

29 OCT 2024

## IMPACT พร้อมโตร่วมวง Entertainment Complex เล็ง ขาย 2 โรงแรมเข้ากองจ่อผูกโรงแรม 5 ดาว



**นายพอลล์ กาญจนพาสน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรส (IMPACT GROWTH REIT) หรือ IMPACT กล่าวว่า บริษัทสนใจเข้าร่วมพัฒนาโครงการ Entertainment Complex ที่รัฐบาลมีแนวคิดผลักดันโครงการ**

จากความสามารถและความเชี่ยวชาญในการบริหารจัดการ IMPACT ที่ผ่านมามีความไว้วางใจจากลูกค้าจำนวนมาก และมองว่าพื้นที่ในเมืองทองธานีมีความเหมาะสมที่จะใช้ทำโครงการ Entertainment Complex จากศักยภาพของพื้นที่ และการเข้าถึงโครงการที่สะดวกที่มีทั้งถนนที่ตัดออกไปได้หลายทาง ทางด่วน และรถไฟฟ้าสายสีชมพูที่จะเปิดให้บริการในช่วงไตรมาส 2/68 ทำให้บริษัทมองเห็นโอกาสในการเข้าไปเป็นส่วนร่วมในการพัฒนาโครงการ Entertainment Complex

นายพอลลี กล่าวว่า แนวโน้มภาพรวมของรายได้ของกองทรัสต์ IMPACT ในงวดปี 68/69 เติบโตขึ้นต่อเนื่องจากงวดปี 68/69 จากความต้องการในการจัดงานอีเวนต์ และคอนเสิร์ตเพิ่มขึ้นต่อเนื่อง โดยเฉพาะงานคอนเสิร์ตใน IMPACT ARENA จองเต็มล่วงหน้าไปถึงปี 68 แล้ว และพื้นที่ Challenger Hall, Impact Exhibition Hall 4-12 และ Forum เริ่มมีการทยอยจองเข้ามาอย่างต่อเนื่อง

กลยุทธ์ของ IMPACT ได้สังเกตเห็นถึงการขยายฐานใหม่ที่เป็นกลุ่มลูกค้าจากจีน ซึ่งมีทีมงานเข้าไปทำการตลาดในประเทศจีนมากขึ้น เพื่อให้ลูกค้าสนใจเข้ามาใช้พื้นที่ของ IMPACT จัดงานอีเวนต์ต่างๆ รวมถึงการที่ผลักดันให้กลุ่มที่เป็น Influencer ที่เริ่มมีการจัดอีเวนต์ออกมาจากแพลตฟอร์มออนไลน์มากขึ้น ทำให้ได้ฐานลูกค้ากลุ่มใหม่ๆ เข้ามาเสริม

สำหรับภาพรวมอุตสาหกรรมไมซ์ (MICE) มีแนวโน้มเติบโตขึ้น โดยเฉพาะในปี 68 และเป็นอุตสาหกรรมที่รัฐบาลสนับสนุน ข้อมูลจากสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ หรือ TCEB ในปี 67 (ต.ค. 66 – ก.ย. 67) พบว่าทิศทางอุตสาหกรรม MICE มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง เชื่อกันว่า ปี 68 ไทยจะมีรายได้จากอุตสาหกรรม MICE ถึง 2 แสนล้านบาทสะท้อนโอกาสในการผลักดันประเทศไทยเป็น Hub การจัดงานแห่งภูมิภาค โดยกลยุทธ์ของ IMPACT ในช่วง 3-5 ปีจากนี้

นอกจากขยายฐานลูกค้าในประเทศไทยแล้ว ยังเปิดเกมบุกตลาดต่างประเทศมากขึ้น สะท้อนจากภาพรวมงานกลุ่ม Entertainment ในปี 62 อยู่ที่ประมาณ 224 ล้านบาท และในปี 67 คาดการณ์สิ้นปีรายได้จะอยู่ที่ราว 380 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 70% อาทิ งานคอนเสิร์ต และงานมิวสิคเฟสติวัล ที่กลับมาจัดงานเพิ่มขึ้นอย่างคึกคักหลังโควิด และอีกไฮไลต์ที่เติบโตขึ้นมาก คืองานท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentive) ในปี 66 กลุ่มนี้ทำรายได้ 123 ล้านบาท สิ้นปีนี้คาดเติบโตเท่าตัวอยู่ที่ 250 ล้านบาท

อย่างไรก็ดี งานในกลุ่ม Global Conventions อยู่ระหว่างพูดคุยและรอคอนเฟิร์มเพิ่มเติม ขณะทำงาน Exhibitions ในช่วงที่ผ่านมา ยังคงเติบโตตามสภาวะเศรษฐกิจ และคาดการณ์จะดีขึ้นต่อเนื่อง มีงานใหญ่เข้ามาในพื้นที่เพิ่มเติมอีก

นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กรรมการผู้จัดการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (IMPACT) กล่าวว่า สำหรับรายได้งวดปี 67/68 (เม.ย. 67-มี.ค.68) คาดว่าจะกลับมาใกล้เคียงก่อนโควิด หรือเติบโต 25% จากปีก่อนหน้า โดยมองว่าแนวโน้มไตรมาส 2 ของงวดปี 67-68 รายได้มีแนวโน้มลดลงเล็กน้อยจากไตรมาส 1 ที่มีรายได้ 664.8 ล้านบาท ซึ่งเติบโต 50.1% และกำไรสุทธิ 379 ล้านบาท

ด้านหนี้สินในปัจจุบัน อยู่ที่ 3.86 พันล้านบาท โดยในช่วงเดือนก.ย. ที่ผ่านมาได้มีการรีไฟแนนซ์ อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันขึ้นลง ตามอัตราดอกเบี้ยนโยบายของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งล่าสุดที่คณะกรรมการนโยบายการเงิน (กนง.) ปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง ทำให้ได้ผลดี จากการปรับลดอัตราดอกเบี้ย โดยต้นทุนทางการเงินจะลดลงจากปีก่อน

ส่วนการจ่ายปันผล คาดว่าปีนี้หากรายได้เติบโตได้ตามเป้าหมาย กำไรสุทธิน่าจะเพิ่มขึ้น และมีโอกาสจ่ายเงินปันผลได้มากกว่าปีก่อน โดยปัจจุบันมูลค่าสินทรัพย์ของกองทรัสต์ IMPACT อยู่ที่ 1.6 หมื่นล้านบาท และมีพื้นที่เช่ารวม 122,165 ตารางเมตร

## **Transitions**

IMPACT Exhibition Management Co., Ltd unveils plans to build a Smart City,

Expanding its base to host world-class events and concerts, along with the

Sky Entrance project set to be completed next year

IMPACT unveils its "Business Direction 2024 - 2025," announcing growth strategies to support the MICE industry, events, conferences, and world-class concerts with a robust lineup ahead. Paul Kanjanapas is shaping the IMPACT empire towards a Smart City vision, while the Sky Entrance construction project, connecting the Pink Line railway station and the IMPACT Challenger building, is expected to be completed by February 2025. This project serves as another factor supporting the growth opportunities of IMPACT GROWTH REIT, ASEAN's largest exhibition and convention center with a leading market share. The company is aggressively expanding its customer base, focusing on international events, particularly from China and India, as well as world-class overseas concerts, while capitalizing on strong trends from Korea and continuously rolling out major events.

Mr. Paul Kanjanapas, Chief Executive Officer of IMPACT Exhibition Management Co., Ltd., Property Manager of IMPACT GROWTH REIT (Real Estate Investment Trust) or IMPACT, the largest exhibition and convention center leader in Thailand and Asia, disclosed that the company was ready to drive growth by setting a 3–5-year vision to expand the IMPACT empire towards becoming a SMART City. The expansion plan includes incorporating technology to enhance comprehensive services for meetings, exhibitions, concerts, and various activities. With complete facilities and improved accessibility through connection to the Pink Line monorail extension project, this will serve as a significant support factor for the vibrant mega-events landscape in 2025.

However, with the MICE industry showing growth trends, particularly in 2025, and receiving government support, data from the Thailand Convention and Exhibition Bureau (TCEB) for fiscal year 2024 (October 2023 - September 2024) indicates continuous growth in the MICE sector. It is anticipated that in 2025, Thailand will generate revenue of 200 billion baht from the MICE industry, reflecting opportunities to establish the country as the largest event hub in the region. IMPACT's strategy for the next 3–5 years, in addition to expanding its domestic customer base, includes increasing global market penetration.

IMPACT's strategy for the next 3-5 years, in addition to expanding its domestic customer base, includes increasing penetration into international markets. This is reflected in the overview of the Entertainment sector, which generated approximately 224 million baht in 2019 and is expected to reach about 380 million baht by the end of 2024, representing a 70% increase, particularly in concerts and music festivals that have vigorously resumed post-COVID.

Another significantly growing highlight is the Incentive tourism sector, which generated 123 million baht in 2023 and is expected to double to approximately 250 million baht by year-end. However, Global Conventions are under discussion and awaiting further confirmation. Meanwhile, the Exhibitions segment continues to grow in line with economic conditions and is expected to improve continuously, with more major events anticipated.

“IMPACT is a globally recognized convention and event center. In the future, we will expand our customer base into new markets, including the Incentive Entertainment Exhibition, which typically

involve high spending, especially in the rapidly growing Chinese market. For example, at last year's MOTOR Expo, we had seven Chinese brands exhibiting at IMPACT; this year, in 2024, we expect 19 brands, demonstrating exponential growth and full utilization of hall space. We're also focusing on new markets such as India, Vietnam, and Korea. Regarding IMPACT's overall business, comprehensive management and services create added value for the trust. As the trust celebrates its 10th anniversary in 2024, we are confident that IMPACT GROWTH REIT is a stable trust. Many major events are held here, and even during the COVID crisis, we maintained annual dividend distributions while still having opportunities for future growth," said Mr. Paul.

Ms. Wanphen Mungpiensagul, Managing Director, RMI Company Limited, REIT Manager of IMPACT Growth Real Estate Investment Trust (IMPACT GROWTH REIT), the leading provider of comprehensive convention, exhibition, and event venues, revealed that over the past 10 years, the trust had demonstrated stable growth and consistent annual dividend distributions to unitholders. This success is achieved through the management of four investment properties located in IMPACT Muang Thong Thani, covering a total area of 479,761 square meters, with a net exhibition space of 122,165 square meters. The properties include IMPACT Arena, IMPACT Challenger (Halls 1-3), IMPACT Forum (Hall 4), and the IMPACT Exhibition and Convention Center Muang Thong Thani (Halls 5-12).

With IMPACT's distinctive position as the largest exhibition and convention center in Thailand and Asia, and as the first and only convention center REIT in Thailand, it holds a leading market share of over 50% in domestic meetings and exhibitions. The customer base is diverse, with the fiscal year 2023 (ending March 31, 2024) showing private sector events at 57%, government events at 21%, and international events at 22%, reflecting trust and effective business risk diversification.

The average total occupancy rate is nearly 50% as of Q1 2024/2025 (April - June 2024), with an average rental rate of 85.8 baht per square meter, showing an increase in venue utilization compared to the past three years.

However, the overall event landscape shows expansion trends, including major international events scheduled for this year and next. The target for the fiscal year 2024/2025 (ending March 2025) is set for revenue growth of approximately 25% from the previous year's total revenue of about 1,752 million baht, approaching pre-COVID-19 levels.

Regarding the progress of the Sky Entrance project, construction has reached 62.6% completion (as of September 2024) and is expected to be finished by February 2025. This indoor walkway will connect the MT-01 railway station (IMPACT Muang Thong Thani Station) with the IMPACT Challenger building. As one of the main assets invested in by IMPACT REIT, it will facilitate business expansion and create new opportunities in the future.