

### **เหตุการณ์สำคัญในไตรมาส 1 ปี 2567**

**4 มกราคม 2567** บริษัทฯ ได้รายงานผลการใช้สิทธิแปลงสภาพจากหุ้นบุริมสิทธิ RABBIT-P เป็นหุ้นสามัญ RABBIT ครั้งที่ 4 ทั้งหมด 43,310,865 หุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ หลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ เพิ่มขึ้นเป็น 6,945,032,675 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ ลดลงเป็น 24,874,138,308 หุ้น

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 2567](#))

**28 กุมภาพันธ์ 2567** ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 2/2567 ได้มีมติอนุมัติให้บริษัทฯ เข้าทำสัญญาซื้อขายหุ้นสามัญ ของ บริษัท ซิงเกอร์ประเทศไทย จำกัด (มหาชน) ("SINGER") เพื่อจำหน่ายหุ้นสามัญของ SINGER ในส่วนที่บริษัทฯ ถืออยู่จำนวน 195,165,296 หุ้น ในราคาหุ้นละ 20 บาท หรือคิดเป็นมูลค่ารวมทั้งสิ้น 3,903 ล้านบาท ภายในระยะเวลา 3 ปี นับตั้งแต่วันที่เงื่อนไขการมีผลของสัญญาครบถ้วน

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 001/2567](#))

**7 มีนาคม 2567** ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทครั้งที่ 3/2567 ได้มีมติเห็นชอบให้เสนอต่อที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 เพื่อพิจารณา ดังนี้

- I. รับทราบรายงานผลการดำเนินงานของบริษัทฯ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- II. อนุมัติรายงานและงบการเงินรวมของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- III. อนุมัติการงดจ่ายเงินปันผล สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566
- IV. การเลือกตั้งกรรมการแทนกรรมการที่ออกตามวาระ
- V. การกำหนดค่าตอบแทนของคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการชุดย่อย ประจำปี 2567
- VI. การแต่งตั้งผู้สอบบัญชีและกำหนดค่าสอบบัญชี สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 003/2567](#))

**1 เมษายน 2567** บริษัทฯ ได้รายงานผลการใช้สิทธิแปลงสภาพจากหุ้นบุริมสิทธิ RABBIT-P เป็นหุ้นสามัญ RABBIT ครั้งที่ 5 ทั้งหมด 500,888,900 หุ้น ส่งผลให้จำนวนหุ้นสามัญของบริษัทฯ หลังจากการใช้สิทธิแปลงสภาพ เพิ่มขึ้นเป็น 7,445,921,575 หุ้น และหุ้นบุริมสิทธิ ลดลงเป็น 24,373,249,408 หุ้น

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 2567](#))

**25 เมษายน 2567** บริษัทฯ ได้จัดประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปี 2567 โดยทุกมติการประชุมได้รับการอนุมัติ

(รายละเอียดเพิ่มเติม โปรดดูข่าวแจ้งตลาดหลักทรัพย์ [RABBIT.SET 005/2567](#))

**ผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 1 ปี 2567**
**ภาพรวมผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์งบกำไรขาดทุนประจำไตรมาส 1 ปี 2567**

(หน่วย: ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2567	ไตรมาส 1 ปี 2566	% YoY	ไตรมาส 4 ปี 2566	% QoQ
รายได้รวม	1,612	1,082	48.9%	1,567	2.8%
ค่าใช้จ่ายรวม	(1,463)	(949)	54.2%	(3,059)	(52.2%)
กำไรจากการดำเนินงานก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (EBITDA)	406	327	24.2%	(1,214)	n.a.
ต้นทุนทางการเงิน	(301)	(216)	39.5%	(297)	1.4%
ส่วนแบ่งกำไร/(ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(67)	(288)	(76.6%)	(117)	(42.2%)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(231)	(372)	(37.8%)	(1,736)	(86.7%)
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ยและภาษี (%)	25.2%	30.2%		(77.4%)	
อัตรากำไรก่อนค่าเสื่อมราคา ค่าตัดจำหน่าย ดอกเบี้ย และภาษี จาก การดำเนินงาน (%) <sup>1</sup>	10.1%	21.8%		25.8%	
อัตรากำไร (ขาดทุน) สุทธิ (%)	(14.3%)	(34.4%)		(110.7%)	

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

บริษัทฯ รายงาน **รายได้รวม** ประจำไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 1,612 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 530 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.9 จากปีก่อนหน้า จำนวน 1,082 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นของรายได้รวมมีปัจจัยหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม จำนวน 289 ล้านบาท หรือร้อยละ 76.1 จากปีก่อนหน้า โดยมีสาเหตุจากการฟื้นตัวของธุรกิจโรงแรมและภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย และการเปิดโรงแรมฮิลตัน แกรนด์ พญาไท ภายใต้โครงการเดอะ ยูนิคอร์น ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤษภาคม 2566 (ii) การเพิ่มขึ้นของกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 201 ล้านบาท หรือร้อยละ 299.5 เทียบกับปีก่อนหน้าที่ 67 ล้านบาท และ (iii) รายได้ค่าเช่าเพิ่มขึ้น 135 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.0 จากปีก่อนหน้า จากการเปลี่ยนธุรกิจบริหารโรงแรมในยุโรปไปสู่รูปแบบการปล่อยให้เช่าสินทรัพย์ (โรงแรม) อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วย (iv) ไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ เทียบกับปีก่อน จำนวน 38 ล้านบาท (v) รายได้จากการรับประกันภัยลดลง 33 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.3 จากปีก่อนหน้า และ (vi) ไม่มีการบันทึกกำไรจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของกลุ่มโรงแรมที่ยุโรปในส่วนที่ถือโดย Lombard Estate Capital GmbH ("LEC" ชื่อเดิม คือ Vienna House Capital GmbH) เทียบกับปีก่อน จำนวน 27 ล้านบาท ในไตรมาส 1 ปี 2566

**ค่าใช้จ่ายรวม** ในไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 1,463 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 514 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.2 เมื่อเทียบกับปีก่อน สาเหตุหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการรับประกันภัย จำนวน 262 ล้านบาท หรือร้อยละ 146.3 เนื่องจากสำรองประกันภัย และ (ii) การเพิ่มขึ้นของต้นทุนกิจการโรงแรม จำนวน 89 ล้านบาท จากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวตามที่กล่าวไปแล้วข้างต้น

**ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า** จำนวน 67 ล้านบาท เทียบกับปีก่อนที่มีส่วนแบ่งผลขาดทุนจำนวน 288 ล้านบาท โดยส่วนแบ่งผลขาดทุนในไตรมาส 1 ปี 2567 ประกอบด้วย (i) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากการลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าอื่น ๆ จำนวน 52 ล้านบาท และ (ii) ส่วนแบ่งผลขาดทุนจากโครงการร่วมทุนกับ บริษัท แสนสิริ จำกัด (มหาชน) จำนวน 17 ล้านบาท

**ต้นทุนทางการเงิน** จำนวน 301 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 85 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.5 เมื่อเทียบกับปีก่อน ซึ่งเป็นผลจากการขยายระยะเวลาการชำระสินเชื่อ

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ รายงานผล **ขาดทุนสุทธิ** จำนวน 231 ล้านบาท ปรับตัวดีขึ้นกว่าไตรมาสเดียวกันของปีก่อนที่มีผลขาดทุนสุทธิ 372 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักมาจากปัจจัยที่กล่าวมาแล้วข้างต้น

### ผลการดำเนินงานตามส่วนงานไตรมาส 1 ปี 2567

รายได้ (ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2567	สัดส่วนของรายได้	ไตรมาส 1 ปี 2566	สัดส่วนของรายได้	% การเปลี่ยนแปลง (YoY)
<b>ธุรกิจบริการทางการเงิน</b>	<b>209</b>	<b>13.0%</b>	<b>204</b>	<b>18.9%</b>	<b>2.5%</b>
ธุรกิจประกันชีวิต	176	10.9%	204	18.9%	(13.7%)
ธุรกิจการบริหารจัดการสินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA)	33	2.1%	n.a.	n.a.	n.a.
<b>ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์</b>	<b>1,076</b>	<b>66.8%</b>	<b>682</b>	<b>63.0%</b>	<b>57.9%</b>
ธุรกิจโรงแรม	668	41.5%	379	35.0%	76.1%
ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า	373	23.1%	237	21.9%	57.0%
ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์	36	2.2%	27	2.5%	32.6%
ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์	n.a.	n.a.	39	3.6%	n.a.
<b>รายได้อื่น</b>	<b>326</b>	<b>20.2%</b>	<b>196</b>	<b>18.1%</b>	<b>66.2%</b>
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,612</b>		<b>1,082</b>		<b>48.9%</b>

### ธุรกิจบริการทางการเงิน

ธุรกิจบริการทางการเงินประกอบด้วย 1) ธุรกิจประกันชีวิต ภายใต้ชื่อ แรมบิท ประกันชีวิต 2) ธุรกิจบริหารสินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) ภายใต้ ไพร้มโซน 3) ธุรกิจจัดการกองทุนส่วนบุคคล ภายใต้ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เมธา จำกัด (“เมธา”) ซึ่งได้เข้าร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 50.0 แล้วเสร็จ เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 4) ธุรกิจการลงทุนทางการเงินอื่น ๆ

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้จากธุรกิจบริการทางการเงิน จำนวน 209 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 13.0 ของรายได้รวม โดยรายได้จากธุรกิจบริการทางการเงินเพิ่มขึ้น 5 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.5 จากปีก่อนหน้า เนื่องจากการรับรู้รายได้จากการรวบรวมธุรกิจบริหารสินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) ภายใต้ ไพร้มโซน ตั้งแต่วันที่ 3 กรกฎาคม 2566 ซึ่งในไตรมาส 1 ปี 2566 ยังไม่มีการรับรู้รายได้ในส่วนนี้

### ธุรกิจประกันชีวิต

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ รับรู้รายได้รวมจำนวน 176 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 13.7 หรือ 28 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้จากเบี้ยประกันภัย ซึ่งลดลงร้อยละ 24.4 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการลดลงของเบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว

ผลการดำเนินงานของธุรกิจประกันชีวิต (ล้านบาท)	ไตรมาส 1 ปี 2567	ไตรมาส 1 ปี 2566	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
<b>รายได้จากเบี้ยประกันภัย</b>	<b>102</b>	<b>135</b>	<b>(24.4)</b>
เบี้ยประกันภัยปีแรก (FYP)	49	48	2.1
เบี้ยประกันภัยปีต่อ (RP)	48	64	(25.0)
เบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว (SP)	5	23	(78.3)
<b>รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ</b>	<b>74</b>	<b>69</b>	<b>7.2</b>
<b>รายได้รวมจากธุรกิจประกันชีวิต</b>	<b>176</b>	<b>204</b>	<b>(13.7)</b>

- รายได้จากเบี้ยประกันภัยปีแรก จำนวน 49 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 หรือ 1 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า
- รายได้จากเบี้ยประกันภัยปีต่อ จำนวน 48 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 25.0 หรือ 16 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เนื่องจากผู้ถือกรมธรรม์ขาดการต่ออายุกรมธรรม์หรือชำระเบี้ยประกันตามที่กำหนดไว้ (Lapsed Policy)
- รายได้จากเบี้ยประกันภัยชำระครั้งเดียว จำนวน 5 ล้านบาท ลดลง 18 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า เนื่องจากยอดขายลดลงเนื่องจากเป็นช่วงชบเซา (Low Season) ของธุรกิจประกันภัย

รายได้จากการลงทุน และอื่น ๆ จำนวน 74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.2 หรือ 5 ล้านบาท จากปีก่อนหน้า

**ต้นทุนและค่าใช้จ่ายรวมของธุรกิจประกันชีวิต** จำนวน 537 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 93.6 หรือ 260 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า ที่ 277 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของการตั้งสำรองประกันภัยจากกรมธรรม์ขาดการต่ออายุ (Lapsed Policy) ของเบี้ยประกันภัยปีต่อ สำหรับสัญญาประกันภัยระยะยาว

ไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ รั้ง**ขาดทุนสุทธิ**จากธุรกิจประกันชีวิต จำนวน 316 ล้านบาท เทียบกับปีก่อนที่ขาดทุนสุทธิ 83 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายที่ถูกใช้เป็นสำรองประกันภัย ซึ่งเกิดจากจาก Lapsed Policy และการลดลงของความถี่ของการซื้อของผู้บริโภค

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 **อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (Capital Adequacy Ratio หรือ CAR Ratio)** อยู่ร้อยละ 259 ซึ่งต่ำกว่า CAR Ratio ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 ที่ร้อยละ 372 สาเหตุหลักมาจากการลดลงของรายได้เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของสำรองประกันภัย อย่างไรก็ดี CAR Ratio ในงวดนี้ยังคงสูงกว่าเกณฑ์ขั้นต่ำที่สำนักงานคณะกรรมการกำกับและส่งเสริมการประกอบธุรกิจประกันภัย (คปภ.) กำหนดไว้ที่ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 140

	ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2567	ข้อมูล ณ 31 มีนาคม 2566
อัตราส่วนความเพียงพอของเงินกองทุน (ร้อยละ)	<b>259</b>	<b>372</b>

### ธุรกิจบริหารสินเชื่อด้อยคุณภาพ และสินทรัพย์รอการขาย (NPL & NPA)

ในไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ รั้งรายได้จากธุรกิจบริหารสินเชื่อด้อยคุณภาพ (NPL) และสินทรัพย์รอการขาย (NPA) จำนวน 33 ล้านบาท

ในไตรมาส 1 ปี 2567 พอร์ตการลงทุนของไพร้มโซนมียูลค่า จำนวน 1,514 ล้านบาท และมีการชำระเงินรวมจาก NPL & NPA จำนวน 18 ล้านบาท

สินเชื่อด้อยคุณภาพ (NPL) (ล้านบาท)	ไตรมาส 1	ปี 2567
ยอดรวม NPL		1,514
ยอดรวมหลักทรัพย์ค้ำประกัน		1,340
ต้นทุนรวมในการได้มาซึ่ง NPL <sup>(1)</sup>		876

(1) ข้อมูลรวม ณ วันแรกที่เข้าซื้อ NPL

### ธุรกิจบริหารสินทรัพย์

เมื่อวันที่ 20 พฤศจิกายน 2566 RBV ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัทฯ ได้เข้าทำสัญญาซื้อหุ้นสามัญเพิ่มทุนในเมธา ซึ่งเป็นบริษัทที่ประกอบธุรกิจจัดการกองทุนส่วนบุคคล คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 50.0 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด คิดเป็นมูลค่าการลงทุนรวมจำนวน 70 ล้านบาท โดยในไตรมาส 1 ปี 2567 เมธาสามารถไขโอกาสใหม่ ๆ เพื่อขยายฐานลูกค้าได้อย่างมีประสิทธิภาพ และสร้างความแข็งแกร่งในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ โดยการใช้เครือข่ายพันธมิตรที่กว้างขวางของ แรมบิท โฮลดิ้งส์ และแพลตฟอร์ม 3M ของกลุ่มบีทีเอส

### ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

บริษัทฯ มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์หลายธุรกิจ ประกอบด้วย 1) ธุรกิจโรงแรม 2) ธุรกิจอาคารสำนักงานและพื้นที่เชิงพาณิชย์ เพื่อเช่า 3) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย และ 4) อื่น ๆ อย่างไรก็ตาม ในแง่ของการรับรู้รายได้ บริษัทฯ จำแนกการรับรู้

รายได้ตามส่วนงาน ดังนี้ 1) ธุรกิจโรงแรม 2) ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า 3) ธุรกิจบริหารอสังหาริมทรัพย์ และ 4) ธุรกิจการขายอสังหาริมทรัพย์

ในไตรมาส 1 ปี 2567 รายได้จาก**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์** เพิ่มขึ้น 395 ล้านบาท หรือร้อยละ 58.0 จากปีก่อนหน้า เป็น 1,077 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 66.8 ของรายได้รวม การเพิ่มขึ้นดังกล่าวเป็นผลมาจากรายได้ที่เพิ่มขึ้นของธุรกิจโรงแรมและธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า

รายได้จาก**ธุรกิจโรงแรม** จำนวน 668 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 76.1 จากปีก่อนหน้า สาเหตุหลักมาจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว ใน 4 เดือนแรกของปี 2567 มีนักท่องเที่ยวเดินทางเข้ามาในประเทศไทย จำนวน 11.9 ล้านคน<sup>1</sup> เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่จำนวน 8.7 ล้านคน<sup>2</sup> ส่งผลให้อัตราเฉลี่ยราคาห้องพักต่อวัน (Average Daily Rate: ADR) อัตราเข้าพัก (Occupancy Rate: OCC) และรายได้เฉลี่ยต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) ปรับตัวไปในทิศทางที่ดีขึ้นเมื่อเทียบกับไตรมาส 1 ปี 2566 สำหรับจำนวนห้องพัก ลดลง 5,771 ห้อง เนื่องจากการจำหน่ายหุ้นสามัญของธุรกิจโรงแรมที่ยุโรป ในส่วนที่ถือโดย LEC และจากการจำหน่ายเงินลงทุนร้อยละ 40 ใน AHS อย่างไรก็ดี การลดลงดังกล่าวถูกชดเชยบางส่วนด้วยการเพิ่มขึ้นของห้องพักจากโรงแรมที่เป็นเจ้าของและให้เช่า จำนวน 16 ห้อง และจากการเปิดให้บริการโรงแรมฮิสตัน แกรนด์ พญาไท ในเดือนพฤษภาคม ปี 2566 จำนวน 494 ห้อง

ผลการดำเนินงานของธุรกิจโรงแรม	ไตรมาส 1 ปี 2567	ไตรมาส 1 ปี 2566	+/-
จำนวนห้องพักที่เปิดดำเนินการ	1,819	7,112	-5,293
ADR (บาทต่อคืน)	3,636	2,662	974
Occupancy Rate (ร้อยละ)	70.7	60.5	10.2
RevPAR (บาทต่อคืน)	2,569	1,611	958

รายได้จาก**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อเช่า** เพิ่มขึ้น 135 ล้านบาท หรือร้อยละ 57.0 จากปีก่อนหน้า เป็น 373 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นได้รับปัจจัยหลักจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากการให้เช่าโรงแรมที่ยุโรป และการเปิดให้บริการพื้นที่สำนักงานในโครงการ เดอะยูนิคอร์น ทำให้บริษัทฯ มีพื้นที่ให้เช่าสุทธิรวมเพิ่มขึ้น 21,171 ตารางเมตร เป็น 51,603 ตารางเมตร โดยบริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะร่วมมือกับผู้เช่ารายใหม่ที่มีศักยภาพ เพื่อเพิ่มรายได้ให้กับบริษัทฯ และยกระดับโอกาสทางธุรกิจต่อไปในอนาคต

ผลการดำเนินงานของธุรกิจอาคารสำนักงาน	ไตรมาส 1 ปี 2567	ไตรมาส 1 ปี 2566	+/-
พื้นที่ให้เช่าสุทธิรวม (NFA)	51,603	30,332	21,171
Occupancy Rate (ร้อยละ)	59.2	87.7	(28.5)

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

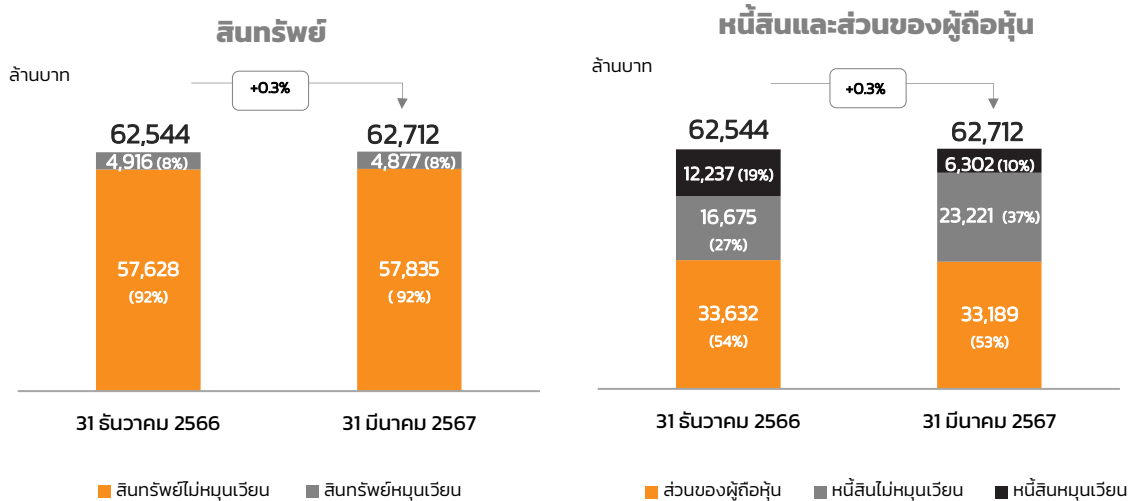
รายได้จาก**ธุรกิจบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์** เพิ่มขึ้น 9 ล้านบาท หรือร้อยละ 32.6 จากปีก่อน เป็น 36 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการเพิ่มขึ้นของค่าบริการจัดการโรงแรม

นอกจากนี้ บริษัทฯ มีโครงการร่วมทุนกับแสนสิริ ซึ่งอยู่ภายใต้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เชิงที่อยู่อาศัย โดยปัจจุบัน มีโครงการที่อยู่ระหว่างการขายและพร้อมเข้าอยู่ 2 โครงการ ประกอบด้วย (1) โครงการ เดอะไลน์ พลไฮธิน พาร์ค และ (2) โครงการ เดอะไลน์ ไลฟ์ นอกจากนี้ ยังมีอีก 1 โครงการที่อยู่ระหว่างการก่อสร้าง คือ โครงการ เดอะ ไลน์ สาทร โดยในระหว่างปี 2567 ถึง 2568 มียอดรับรู้รายได้รอการโอน จำนวนทั้งสิ้น 2,596 ล้านบาท

<sup>1</sup> รอยเตอร์ส: ประเทศไทยมีจำนวนนักท่องเที่ยว ประมาณ 12 ล้านคนในสี่เดือนแรก

<sup>2</sup> ข้อมูลนับสนุนจากการทวงถามนักท่องเที่ยวและกีฬา ปี 2566: นักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาเที่ยวไทย ในเดือนมกราคมจนถึงเดือนธันวาคม 2566

## ฐานะการเงิน



**สินทรัพย์รวม** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 62,712 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 168 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.3 จาก 62,544 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยการเพิ่มขึ้นมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นของ (i) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 274 ล้านบาท (ii) อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 240 ล้านบาท และ (iii) ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 47 ล้านบาท บวก อย่างไรก็ตาม การเพิ่มขึ้นถูกชดเชยบางส่วนด้วยการลดลงของ (iv) การลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน จำนวน 236 ล้านบาท และ (v) ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น จำนวน 223 ล้านบาท

**หนี้สินรวม** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 จำนวน 29,523 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.1 หรือคิดเป็นจำนวน 611 ล้านบาท จาก 28,912 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยการเพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจาก (i) การเพิ่มขึ้นของหนี้สินจากสัญญาลงทุน จำนวน 400 ล้านบาท และ (ii) การเพิ่มขึ้นของหนี้สินสัญญาประกันภัย จำนวน 171 ล้านบาท การเพิ่มขึ้นถูกหักกลบบางส่วนด้วยการลดลงของ (iii) เงินกู้ยืมระยะสั้นจากบุคคลที่ไม่เกี่ยวข้อง จำนวน 77 ล้านบาท และ (iv) หนี้สินหมุนเวียน จำนวน 63 ล้านบาท

**ส่วนของผู้ถือหุ้น** ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 อยู่ที่ 33,189 ล้านบาท ลดลง 443 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.3 จาก 33,632 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 การลดลงส่วนใหญ่มาจาก (i) การลดลงขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น จำนวน 295 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากผลขาดทุนจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในสินทรัพย์ทางการเงิน และ (ii) การลดลงของกำไรสะสม สาเหตุหลักจากการรับรู้ผลขาดทุนในไตรมาส 1 ปี 2567 จำนวน 148 ล้านบาท

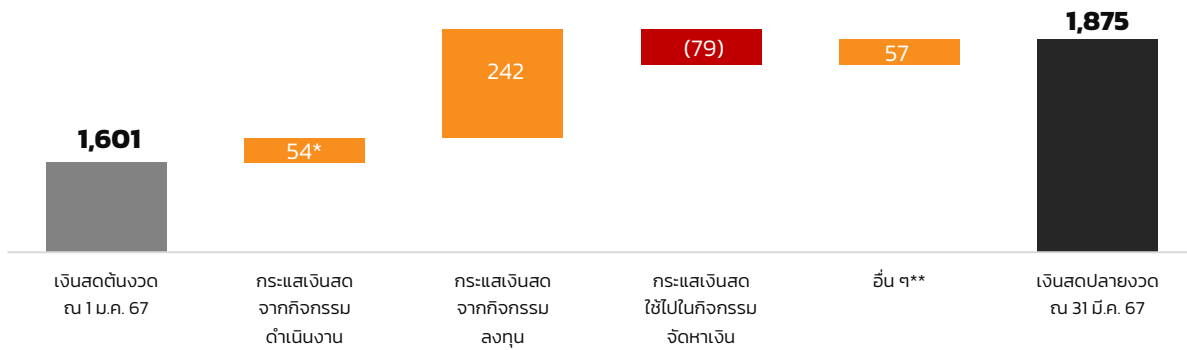
## โครงสร้างเงินทุน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยจำนวน 19,029 ล้านบาท ลดลงสุทธิ 45 ล้านบาท จาก 19,074 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งการลดลงสุทธิดังกล่าวเกิดจากการชำระคืนเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินบางส่วน โดยอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้นยังคงเท่าเดิมที่ 0.57 เท่า เมื่อเทียบกับสิ้นปี 2566

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2567 บริษัทฯ มีรายจ่ายฝ่ายทุนและเงินลงทุนทั้งหมด 140 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นการลงทุนในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และการลงทุนอื่น ๆ

## กระแสเงินสด

ล้านบาท



\*กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงานก่อนเงินสดจ่ายดอกเบี้ยสุทธิ ภาษีเงินได้ และเงินปันผล จำนวน 304 ล้านบาท

\*\* รวมผลต่างจากการแปลงค่างบการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 บริษัทฯ มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด จำนวน 1,875 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 274 ล้านบาท จากต้นงวดที่ 1,601 ล้านบาท

บริษัทฯ มีเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน 304 ล้านบาทก่อนหักดอกเบี้ยจ่ายสุทธิ ภาษีเงินได้ และเงินปันผล โดยมาจากผลขาดทุนก่อนค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ จำนวน 219 ล้านบาท สมทบด้วยรายการที่ไม่ใช่เงินสดปรับกระทบขาดทุนก่อนภาษีให้เป็นเงินสดจำนวน 264 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของเงินทุนหมุนเวียน จำนวน 259 ล้านบาท ทั้งนี้ เมื่อหักเงินสดที่ใช้จ่ายดอกเบี้ยสุทธิจำนวน 200 ล้านบาท และจ่ายภาษีเงินได้จำนวน 50 ล้านบาท ในขณะที่ถูกชดเชยบางส่วนด้วยเงินปันผลรับ จำนวน 0.6 ล้านบาทแล้ว บริษัทฯ มี**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมดำเนินงาน** จำนวน 54 ล้านบาท

**เงินสดสุทธิจากกิจกรรมลงทุน** จำนวน 242 ล้านบาท โดยมีรายการหลักคือ (i) เงินสดรับสุทธิจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 291 ล้านบาท (ii) การลดลงของเงินกู้ยืมระยะยาวแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน จำนวน 27 ล้านบาท ส่วนใหญ่มาจากการได้รับชำระหนี้คืนกู้ยืม (iii) ดอกเบี้ยรับ จำนวน 23 ล้านบาท หักลบบางส่วนด้วย (iv) เงินสดจ่ายสุทธิจากการซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ จำนวน 77 ล้านบาท และ (v) เงินสดจ่ายซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน จำนวน 17 ล้านบาท

**เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน** จำนวน 79 ล้านบาท ส่วนใหญ่เกิดจากเงินสดจ่ายชำระหนี้กู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินสุทธิ จำนวน 455 ล้านบาท หักลบบางส่วนด้วยเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน จำนวน 374 ล้านบาท

## การพัฒนาอย่างยั่งยืนของแรมบิท โฮลดิ้งส์

บริษัทฯ ให้ความสำคัญด้านการพัฒนาอย่างยั่งยืนโดยการนำแนวปฏิบัติ ESG (“สิ่งแวดล้อม สังคม และ ธรรมภิบาล”) มาปรับใช้ในการดำเนินงานขององค์กร ใน**ด้านสิ่งแวดล้อม** โครงการ เดอะ ยูนิคอร์ต ซึ่งเป็นโครงการที่ออกแบบเพื่อผสมผสานการทำงานและการพักผ่อน ได้รับการรับรองมาตรฐานอาคารสีเขียวระดับ Gold (LEED Gold Certification) สำหรับการออกแบบและดำเนินงานที่คำนึงถึงความยั่งยืนต่อสิ่งแวดล้อมผ่านการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพ เพื่อลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก ซึ่งส่งเสริมสภาพแวดล้อมที่ยั่งยืนต่อผู้ที่เข้ามาใช้บริการและสิ่งแวดล้อม สำหรับ**ด้านสังคม** บริษัทฯ ได้ดำเนินโครงการพัฒนาสังคมและชุมชนอย่างต่อเนื่องและยาวนานโดยให้การสนับสนุนผ่านการบริจาคเพื่อให้เด็กด้อยโอกาสสามารถเข้าถึงการศึกษาที่มีคุณภาพ ผ่านสิ่งอำนวยความสะดวกใหม่ที่ครอบคลุมมากขึ้น สดท้าย **ด้านธรรมาภิบาล** บริษัทฯ ได้เข้าเป็นสมาชิกแนวร่วมต่อต้านคอร์รัปชันของภาคเอกชนไทย (“CAC”) ตั้งแต่ปี 2558 และได้รับการรับรองจาก CAC ต่อเนื่องกันเป็นครั้งที่ 2 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความมุ่งมั่นในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชันในทุกรูปแบบ



## แผนธุรกิจและมุมมองในอนาคต

เมื่อพิจารณาจากแนวโน้มของเศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรก ปี 2567 อัตราดอกเบี้ยนโยบายถูกคาดการณ์ว่าจะทรงตัวตลอดทั้งปีที่ร้อยละ 2.50 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงปัจจัยทางเศรษฐกิจในปัจจุบัน โดยเฉพาะอัตราเงินเฟ้อที่ลดลง สวนทางกับหนี้ภาคครัวเรือนที่ปรับตัวสูงขึ้น ด้วยเหตุนี้ ธนาคารแห่งประเทศไทยจึงใช้ความระมัดระวังอย่างมากในการสร้างสมดุลระหว่างการกระตุ้นการเติบโตทางเศรษฐกิจและการรักษาเสถียรภาพทางการเงินของประเทศ แม้ว่าในช่วงสองเดือนแรกของปี 2567 ภาคการท่องเที่ยวของไทยมีการฟื้นตัว โดยมีนักท่องเที่ยว จำนวน 6.4 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 50.0<sup>3</sup> จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตาม สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สภาพัฒน์) ได้ปรับประมาณการการเติบโตของเศรษฐกิจไทย (GDP) จากร้อยละ 2.7 – 3.7 เป็นร้อยละ 2.2 – 3.2 ซึ่งเป็นการประมาณการที่สะท้อนถึงสถานการณ์ในปัจจุบัน โดยเศรษฐกิจในประเทศไทยยังคงมีความไม่แน่นอนจากหนี้ภาคครัวเรือนที่เพิ่มสูงขึ้น ประมาณ 14.9 ล้านล้านบาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 86.8 ของ GDP ประเทศไทย ในขณะที่เศรษฐกิจโลก ยังคงซบเซาจากการนำเข้าและส่งออกหลักซึ่งเกิดจากความตึงเครียดด้านภูมิรัฐศาสตร์ นำไปสู่แนวโน้มของเศรษฐกิจที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้

สำหรับธุรกิจบริการทางการเงิน แรมบิท ประกันชีวิต เผชิญกับการลดลงของรายได้ร้อยละ 13.9 เนื่องจากเป็นช่วงซบเซา (Low Season) ของธุรกิจประกันชีวิต อย่างไรก็ตาม แรมบิท ประกันชีวิต ได้ดำเนินกลยุทธ์เชิงรุกเพื่อแก้ไขปัญหาเหล่านี้ โดยการเสนอแพ็คเกจประกันภัยแบบพิเศษและโปรแกรมสำหรับสมาชิกผ่านแพลตฟอร์ม 3M ของกลุ่มบีทีเอส ซึ่งมีเป้าหมายเพื่อเพิ่มการมีส่วนร่วมของลูกค้าและดึงดูดผู้ถือกรมธรรม์รายใหม่ด้วยการนำเสนอโซลูชันที่ปรับให้เหมาะสมกับความต้องการที่หลากหลาย นอกจากนี้ ไพร้มโซน มีกลยุทธ์ที่จะขยายพอร์ตการลงทุนสินเชื่อด้วยคุณภาพ (NPL) ซึ่งมีการตั้งเป้าหมายการเติบโต ที่มูลค่า 2,000 ล้านบาท เนื่องจากประเทศไทยมี NPL ที่ยังไม่ได้ชำระ จำนวน 1.04 ล้านล้านบาท<sup>4</sup> ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.6 จากปีก่อนหน้า ในขณะที่ เมธา ที่ประกอบธุรกิจบริหารสินทรัพย์ สามารถสร้างโอกาสใหม่ ๆ เพื่อเพิ่มฐานลูกค้าและสร้างความแข็งแกร่งสำหรับการแข่งขันในธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ด้วยการใช้เครือข่ายพันธมิตรที่กว้างขวางของกลุ่มบีทีเอส และ แรมบิท โฮลดิ้งส์

ในส่วนของธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรมมีทิศทางที่ดีจากการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยว เป็นผลให้รายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 57.9 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า โดยเฉพาะอย่างยิ่งโรงแรมฮิลตัน แกรนด์ พญาไท ภายใต้โครงการเดอะ ยูนิคอน มีอัตราการเข้าพักร้อยละ 85 ณ เดือน มีนาคม 2567 นอกจากนี้ ถึงแม้ว่าแนวโน้มทางเศรษฐกิจจะเผชิญทั้งโอกาสและความท้าทาย บริษัทฯ จะยังคงดำเนินการจำหน่ายสินทรัพย์ตามแผนต่อไป และจะมุ่งมั่นสร้างการเติบโตในธุรกิจบริการทางการเงินในปี 2567 และพร้อมที่จะปรับตัวและพัฒนาเพื่อผ่านสถานการณ์ดังกล่าว

.....  
(นางสาวสรญา เจริญโรเทศ)

กรรมการ กรรมการบริหาร รักษาการประธานเจ้าหน้าที่บริหาร  
และประธานเจ้าหน้าที่สายงานการเงิน

<sup>3</sup> ศูนย์วิจัยกสิกรไทย: จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเข้าไทย ปี 2567 คาดแตะ 36 ล้านคน

<sup>4</sup> Deloitte Research: แนวโน้มเศรษฐกิจของประเทศไทย ในไตรมาส 1 ปี 2567