

ที่ AC 22/019

วันที่ 11 สิงหาคม 2565

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และรวมของบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการสำหรับ  
ไตรมาส 2 ปี 2565 ดังนี้**ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม**

สำหรับไตรมาสที่ 2 หลายประเทศเริ่มลดระดับมาตรการควบคุมการระบาดของโรค COVID-19 อย่างต่อเนื่อง ส่งผลให้เศรษฐกิจเริ่มปรับตัวดีขึ้น ยกเว้นในบางประเทศที่ยังเผชิญกับการระบาดอย่างรุนแรง เช่น ในประเทศจีน ไต้หวัน และฮ่องกง จึงยังคงดำเนินมาตรการ lockdown โดยเฉพาะมาตรการ Zero Covid ของจีน ที่อาจจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อกิจกรรมทางเศรษฐกิจ โดยเฉพาะในภาคของการขนส่งทั้งในและต่างประเทศ นอกจากนี้ในด้านผลกระทบจากความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน โดยเฉพาะในราคาพลังงานและสินค้าโภคภัณฑ์ยังคงอยู่ในระดับสูงและมีโอกาสยืดเยื้อตลอดปี 2565 ส่งผลกระทบต่ออัตราเงินเฟ้อเพิ่มสูงขึ้นในหลายประเทศ

เศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 เทียบกับไตรมาสแรกปรับตัวดีขึ้นในภาพรวม การผ่อนคลายมาตรการควบคุมการระบาดของโรค COVID-19 และมาตรการจำกัดการเดินทางระหว่างประเทศ ส่งผลให้การบริโภคภาคเอกชน โดยเฉพาะการค้าและบริการปรับตัวดีขึ้น เป็นผลมาจากการที่จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับตัวเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง นอกจากนี้ด้านการลงทุนของภาคเอกชนก็ปรับตัวดีขึ้นตามการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ โดยธนาคารแห่งประเทศไทยคาดว่าเศรษฐกิจไทยจะขยายตัวที่ร้อยละ 3.3 และ 4.2 ในปี 2565 และ 2566 ตามลำดับ อย่างไรก็ตามผลกระทบจากต้นทุนและค่าครองชีพที่สูงขึ้นเนื่องจากสถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างรัสเซีย-ยูเครน ทำให้คาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไปในปี 2565 และ 2566 อยู่ที่ร้อยละ 6.2 และ 2.5 ตามลำดับ

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมปรับตัวดีขึ้น เนื่องมาจากการรับมือของสถานการณ์โรค COVID-19 ที่ดีขึ้นทั้งในและต่างประเทศ รวมถึงแนวโน้มเศรษฐกิจโลกที่ปรับตัวดีขึ้น รวมถึงข้อมูลจากทางกนอ.พบว่าที่ผ่านมานักลงทุนมีความเชื่อมั่นเนื่องจากการขับเคลื่อนโครงสร้างพื้นฐานหลักในพื้นที่เขตพัฒนาพิเศษภาคตะวันออก (อีอีซี) ที่มีความก้าวหน้ามากขึ้น เช่น โครงการรถไฟความเร็วสูงเชื่อม 3 สนามบิน โครงการพัฒนาท่าอากาศยานนานาชาติอู่ตะเภา โครงการพัฒนาท่าเรือแหลมฉบัง และมาบตาพุด เป็นต้น ทำให้นักลงทุนสนใจเข้ามาลงทุนเพิ่มขึ้น

**สรุปผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 2 สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565**

ผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2565 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานไตรมาส 2 ปี 2564

- รายได้รวมจำนวน 2,134.3 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 125.4
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 100.2 ล้านบาท ปรับตัวลดลง ร้อยละ 39.7
- กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 648.8 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 162.6

**รายงานและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน**

	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	2,134.3	947.0	1,187.3	125.4
ค่าใช้จ่ายรวม	1,109.9	636.2	473.7	74.5
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า	100.2	166.1	(65.9)	(39.7)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	648.8	247.1	401.7	162.6
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.56	0.21		

- การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจหลัก

	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	748.2	140.6	607.6	432.1
อัตรากำไรขั้นต้น	54%	56%		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	634.2	500.8	133.4	26.6
อัตรากำไรขั้นต้น	26%	34%		
รายได้จากการให้เช่า	204.3	226.8	(22.4)	(9.9)
อัตรากำไรขั้นต้น	79%	74%		

**ธุรกิจพัฒนาที่ดินนิคมอุตสาหกรรม**

ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 (2Q/2565) บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 748.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 607.6 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 432.1 จากงวดเดียวกันของปีก่อน (2Q/2564) โดยบริษัทมีการโอนที่ดิน จำนวนทั้งสิ้น 130 ไร่ (ไทย: 85 ไร่ และ เวียดนาม: 45 ไร่) ในช่วงไตรมาส 2 ของปี 2565 (2Q/2565) ซึ่งมากกว่าการโอนที่ดินในช่วงเดียวกันของปี 2564 (2Q/2564) ที่จำนวน 36 ไร่ (ไทย: 36 ไร่) ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 56 เป็นร้อยละ 54 เนื่องจากจากการโอนที่ดินในประเทศเวียดนามมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าประเทศไทย

**ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค**

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 (2Q/2565) จำนวน 634.2 ล้านบาท โดยมีการปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (2Q/2564) จำนวน 133.4 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 26.6 เนื่องจากการใช้บริการสาธารณูปโภคของลูกค้าภายในนิคมฯ เพิ่มขึ้น ในขณะที่อัตราค่าไถ่ปรับลดลงจาก ร้อยละ 34 มาอยู่ที่ร้อยละ 26

**ธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป**

รายได้จากการให้เช่าจำนวน 204.3 ล้านบาท ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 (2Q/2565) ปรับตัวลดลง 22.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.9 เปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (2Q/2564) ที่มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 226.8 ล้านบาท แต่อัตราค่าไถ่ปรับเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 74 เป็นร้อยละ 79 ในช่วงไตรมาสที่ 2 ของปี 2565 (2Q/2565)

● **รายได้อื่น**

	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ทางการเงิน	23.3	10.8	12.5	115.8
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	455.2	-	455.2	N/A
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	67.3	53.0	14.3	26.9
รายได้อื่น	25.1	25.8	(0.7)	(2.6)

บริษัทมีรายได้ทางการเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 23.3 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 (2Q/2565) เพิ่มขึ้น 12.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 115.8 จากปีก่อนหน้า (2Q/2564) มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 455.2 ล้านบาท เป็นการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 8 หลัง จากนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 67.3 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 (2Q/2565) เพิ่มขึ้น 14.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.9 และรายได้อื่นปรับตัวลดลง 0.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.6 จาก 25.8 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 ปี 2564 (2Q/2564) มาอยู่ที่ 25.1 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 2 ปี 2565 (2Q/2565)

- ค่าใช้จ่าย

	ไตรมาส 2	ไตรมาส 2	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	40.9	14.9	26.0	174.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	208.0	170.3	37.7	22.1
ต้นทุนทางการเงิน	115.5	117.1	(1.5)	(1.3)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	116.2	43.7	72.5	165.7

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายปรับตัวเพิ่มขึ้น 26 ล้านบาท หรือร้อยละ 174.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (2Q/2564) จาก 14.9 ล้านบาท มาอยู่ที่ 40.9 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ของปี 2565 (2Q/2565) โดยสาเหตุหลักมาจากการโอนที่ดินให้กับลูกค้ามากขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาส 2 ปี 2565 (2Q/2565) จำนวน 208 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 37.7 ล้านบาทหรือร้อยละ 22.1 ต้นทุนทางการเงินของบริษัทมีการปรับตัวลดลง 1.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.3 มาอยู่ที่ 115.5 ล้านบาทในไตรมาสที่ 2 และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ปรับตัวเพิ่มขึ้น 72.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 165.7 ในไตรมาส 2 ของปี 2564 (2Q/2564) จาก 43.7 ล้านบาท เป็น 116.2 ล้านบาท ในไตรมาส 2 ของปี 2565 (2Q/2565)

- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทมีกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในไตรมาส 2 ปี 2565 (2Q/2565) จำนวน 100.2 ล้านบาท ลดลง 65.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.7 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า (2Q/2564) โดยสาเหตุหลักที่ลดลงมาจากกลุ่มธุรกิจโรงไฟฟ้ามีต้นทุนก๊าซธรรมชาติที่สูงขึ้น

- กำไรสุทธิ

ในไตรมาส 2 ปี 2565 (2Q/2565) บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 916.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 589.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 180.3 จากไตรมาส 2 ปี 2564 (2Q/2564) เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่มขึ้นและกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

**สรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2565**

งวดหกเดือนแรกของปี 2565 เปรียบเทียบกับงวดหกเดือนแรกของปี 2564

- รายได้รวมจำนวน 3,857.8 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 107.3
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 184 ล้านบาท ปรับตัวลดลง ร้อยละ 34.1
- กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 1,202.3 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 177.8

	6 เดือน	6 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	3,857.8	1,860.9	1,996.9	107.3
ค่าใช้จ่ายรวม	1,860.1	1,243.6	616.4	49.6
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า	184.0	279.2	(95.2)	(34.1)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,202.3	432.8	769.5	177.8
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	1.05	0.38		

• การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจหลัก

	6 เดือน	6 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,020.3	261.5	758.8	290.2
อัตรากำไรขั้นต้น	56%	59%		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	1,176.8	988.4	188.4	19.1
อัตรากำไรขั้นต้น	29%	33%		
รายได้จากการให้เช่า	433.4	437.6	(4.2)	(1.0)
อัตรากำไรขั้นต้น	79%	74%		

**ธุรกิจพัฒนาที่ดินนิคมอุตสาหกรรม**

ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,020.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 758.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 290.2 จากงวดเดียวกันของปีก่อน (1H/2564) เนื่องจากบริษัทมีการโอนที่ดินช่วงหกเดือนแรกของปี 2564 (1H/2564) เพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 200 ไร่ (ไทย: 155 ไร่ และ เวียดนาม 45 ไร่) ซึ่งมากกว่าการโอนที่ดินในช่วงหกเดือนแรกของปี 2564 (1H/2564) ที่มีการโอนที่ดินจำนวน 68 ไร่ (ไทย: 68 ไร่) อัตรากำไรขั้นต้นในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) อยู่ที่ร้อยละ 56 ลดลงจากช่วงจากเดียวกันในปี 2564 (1H/2564) อยู่ที่ร้อยละ 59 เนื่องจากจากการโอนที่ดินในประเทศเวียดนามมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าประเทศไทย

**ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค**

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคของบริษัท สำหรับหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) จำนวน 1,176.8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 188.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.1 จากงวดเดียวกันของปี 2564 (1H/2564) โดยอัตรากำไรขั้นต้นปรับตัวลดลงเช่นกันจากร้อยละ 33 ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2564 (1H/2564) เป็นร้อยละ 29 ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565)

**ธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป**

บริษัทมีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 433.4 ล้านบาทในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) ลดลงจำนวน 4.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 1 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 (1H/2564) โดยอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูปปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 74 ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2564 (1H/2564) เป็นร้อยละ 79 ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565)

• **รายได้อื่น**

	6 เดือน	6 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ทางการเงิน	38.5	19.3	19.2	99.2
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,083.1	-	1,083.1	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	77.1	116.1	(38.9)	(33.5)
รายได้อื่น	67.1	57.4	9.7	16.9

บริษัทมีรายได้ทางการเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 38.5 ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) เพิ่มขึ้น 19.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 99.2 จากงวดเดียวกันของปี 2564 (1H/2564) มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,083.1 ล้านบาท เป็นการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 18 หลัง จากนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนในงวดหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) อยู่ที่ 77.1 ล้านบาท ลดลง 38.9 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 33.5 จากช่วงหกเดือนแรกของปี 2564 (1H/2564) ที่ 116.1 ล้านบาท และมีรายได้อื่นของงวดหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) จำนวน 67.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 9.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 16.9 จากงวดเดียวกันของปี 2564 (1H/2564)

• **ค่าใช้จ่าย**

	6 เดือน	6 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	74.1	31.4	42.7	136.1
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	404.6	330.4	74.1	22.4
ต้นทุนทางการเงิน	230.4	248.1	(17.7)	(7.1)
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	244.9	68.8	176.1	256.1

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) จำนวน 74.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 42.7 ล้านบาท หรือร้อยละ 136.1 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า (1H/2564) มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) จำนวน 404.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 74.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.4 เมื่อเทียบกับ

ช่วงเดียวกันของปี 2564 (1H/2564) ต้นทุนทางการเงินในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) จำนวน 230.4 ล้านบาท ลดลง 17.7 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 7.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (1H/2564) และมีค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) จำนวน 244.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 176.1 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 256.1 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (1H/2564)

- **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**

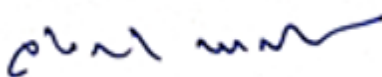
บริษัทมีกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) จำนวน 184 ล้านบาท ลดลง 95.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.1 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (1H/2564) โดยการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้านี้มาจากธุรกิจการจัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติและกลุ่มธุรกิจโรงไฟฟ้า

- **กำไรสุทธิ**

กำไรสุทธิสำหรับหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) จำนวน 1,744.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,146 ล้านบาท หรือร้อยละ 191.3 จากช่วงเดียวกันของปี 2564 (1H/2564) กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



(นาย จักกัชชัย พานิชพัฒน์)

กรรมการ