

29 OCT 2024

มิติหุ้น

ชี้ชัดทุกการลงทุน

“IMPACT” วางแผน ปันอาณาจักรสู่ Smart City ลุยขยายฐานรับอีเวนต์-คอนเสิร์ตระดับโลก ด้านโครงการ Sky Entrance แล้วเสร็จปีหน้า หุ่นสตอร์รี่ใหม่



มิติหุ้น – IMPACT วางแผน “Business Direction 2024 – 2025” ประกาศกลยุทธ์การเติบโตรับอุตสาหกรรม MICE งานอีเวนต์ การจัดประชุม และคอนเสิร์ตระดับโลก เดินหน้าจัดงานคึกคัก ด้าน “พอลล์ กาญจนพาสน์” ปันอาณาจักร IMPACT มุ่งสู่ Smart City ขณะที่ แผนการก่อสร้างโครงการ Sky Entrance เชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพู และอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ คาดแล้วเสร็จภายในกุมภาพันธ์ ปี 2568 เป็นอีกปัจจัยสนับสนุนโอกาสการเติบโตของ IMPACT GROWTH REIT ผู้นำศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมที่ใหญ่ที่สุดในอาเซียน ที่มีมาร์เก็ตแชร์เป็นอันดับหนึ่ง นอกจากนี้ ลุยขยายฐานลูกค้า โฟกัสนานต่างประเทศเพิ่มเติม โดยเฉพาะ จีน รวมทั้ง โฟกัสอินเดีย เวียดนาม และเกาหลี ส่งในช่วงที่เหลือของปีการจัดงานระดับเวิร์ลด์คลาสปูพรมจัดที่ IMPACT ต่อเนื่อง

นายพอลล์ กาญจนพาสน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์โป เซ็นเตอร์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้บริหาร อสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (IMPACT GROWTH REIT) หรือ IMPACT ผู้นำศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมที่ใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและในภูมิภาคเอเชีย พร้อมเดินทางสร้างการเติบโต ปีถึง 3-5 ปีจากนี้ เดินทางขยายอาณาจักร IMPACT มุ่งสู่ SMART City นำเทคโนโลยีเข้ามายกระดับการให้บริการสถานที่จัดประชุม นิทรรศการ คอนเสิร์ต และกิจกรรมต่างๆ แบบครบวงจร รวมทั้ง สิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน ยกยกระดับการเดินทางด้วยการเชื่อมต่อกับโครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพู เป็นอีกหนึ่งปัจจัยสนับสนุนในปี 2568 ภาพรวมเมกะอีเวนต์คึกคัก

อย่างไรก็ดี ภาพรวมอุตสาหกรรมไมซ์มีแนวโน้มเติบโตขึ้น โดยเฉพาะในปี 2568 และเป็นอุตสาหกรรมที่รัฐบาลสนับสนุน ข้อมูลจากสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ หรือ TCEB ในปีงบประมาณ 2567 (ตุลาคม 2566 – กันยายน 2567) พบว่า ทิศทางอุตสาหกรรม MICE มีแนวโน้มเติบโตต่อเนื่อง เชื่อกันว่า ปี 2568 ไทยจะมีรายได้จากอุตสาหกรรม MICE ถึง 2 แสนล้านบาท สะท้อนโอกาสในการผลักดันประเทศไทยเป็น Hub การจัดงานแห่งภูมิภาค

โดยกลยุทธ์ของ IMPACT ในช่วง 3 – 5 ปีจากนี้ นอกจากขยายฐานลูกค้าในประเทศไทยแล้ว ยังเปิดเกมบุกตลาดต่างประเทศมากขึ้น สะท้อนจากภาพรวมงานกลุ่ม Entertainment ในปี 2562 ซึ่งเป็นปีเริ่มต้นของสถานการณ์โควิด-19 รายได้อยู่ที่ประมาณ 224 ล้านบาท และในปี 2567 คาดการณ์สิ้นปีรายได้จะอยู่ที่ประมาณ 380 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นประมาณ 70% อาทิ งานคอนเสิร์ต และงานมิวสิกเฟสติวล ที่มิกกลับมาจัดงานหลังโควิดอย่างคึกคัก

และอีกไฮไลท์ที่เติบโตขึ้นมาก คืองานท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล (Incentive) ในปี 2566 กลุ่มนี้ทำรายได้ 123 ล้านบาท สิ้นปีนี้คาดว่าจะเติบโตเท่าตัวอยู่ที่ประมาณ 250 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม งานในกลุ่ม Global Conventions อยู่ระหว่างพูดคุยและรอคอนเฟิร์มเพิ่มเติม ขณะจัดงาน Exhibitions ในช่วงที่ผ่านมา ยังคงเติบโตตามสภาวะเศรษฐกิจ และคาดการณ์จะดีขึ้นต่อเนื่อง มีงานใหญ่เข้ามาในพื้นที่เพิ่มเติมอีก

“IMPACT เราเป็นศูนย์ประชุมและการจัดงานที่ได้รับการยอมรับในระดับโลก ในอนาคตเราจะขยายฐานลูกค้าไปยังตลาดใหม่ๆ ทั้งงาน Incentive Entertainment Exhibition กลุ่มพวกนี้มีการใช้จ่ายค่อนข้างสูง โดยเฉพาะตลาดจีนที่ตอนนี้มีการเติบโตขึ้นมาก ยกตัวอย่างเช่น งานใหญ่อย่าง MOTOR Expo ปีที่แล้วเรามีแบรนด์จีนจัดงานที่ IMPACT จำนวน 7 แบรนด์ ปี 2567 นี้ก็คาดว่าจะมี 19 แบรนด์ เติบโตก้าวกระโดด ใช้พื้นที่ในฮอลล์เต็มพื้นที่ นอกจากนี้ ยังโฟกัสกลุ่มใหม่ๆ อาทิ อินเดีย เวียดนาม และ เกาหลี” นายพอลล์ กล่าว

สำหรับภาพรวมธุรกิจของ IMPACT ในการบริหารงานและบริการที่ครบวงจร สร้างแวลูให้กองทรัสต์ และในปี 2567 กองทรัสต์ครบรอบ 10 ปี เรามั่นใจว่า IMPACT GROWTH REIT เป็นกองทรัสต์ที่มีความมั่นคง งานใหญ่ๆ จัดที่นี้มากมาย แม้วิกฤติโควิด ก็ยังมีการจ่ายปันผลต่อเนื่องทุกปี และยังมีโอกาสขยายการเติบโตในอนาคต

นางสาววันเพ็ญ มุ่งเพียรสกุล กรรมการผู้จัดการ บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด ผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (IMPACT GROWTH REIT) ผู้นำด้านการให้บริการสถานที่จัดประชุม นิทรรศการ และกิจกรรมต่างๆ แบบครบวงจร เปิดเผยถึง ภาพรวมของกองทรัสต์ฯ ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา มีความมั่นคงในการเติบโต และการจ่ายปันผลตอบแทนผู้ถือหุ้นอย่างต่อเนื่องทุกปี ด้วยการบริหารจัดการผ่านทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด 4 แห่ง ตั้งอยู่ในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี โดยมีพื้นที่รวม 479,761 ตร.ม. และพื้นที่จัดแสดงงานสุทธิ 122,165 ตร.ม. ประกอบด้วย ศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ (ฮอลล์ 1-3) ศูนย์การประชุมอิมแพ็คฟอรัม (ฮอลล์ 4) และศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี (ฮอลล์ 5-12)

ด้วยจุดเด่น IMPACT เป็นศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมขนาดใหญ่ที่สุดในประเทศไทยและภูมิภาคเอเชีย และเป็นกองทรัสต์ศูนย์ประชุมแห่งแรกและแห่งเดียวในประเทศไทยในปัจจุบัน ที่มีมาร์เก็ตแชร์เป็นอันดับหนึ่ง โดยปัจจุบันมีมาร์เก็ตแชร์มากกว่า 50% ของภาพรวมการจัดงานประชุมและนิทรรศการในประเทศ ฐานลูกค้ามีความหลากหลาย ในงวดปี 2566 ที่ผ่านมา (งบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567) สัดส่วนงานภาคเอกชนอยู่ที่ 57% รัฐบาล 21% และต่างประเทศ 22% สะท้อนความไว้วางใจ และสามารถกระจายความเสี่ยงทางธุรกิจได้ดี ในด้านอัตราการใช้พื้นที่เฉลี่ยรวม (Occupancy Rate) อยู่ที่เกือบ 50% ณ งวดไตรมาส 1 ปี 2567/2568 (เมษายน – มิถุนายน 2567) และมีอัตราค่าเช่าพื้นที่เฉลี่ยรวม 85.8 บาทต่อตารางเมตร นับเป็นการใช้อัตราพื้นที่จัดงานเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา

อย่างไรก็ดี ภาพรวมการจัดงานมีแนวโน้มขยายตัว รวมทั้ง งานใหญ่จากต่างประเทศที่ต่อคิวรอไปจนถึงสิ้นปีนี้ และในปีหน้า ตั้งเป้าในปี 2567/2568 (งบปีสิ้นสุด มีนาคม 2568) รายได้จะเติบโตราว 25% จากปีก่อนมีรายได้รวมประมาณ 1,752 ล้านบาท ใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด-19 สำหรับความคืบหน้าการก่อสร้างโครงการ Sky Entrance ปัจจุบันดำเนินงานก่อสร้างไปแล้วถึง 62.6% (ข้อมูล ณ เดือนกันยายน 2567) คาดแล้วเสร็จภายใน กุมภาพันธ์ ปี 2568 ซึ่งเป็นทางเดินในร่มเชื่อมต่อสถานีรถไฟฟ้า MT-01 (สถานีอิมแพ็ค เมืองทองธานี) และอาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์ โดยเป็นส่วนหนึ่งของทรัพย์สินหลักที่ กองทรัสต์ IMPACT เข้าลงทุน สามารถต่อยอดธุรกิจ และสร้างโอกาสใหม่ๆ ในอนาคต

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.