

31 OCT 2024

**THE  
STANDARD**  
STAND UP FOR THE PEOPLE

## ความฝัน 'พอลล์ กาญจนพาสน์' อยากให้อาณาจักร IMPACT มีโรงแรม 5 ดาว รับงานอีเวนต์-คอนเสิร์ตยาวถึงปีหน้า



สิ่งที่ IMPACT ทำสำเร็จแล้วเหลือเพียงโรงแรม 5 ดาวหลายๆ แห่งเข้ามาอยู่ในอาณาจักรเดียวกัน 'พอลล์ กาญจนพาสน์' ย้ำ ปีนี้ อีเวนต์-คอนเสิร์ตคึกคัก คิวยาวถึงปีหน้า เร่งเปิด Sky Entrance เชื่อมรถไฟฟ้าสายสีชมพูดึงคนเข้ามา พร้อมเผยปีนี้กองทัพสดจ่ายปันผลมากกว่าปีก่อน รับอานิสงส์จากธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ลดดอกเบี้ย

พอลล์ กาญจนพาสน์ ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์พิริอันซ์ แมเนจเม้นท์ จำกัด ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์กองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท (IMPACT GROWTH REIT) หรือ IMPACT ผู้นำศูนย์แสดงสินค้าและการประชุม กล่าวว่า หลังจากสถานการณ์โควิดผ่านไป งานอีเวนต์ในประเทศไทยกลับมาเต็มตัวแล้ว โดยเฉพาะงานคอนเสิร์ตเฟสติวลัทั้งไทยและต่างประเทศคึกคักมาก

สะท้อนจากภาพรวมของ Entertainment ปีนี้คาดว่าจะมีรายได้อยู่ที่ 380 ล้านบาท และมีแนวโน้มขยับขึ้นไปอีก โดยถ้าเทียบจากปี 2019 อยู่ที่ 224 ล้านบาทนั้น เช่นเดียวกับฝั่ง Exhibition การจัดเลี้ยงลูกค้า ซึ่งเป็นรายได้หลักของบริษัท ปัจจุบันเริ่มเติบโตขึ้นแต่ต้องใช้เวลา เนื่องจากยังมีความท้าทายด้านเศรษฐกิจและภาวะดอกเบี้ย ทำให้บางงานยังไม่กลับมา

หลายๆ งานที่จะเกิดขึ้นได้ต้องใช้เวลา แต่คาดว่ารายได้ปีนี้จะอยู่ที่ 250 ล้านบาท งานส่วนใหญ่ที่เข้ามามีทั้งไทยและต่างประเทศ ส่วนงานในกลุ่ม Global Conventions ยังอยู่ระหว่างรอคอนเฟิร์ม

ทั้งนี้ ในปี 2568 อุตสาหกรรม MICE มีแนวโน้มเติบโตขึ้น เพราะเป็นอุตสาหกรรมที่รัฐบาลสนับสนุน ข้อมูลจากสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ TCEB ในปีงบประมาณ 2567 (เดือนตุลาคม 2566 – กันยายน 2567) เปิดเผยว่า ไทยจะมีรายได้จาก MICE ถึง 200,000 ล้านบาท สะท้อนโอกาสในการผลักดันประเทศไทยเป็น Hub การจัดงานแห่งภูมิภาค

ถึงอย่างนั้นการแข่งขันในการหาลูกค้าก็สูง โดยปัจจุบันสถานที่จัดงานใหญ่ๆ ในไทยมีอยู่ 4 แห่ง คือ IMPACT, BITEC, ศูนย์การประชุมแห่งชาติสิริกิติ์ และสยามพารากอน โดย IMPACT ยังคงถือส่วนแบ่งตลาดมากกว่า 50% และมีพื้นที่กว่า 122,165 ตารางเมตร ในอนาคตมีแผนขยายพื้นที่เพิ่มขึ้นเพื่อรองรับการเติบโต

สำหรับทิศทางในอีก 3-5 ปีข้างหน้าจะโฟกัสการเพิ่มรายได้จากการเจาะตลาดใหม่ๆ โดยเฉพาะงาน Incentive, Entertainment และ Exhibition กลุ่มนี้มีการใช้จ่ายค่อนข้างสูง ซึ่งตลาดจีนเติบโตมาก เห็นได้จากงาน Motor Expo ปีที่แล้วที่มีแบรนด์จีนเข้ามาจัดงานที่ IMPACT กว่า 7 แบรนด์ และปีนี้ใช้พื้นที่ในฮอลล์เต็มพื้นที่ แสดงให้เห็นว่าเติบโตเพิ่มขึ้นเป็นเท่าตัว

นอกจากจีนแล้วเรายังมองไปที่อินเดีย เวียดนาม และเกาหลีใต้ ส่วนชาวจีนที่ระเบียบยังไม่เห็น เพราะส่วนใหญ่กลุ่มนี้จะคนเข้าประเทศตัวเองมากกว่า

พร้อมกันนี้ยังขยายอาณาจักร IMPACT ให้เป็น Smart City นำเทคโนโลยีเข้ามายกระดับการให้บริการสถานที่จัดประชุม, นิทรรศการ, คอนเสิร์ต และกิจกรรมต่างๆ แบบครบวงจร เรียกว่าทุกอย่างในนี้จะต้องเชื่อมโยงกันหมด เพราะในปี 2568 จะมีการเชื่อมต่อกับโครงการ Sky Entrance ที่ปัจจุบันดำเนินงานก่อสร้างไปแล้วถึง 62.6% โดยเป็นส่วนต่อขยายจากรถไฟฟ้าสายสีชมพู ซึ่งจะทำให้ผู้เข้ามาใช้บริการสะดวกมากขึ้น

ทั้งหมดจะช่วยสร้างคุณค่าให้ IMPACT GROWTH REIT โดยภาพรวมของกองทรัสต์ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมา การบริหารจัดการผ่านทรัพย์สินที่ลงทุนทั้งหมด 4 แห่ง ซึ่งตั้งอยู่ในโครงการอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่มีพื้นที่รวม 479,761 ตารางเมตร และพื้นที่จัดแสดงงานสุทธิ 122,165 ตารางเมตร ประกอบด้วยศูนย์การจัดแสดงอิมแพ็ค อารีน่า, อาคารอิมแพ็ค ซาเลนเจอร์, ศูนย์การประชุม อิมแพ็ค ฟอรั่ม และศูนย์การแสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี

ทุกส่วนมีการเติบโตและมีการจ่ายปันผลตอบแทนผู้ถือหุ้นทุกปี ซึ่งปีนี้มีกำไรมากกว่าปีก่อน เพราะต้นทุนการเงินลดลงหลัง ธปท. ปรับลดดอกเบี้ยนโยบายลง

ปัจจุบัน IMPACT GROWTH REIT เป็นกองทรัสต์ศูนย์ประชุมแห่งเดียวในประเทศไทย โดยงบปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2567 สัดส่วนงานภาคเอกชนอยู่ที่ 57% ตามด้วยรัฐบาล 21% และต่างประเทศ 22% และมีแผนขยายสินทรัพย์เข้ากองทรัสต์เพิ่ม โดยอยู่ระหว่างการพิจารณาโรงแรม ibis และ Novotel เข้ามาอยู่ในกองทรัสต์ ซึ่งหากมีการเติบโตและขายได้ก็จะนำเงินไปสร้างโรงแรม 5 ดาวในอนาคต

“มั่นใจว่า IMPACT GROWTH REIT เป็นกองทรัสต์ที่มีความมั่นคงและมีโอกาสขยายการเติบโตขึ้นอย่างต่อเนื่อง และคาดการณ์ว่ารายได้ปีงบประมาณเดือนเมษายน 2567 – มีนาคม 2568 จะเติบโต 25% และจะกลับมาใกล้เคียงกับช่วงก่อนโควิด ทุกอย่างที่เราทำมาถือว่าสำเร็จไปมากแล้ว และในอนาคตถ้ามีโรงแรมเข้ามาเสริมบริการก็จะทำให้พื้นที่เราครบวงจรมากกว่านี้” พลลส์กล่าว

## **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.