บาท (ณ เดือนกรกฎาคม 2566) นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้เปิดตัวบริการใหม่ภายใต้ชื่อ Unicorn HOP by Rabbit Rewards ซึ่งเป็นการบูรณาการผลิตภัณฑ์และบริการต่าง ๆ ภายในกลุ่มบีทีเอสได้อย่างลงตัว สอดคล้องกับแนวคิดของบริษัทฯ ในการสร้าง Sharing Economy หรือการแบ่งปันการเข้าถึงทรัพยากรระหว่างกัน โดยนวัตกรรมใหม่นี้จะช่วยให้สมาชิกสามารถรับแต้ม และโปรโมชันต่าง ๆ ที่น่าสนใจจากการเข้ามาใช้บริการภายในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น

สำหรับการพัฒนาอย่างยั่งยืนสู่ความสำเร็จในระยะยาวของบริษัทฯ เราให้ความสำคัญอย่างยิ่งในการดำเนินธุรกิจบนหลักจริยธรรม โดยความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ได้รับการยอมรับจากการที่บริษัทฯ ได้รับรางวัลแนวร่วมปฏิบัติของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านทุจริต (Collective Action Coalition of the Private Sector Against Corruption: CAC) เป็นปีที่สองติดต่อกัน ซึ่งรางวัลดังกล่าวแสดงถึงเจตนาของของบริษัทฯ ในการดำเนินธุรกิจบนพื้นฐานของหลักธรรมาภิบาลที่ดี นอกจากนี้ โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ยังได้รับมาตรฐานอาคารสีเขียว หรือ LEED Gold Certification ซึ่งถือเป็นความสำเร็จในการออกแบบอาคารเพื่อความยั่งยืนด้านประสิทธิภาพการใช้พลังงาน การลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ และเสริมสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีต่อผู้เข้ามาใช้บริการภายในโครงการ

ทั้งนี้ แม้จะมีความท้าทายจากเศรษฐกิจโลกและภูมิทัศน์ทางการเมืองภายในประเทศอย่างต่อเนื่อง แต่บริษัทฯ ยังคงมีมุมมองเชิงบวกต่อสถานการณ์ดังกล่าว นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นในการขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ และใช้แนวทางที่ระมัดระวังในการขยายธุรกิจไปสู่ธุรกิจบริการทางการเงินต่อไป

.....
(นางสาวสรญา เสฐียรโกเศศ)

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน