

### เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 3 ปี 2566

**3 กรกฎาคม 2566** บริษัท อาร์บีเอช เวเนเจอร์ส จำกัด (“RBV”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของแรมบิท โฮลดิ้งส์ ได้เข้าลงทุนในบริษัท บริหารสินทรัพย์ไพรม์โซน จำกัด (“ไพรม์โซน”) ด้วยสัดส่วนร้อยละ 62.5 คิดเป็นมูลค่าการลงทุนจำนวน 500 ล้านบาท ทั้งนี้ การลงทุนดังกล่าวมีวัตถุประสงค์เพื่อยขยายธุรกิจบริการทางการเงิน ขยายฐานรายได้ รวมถึงกลุ่มลูกค้าใหม่ซึ่งจะนำไปสู่การสร้างความมูลค่าเพิ่มให้แก่ธุรกิจของบริษัทฯ ต่อมา ในวันที่ **12 ตุลาคม 2566** RBV ได้เข้าซื้อหุ้นในไพรม์โซนเพิ่มเติมจำนวน 200 ล้านบาท ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 70.0

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

**3 กรกฎาคม 2566** บริษัท แรมบิท โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) (“แรมบิท โฮลดิ้งส์” หรือ “บริษัทฯ”) ได้รายงานผลการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นบุริมสิทธิ 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

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

**2 ตุลาคม 2566** บริษัทฯ ได้รายงานผลการใช้สิทธิแปลงสภาพหุ้นบุริมสิทธิ RABBIT-P เป็นหุ้นสามัญ RABBIT ครั้งที่ 3 ทั้งหมด 25,446,400 หุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ หลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ เพิ่มขึ้นเป็น 6,901,721,810 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ ลดลงเป็น 24,917,449,173 หุ้น

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

**4 ตุลาคม 2566** RBV ได้เข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนใน บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด (“เมธา”) ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนส่วนบุคคล จำนวน 300,000 หุ้น หรือคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมดของเมธากายหลังการเพิ่มทุน คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมจำนวน 70 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อสร้างการเติบโตแก่ธุรกิจบริการทางการเงินของบริษัทฯ โดยคาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในวันที่ 30 พฤศจิกายน 2566

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 015/2566](#))

**ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2566**
**ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนประจำไตรมาส 3 ปี 2566**

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565	% YoY	ไตรมาส 2 ปี 2566	% QoQ
รายได้รวม	1,255	2,137	(41.3%)	1,599	(21.5%)
ค่าใช้จ่ายรวม	(1,291)	(2,011)	(35.8%)	(2,501)	(48.4%)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	215	512	(58.1%)	(677)	n.a.
ต้นทุนทางการเงิน	(239)	(228)	4.5%	(194)	23.0%
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม	(58)	(58)	(0.7%)	(658)	91.2%
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(411)	(266)	(54.7%)	(1,822)	77.4%
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%)	17.1%	23.9%		(42.3%)	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี จากการดำเนินงาน (%) <sup>1</sup>	48.9%	16.9%		21.9%	
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	(32.8%)	(12.4%)		(113.9%)	

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

บริษัทฯ รายงาน **รายได้รวม** ประจำไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 1,255 ล้านบาท ลดลง 882 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.3 จากปีก่อนหน้าที่ 2,137 ล้านบาท โดยการลดลงของรายได้รวมมีปัจจัยหลักมาจาก (i) การลดลงของรายได้จากกิจการโรงแรม จำนวน 361 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่จากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมที่ยุโรป ในส่วนที่ถือโดย Lombard Estate Capital GmbH (“LEC” เดิมชื่อ Vienna House Capital GmbH) ซึ่งประกอบธุรกิจบริหารโรงแรม โดยภายหลัง บริษัทฯ ได้ปล่อยให้เช่าสินทรัพย์ (โรงแรม) ที่ยุโรปแทนการดำเนินงานเอง การลดลงดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของรายได้ค่าเช่า จำนวน 150 ล้านบาท หรือร้อยละ 133.4 จากปีก่อนหน้า (ii) ไม่มีการบันทึกกำไร จำนวน 263 ล้านบาท จากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมที่ยุโรป ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น และ (iii) การลดลงของรายได้จากการรับประกันภัย จำนวน 182 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า จากการลดลงของเบี้ยประกันภัยรับ โดยเฉพาะเบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว

**ค่าใช้จ่ายรวม** ในไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 1,291 ล้านบาท ลดลง 720 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.8 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักของค่าใช้จ่ายรวมที่ลดลงมาจาก (i) การลดลงของต้นทุนกิจการโรงแรม จำนวน 137 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.6 จากปีก่อนหน้า (ii) ค่าใช้จ่ายในการขาย การบริการ และการบริหาร (“SG&A”) ลดลงจำนวน 407 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เกิดจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมที่ยุโรป ตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น และ (iii) ค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัยที่ลดลง 245 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาวลดลง อย่างไรก็ตาม การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (iv) ผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ จำนวน 181 ล้านบาท จากโรงแรมในยุโรป และ (v) ผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง จำนวน 162 ล้านบาท

**ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในการร่วมค้าและบริษัทร่วม** ในไตรมาสนี้ อยู่ที่ 58 ล้านบาท ลดลงเล็กน้อยร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับส่วนแบ่งขาดทุนในไตรมาส 3 ปี 2565 โดยส่วนแบ่งผลขาดทุนในไตรมาสนี้ ประกอบด้วย (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนสุทธิจากโครงการร่วมทุนกับบริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) จำนวน 23 ล้านบาท (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัท ซิงเกอร์ ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) (“SINGER”) จำนวน 1 ล้านบาท และ (iii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการร่วมค้าและบริษัทร่วมอื่น จำนวน 34 ล้านบาท

**ต้นทุนทางการเงิน** อยู่ที่ 239 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 11 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.5 จากปีก่อนหน้า

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ รายงานผลขาดทุนสุทธิ จำนวน 411 ล้านบาท โดยคิดเป็นอัตราขาดทุนสุทธิ ที่ร้อยละ 32.8 การเกิดผลขาดทุนสุทธิในไตรมาสนี้ มีสาเหตุหลักมาจากผลขาดทุนจากการด้อยค่าของสินทรัพย์ในยุโรป และผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง

### ผลการดำเนินงานตามส่วนงาน

รายได้ (ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2566	สัดส่วน ของรายได้	ไตรมาส 3 ปี 2565	สัดส่วน ของรายได้	เปลี่ยนแปลง (YoY)
<b>ธุรกิจบริการทางการเงิน</b>	<b>277</b>	<b>22.0%</b>	<b>434</b>	<b>20.3%</b>	<b>(36.3%)</b>
ธุรกิจประกันชีวิต <sup>2</sup>	257	20.4%	434	20.3%	(40.9%)
ธุรกิจบริหาร NPL และ NPA	20	1.6%	n.a	n.a	n.a
<b>ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>917</b>	<b>73.1%</b>	<b>1,232</b>	<b>57.7%</b>	<b>(25.6%)</b>
ธุรกิจโรงแรม	610	48.7%	972	45.5%	(37.2%)
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	263	20.9%	112	5.3%	133.4%
ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์	36	2.8%	70	3.3%	(49.2%)
ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์	8	0.7%	78	3.6%	(89.3%)
<b>รายได้อื่น</b>	<b>61</b>	<b>4.9%</b>	<b>471</b>	<b>22.0%</b>	<b>(87.0%)</b>
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,255</b>		<b>2,137</b>		<b>(41.3%)</b>

<sup>2</sup> รายได้ของธุรกิจประกันชีวิตประกอบด้วย 1) รายได้จากกรมประกันภัย 2) ดอกเบี้ยรับ เงินปันผลรับ และอื่น ๆ ที่เกี่ยวกับธุรกิจประกันชีวิต

### ธุรกิจบริการทางการเงิน

ธุรกิจบริการทางการเงินประกอบด้วย 1) ธุรกิจประกันชีวิต ภายใต้ชื่อ แรมบิท ไลฟ์ 2) ธุรกิจการลงทุนทางการเงินอื่น และ 3) ธุรกิจบริหารสินเชื่อด้อยคุณภาพ (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) ภายใต้ ไพร้มโซน ซึ่งบริษัทฯ ได้ควมบรมงบการเงินตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2566 เป็นต้นมา

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จาก**ธุรกิจบริการทางการเงิน** จำนวน 277 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 22.0 ของรายได้รวม โดยรายได้จากธุรกิจบริการทางการเงิน ลดลงร้อยละ 36.3 หรือ 157 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เนื่องจากการลดลงของรายได้ธุรกิจประกันชีวิต

**ธุรกิจประกันชีวิต** รายได้รวม 257 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 40.8 หรือ 177 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของรายได้จากเบี้ยประกันภัย โดยในไตรมาส 3 ปี 2566 รายได้จากเบี้ยประกันภัยจำนวน 188 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 49.2 หรือ 182 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เป็นผลมาจากการลดลงของเบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว

- เบี้ยประกันภัยปีแรก จำนวน 100 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 49.2 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า
- เบี้ยประกันภัยปีต่อ เพิ่มขึ้นเป็น 84 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ โดยเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.5 หรือ 8 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

ผลการดำเนินงานของ ธุรกิจประกันชีวิต (ล้านบาท)	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>รายได้จากเบี้ยประกันภัย</b>	<b>188</b>	<b>370</b>	<b>(49.2)</b>
เบี้ยประกันภัยปีแรก (FYP)	100	70	42.9
เบี้ยประกันภัยปีต่อ (RP)	84	76	10.5
เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว (SP)	4	224	(98.2)
<b>รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ</b>	<b>69</b>	<b>64</b>	<b>7.8</b>
<b>รายได้รวมจากธุรกิจประกันชีวิต</b>	<b>257</b>	<b>434</b>	<b>(40.8)</b>

- เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว จำนวน 4 ล้านบาท ลดลง 220 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เนื่องจากผลิตภัณฑ์ประกันภัยชำระครั้งเดียวที่จำหน่ายในไตรมาสนี้ถูกจัดประเภทสัญญาเป็นสัญญาลงทุน ซึ่งไม่ถูกรับรู้เป็นรายได้จากเบี้ยประกันภัยในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ แต่จะรับรู้เป็นหนี้สินสัญญาลงทุนในงบแสดงฐานะทางการเงิน

รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ จำนวน 69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 7.8 หรือ 5 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

**ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมของธุรกิจประกันชีวิต** อยู่ที่ 29 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 90.2 หรือ 267 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 296 ล้านบาท ในปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการตั้งสำรองประกันภัยสำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาวลดลง และการลดลงของค่าใช้จ่ายดำเนินงาน

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้**กำไรสุทธิ**จากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 164 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 67.3 หรือ 66 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่จากการลดลงของการตั้งสำรองประกันภัย

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 **อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน** (Capital Adequacy Ratio หรือ CAR Ratio) อยู่ร้อยละ 303 ซึ่งต่ำกว่า CAR Ratio ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 ที่ร้อยละ 322 สาเหตุหลักมาจากมูลค่าเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินที่ลดลง โดยเฉพาะการ

ขาดทุนจากราคาตลาดของหุ้นกู้และมูลค่าพันธบัตรรัฐบาล อันเป็นผลจากอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น อย่างไรก็ตาม CAR Ratio ในงวดนี้ยังคงสูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบ ธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนดไว้ที่ต่ำกว่าร้อยละ 140

ในไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้รายได้จาก **ธุรกิจบริหารสินเชื่อด้อยคุณภาพและสินทรัพย์รอการขาย (NPL & NPA)** จำนวน 20 ล้านบาท จากการควมบวมงบการเงินของไฟร์มโซน เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566

ไตรมาส 3 ปี 2566 ไฟร์มโซนได้เข้าร่วมและชนะการประมูลสินเชื่อด้อยคุณภาพ (NPL) เพิ่มเติม จำนวน 192 ล้านบาท โดยยอดรวม NPL ของไฟร์มโซน ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 มีมูลค่า 997 ล้านบาท ทั้งนี้ ไฟร์มโซน บันทึกเงินสดรับจากการบริหาร NPL รวมทั้งสิ้น 24 ล้านบาท ในไตรมาสนี้

	ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2566	ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2565
อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (ร้อยละ)	<b>303</b> (ไม่ได้ตรวจสอบ)	<b>322</b> (ไม่ได้ตรวจสอบ)

สินเชื่อด้อยคุณภาพ (NPL) (ล้านบาท)	ข้อมูล ณ 30 กันยายน 2566
ยอดรวม NPL	997
ยอดรวมหลักทรัพย์ค้ำประกัน	902
ต้นทุนรวมในการได้มาซึ่ง NPL <sup>(1)</sup>	586

(1) ข้อมูลรวม ณ วันแรกที่เข้าซื้อ NPL

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายธุรกิจ ประกอบด้วย 1) ธุรกิจโรงแรม 2) ธุรกิจอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์เพื่อเช่า 3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย และ 4) อื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ในแง่ของการรับรู้รายได้ บริษัทฯ จำแนกการรับรู้รายได้ตามส่วนงาน ดังนี้ 1) ธุรกิจโรงแรม 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 3) ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ 4) ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์ การลดลงดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของรายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

ในไตรมาส 3 ปี 2566 รายได้จาก**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 917 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 73.1 ของรายได้รวม โดยรายได้ลดลงสุทธิ 315 ล้านบาท หรือร้อยละ 25.6 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่มาจากการลดลงของรายได้จากธุรกิจโรงแรม และการลดลงของธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์

รายได้จาก**ธุรกิจโรงแรม** อยู่ที่ 610 ล้านบาท ลดลง 361 ล้านบาท หรือร้อยละ 37.2 จากปีก่อนหน้า ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของธุรกิจโรงแรมที่ยุโรป ในส่วนที่ถือโดย LEC และจากการจำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 40 ใน บริษัท แอ็บโซลูท โฮเต็ล เซอร์วิส จำกัด ส่งผลให้จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการลดลงจากปีก่อนหน้า ประกอบด้วยการลดลงของห้องพักบริหารจำนวน 2,871 ห้อง และห้องพักที่บริษัท เป็นเจ้าของและทำสัญญาเช่าดำเนินงาน จำนวน 2,168 ห้อง อย่างไรก็ตาม การลดลงดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของห้องพัก จำนวน 494 ห้อง จากการเปิดให้บริการโรงแรมฮิลตัน แกรนด์ พญาไท ในเดือนพฤษภาคม ปี 2566 ทั้งนี้ อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) ในไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ในขณะที่ อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) ลดลงเล็กน้อย จากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนราคาห้องพัก เนื่องจากการจำหน่ายโรงแรมตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น

ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565	+/-
จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการ	1,835	6,380	(4,545)
ADR (บาทต่อคืน)	2,941	2,989	(48)
Occupancy rate (ร้อยละ)	67.4	57.7	9.7
RevPAR (บาทต่อคืน)	1,984	1,725	259

รายได้จาก**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า** เพิ่มขึ้น 150 ล้านบาท หรือร้อยละ 133.4 จากปีก่อนหน้า เป็น 263 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ การเพิ่มขึ้นได้รับปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากการให้เช่าโรงแรมที่ยุโรป และการเปิดให้บริการพื้นที่สำนักงานในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ทั้งนี้ บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมในไตรมาสนี้ 51,552 ตารางเมตร เพิ่มขึ้น 21,170 ตารางเมตร จากการเปิดให้บริการพื้นที่สำนักงานในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น เมื่อไตรมาส 2 ปี 2566 โดยบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพ เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ และยกระดับโอกาสทางธุรกิจต่อไป

ผลการดำเนินงานของธุรกิจอาคารสำนักงาน	ไตรมาส 3 ปี 2566	ไตรมาส 3 ปี 2565	+/-
พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม (NFA)	51,552	30,382	21,170
Occupancy rate (ร้อยละ)	55.9	87.9	(31.9)

กลุ่มบริษัทมีการลงทุนในกองทุนเพื่อการพาณิชย์หลายแห่งในกรุงเทพมหานครเพื่อเพิ่มรายได้ประจำ (Recurring Revenue) โดยกองทุนเพื่อการพาณิชย์นี้มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม 15,824 ตารางเมตร และมีอัตราการเช่าพื้นที่รวมอยู่ที่ร้อยละ 100.0 โดยสามารถสร้างรายได้ให้กับกลุ่มบริษัทประมาณ 134 ล้านบาทต่อปี

รายได้**ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์** ลดลง 35 ล้านบาท หรือร้อยละ 49.2 จากปีก่อน เป็น 36 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ สาเหตุหลักเนื่องจากรับรู้ค่าบริหารจัดการโครงการใหม่จากการร่วมค้าลดลง จากการขายเงินลงทุนในกิจการร่วมค้ากับบริษัท โนเบิล ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) (โครงการคอนโดมิเนียม) และในไตรมาสนี้ บริษัทฯ รับรู้รายได้จาก**ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์** จำนวน 8 ล้านบาท

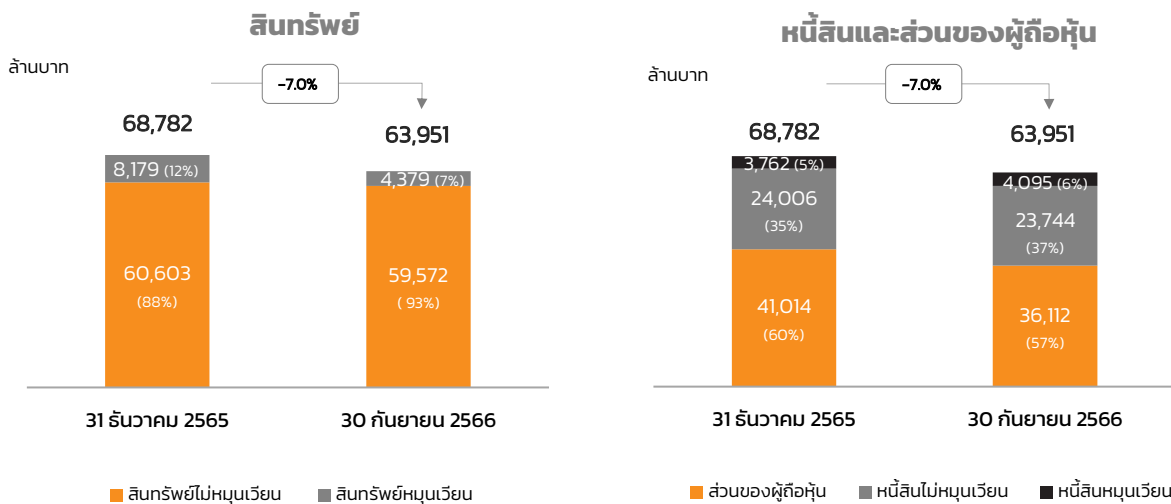
นอกจากนี้ บริษัทฯ มีโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ ซึ่งอยู่ภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย โดยปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพร้อมเข้าอยู่ 2 โครงการ คือ (1) โครงการ คุณ บาย ยู (2) โครงการ เดอะไลน์ พหลโยธิน พาร์ค และโครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง 2 โครงการ ได้แก่ (1) โครงการ เดอะ ไลน์ สากร และ (2) โครงการ เดอะไลน์ ไวบ์ ทั้งนี้ คาดการณ์รายได้รอการโอน (Backlog) ในระหว่างปี 2566 ถึง 2569 มีจำนวนทั้งสิ้น 2,189 ล้านบาท

## รายได้อื่น

ในไตรมาส 3 ปี 2566 **รายได้อื่น** ลดลง 410 ล้านบาท หรือร้อยละ 87.0 จากปีก่อนหน้า เป็น 61 ล้านบาท ในไตรมาสนี้ โดยสาเหตุหลักมาจาก (i) ไม่มีการบันทึกกำไรจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมที่ยุโรป ในส่วนที่ถือโดย LEC ซึ่งเคยบันทึกเมื่อ

ไตรมาส 3 ปี 2565 จำนวน 263 ล้านบาท (ii) การลดลงของเงินปันผลรับ จำนวน 62 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า (iii) การลดลงของดอกเบี้ยรับ จำนวน 33 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า และ (iv) การลดลงของรายได้อื่น จำนวน 27 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

### ฐานะทางการเงิน



**สินทรัพย์รวม** ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 63,951 ล้านบาท ลดลง 4,831 ล้านบาท จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 หรือคิดเป็นร้อยละ 7.0 โดยการลดลงมีปัจจัยหลักมาจากการลดลงของ (i) สินทรัพย์ทางการเงินอื่น ส่วนใหญ่จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงิน (ii) เงินลงทุนในบริษัทร่วม สาเหตุหลักมาจากการบันทึกค่าเพื่อการด้อยค่าเงินลงทุนใน SINGER ในไตรมาส 2 ปี 2566 (iii) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน (iv) สินทรัพย์สิทธิการใช้ (v) โครงการอสังหาริมทรัพย์ระหว่างการพัฒนา และ (vi) เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันและดอกเบี้ยค้างรับ ที่มีสาเหตุหลักจากการได้รับชำระเงินคืนเงินกู้ยืม อย่างไรก็ตาม การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของ (vii) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ ส่วนใหญ่จากโครงการเดอะ ยูนิคอร์น (viii) เงินให้สินเชื่อจากการซื้อลูกหนี้ จากการรวบรวมโปรแกรม และ (ix) สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

**หนี้สินรวม** ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 27,839 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเล็กน้อยร้อยละ 0.3 หรือคิดเป็นจำนวน 71 ล้านบาท จาก 27,768 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจาก (i) หนี้สินจากสัญญาลงทุนสุทธิ ส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของยอดขายเบียร์ประกันภัยครั้งเดียว ซึ่งถูกจัดประเภทเป็นสัญญาลงทุน และ (ii) สำรองรายการภายใต้วิธีส่วนได้เสียของเงินลงทุนในการร่วมค้า การเพิ่มขึ้นถูกหักกลบบางส่วนด้วยการลดลงของ (iii) หนี้สินจากสัญญาประกันภัยสุทธิ และ (iv) เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ

**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 อยู่ที่ 36,112 ล้านบาท ลดลง 4,902 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.0 จาก 41,014 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 การลดลงส่วนใหญ่มาจาก (i) การลดลงของกำไรสะสม เนื่องจากการรับรู้ผลกำไรขาดทุนในระหว่างปี 2566 และ (ii) การลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน การลดลงถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย จากการรวบรวมโปรแกรม ในสัดส่วนร้อยละ 70.0

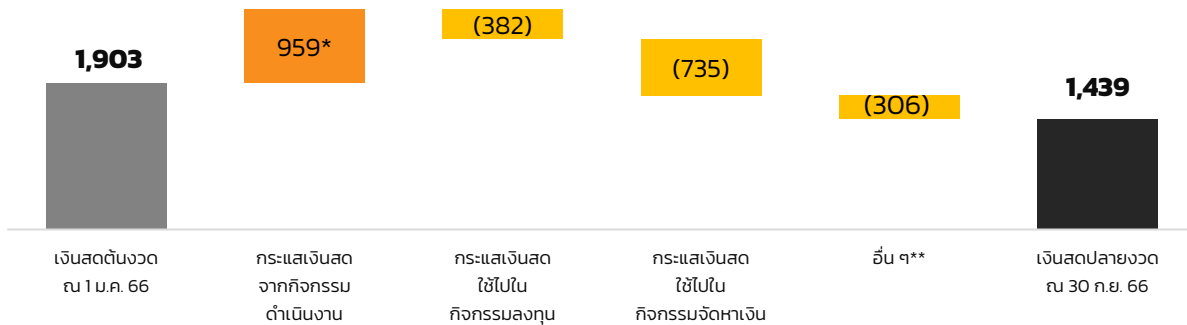
## โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 18,069 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 339 ล้านบาท จาก 18,408 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งการลดลงสุทธิดังกล่าวเกิดจากการชำระคืนเงินกู้จากสถาบันการเงินบางส่วน โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นอยู่ที่ 0.50 เท่า เพิ่มขึ้นจาก 0.45 เท่า ณ สิ้นปี 2565

สำหรับไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 1,101 ล้านบาท (เก้าเดือนของปี 2566 เท่ากับ 4,630 ล้านบาท) โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงินระยะยาว อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน รวมถึงที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ และการลงทุนอื่น

## กระแสเงินสด

ล้านบาท



\*กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิและภาษีเงินได้ จำนวน 1,587 ล้านบาท

\*\* รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,439 ล้านบาท ลดลง 464 ล้านบาท จากต้นงวดที่ 1,903 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 1,587 ล้านบาทก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิและภาษีเงินได้ โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 2,456 ล้านบาท สมทบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดปรับกระทบกำไรก่อนภาษีให้เป็นเงินสด จำนวน 3,756 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นสุทธิของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 288 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ยสุทธิ จำนวน 555 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้สุทธิ จำนวน 74 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 959 ล้านบาท

**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมลงทุน** จำนวน 382 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) เงินสดจ่ายซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,317 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการลงทุนในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น (ii) เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 287 ล้านบาท และ (iii) เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 200 ล้านบาท ชดเชยบางส่วนด้วย (iv) การลดลงของเงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 1,247 ล้านบาท ส่วนใหญ่จากการได้รับชำระคืนเงินกู้ยืม (v) เงินปันผลรับ จำนวน 166 ล้านบาท และ (vi) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 164 ล้านบาท

**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน** จำนวน 735 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 717 ล้านบาท



### **แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต**

เข้าสู่ช่วงท้ายของปี 2566 บริษัทฯ ยังคงมีมุมมองเชิงบวกต่อสภาวะการณ์ของประเทศไทย จากความมั่นคงทางการเมืองที่เกิดขึ้นหลังจากการจัดตั้งรัฐบาลชุดใหม่ได้สำเร็จ รวมถึงการฟื้นตัวอย่างแข็งแกร่งของภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย โดยในช่วงแปดเดือนแรกของปี 2566 พบว่ามีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศมากกว่า 17.9 ล้านคน เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญเมื่อเทียบกับจำนวน 4.4 ล้านคน ในช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ปัจจัยดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งที่ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชนเติบโตอย่างต่อเนื่อง และส่งผลดีต่อธุรกิจบริการทางการเงิน และธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทฯ

ในไตรมาสที่ผ่านมา แรมบิท ไลฟ์ ซึ่งเป็นธุรกิจประกันชีวิตของบริษัทฯ มีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่ง โดยได้รับแรงหนุนจากผลของฤดูกาลในช่วงที่ประชาชนเริ่มวางแผนลดหย่อนภาษี ส่งผลให้แรมบิท ไลฟ์ สามารถบันทึกกำไรสุทธิในไตรมาส 3 ปี 2566 และรับรู้เบี้ยประกันชีวิตรวมในรอบเก้าเดือน ปี 2566 จำนวน 1,673 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วน ร้อยละ 67 ของเป้าหมายเบี้ยประกันชีวิตรวมทั้งปี และคาดการณ์ว่าจะยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ บริษัทฯ ยังสามารถรับรู้กำไรเพิ่มเติมจากการควบรวมบริษัทบริหารสินทรัพย์ไพรม์โซน จำกัด (“ไพรม์โซน”) เมื่อวันที่ 3 กรกฎาคม 2566 โดย ไพรม์โซน เป็นผู้ประกอบธุรกิจบริหารจัดการสินเชื่ออสังหาริมทรัพย์ (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) ในขณะเดียวกัน โครงการ เดอะ ยูนิคอร์น ยังคงมีผลการดำเนินงานที่ดีอย่างต่อเนื่องนับตั้งแต่เปิดให้บริการอย่างเป็นทางการ โดยเป็นผลมาจากแรงหนุนของจำนวนนักท่องเที่ยวและระดับการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น ทั้งนี้ในเดือนตุลาคม 2566 โรงแรมอีสติน แกรนด์ พญาไท ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการ เดอะ ยูนิคอร์น มีอัตราการเข้าพักสูงสุดถึงกว่าร้อยละ 75

นอกจากนี้ บริษัทฯ ได้ประกาศความตั้งใจในการเข้าลงทุนในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด ซึ่งเป็นผู้ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนส่วนบุคคล โดยคาดว่าธุรกรรมดังกล่าวจะแล้วเสร็จภายในไตรมาส 4 นี้ อนึ่ง การเข้าลงทุนเชิงกลยุทธ์ในครั้งนี้แสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นของบริษัทฯ ในการดำเนินการตามทิศทาง การดำเนินธุรกิจระยะยาวที่ตั้งไว้ ทั้งนี้ บริษัทฯ ยังคงให้ความสำคัญในการขยายการเติบโตของธุรกิจบริการทางการเงินด้วยความระมัดระวังและรอบคอบ ควบคู่ไปกับการทยอยขายสินทรัพย์ด้านอสังหาริมทรัพย์ตามแผนที่วางไว้

.....  
(นางสาวสรณา เสฐียรโกเศศ)

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน