

เลขที่ AC 23/01

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ดังนี้

### รายได้และกำไรขั้นต้น

บริษัทฯ มีรายได้รวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 2,680.59 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับรายได้รวมในงวดเดียวกันของปี 2564 รายได้รวมของบริษัทฯ เพิ่มขึ้นจำนวน 490.80 ล้านบาท (คิดเป็นร้อยละ 22.41) โดยมีรายละเอียดดังนี้

หน่วย: ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,068.73	203.82	(864.91)	(80.93)
รายได้จากสาธารณูปโภค	223.09	994.49	771.40	345.78
รายได้จากการให้เช่า	266.16	100.00	(166.16)	(62.43)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	449.89	1,331.67	881.78	196.00
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	168.54	28.03	(140.51)	(83.37)
รายได้อื่น	13.38	22.58	9.20	68.76
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,189.79</b>	<b>2,680.59</b>	<b>490.80</b>	<b>22.41</b>

รายได้ของบริษัทฯ สำหรับปี 2565 เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญจากงวดเดียวกันของปี 2564 สืบเนื่องมาจากการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (Ready Built Factory: RBF) จำนวน 24 หลัง ซึ่งกำไรจากการขาย RBF นั้นได้แสดงอยู่ในรายการกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,331.67 ล้านบาท ทั้งนี้การขาย RBF ส่งผลให้บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าลดลงจำนวน 166.16 ล้านบาท เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 โดยมียอดเหลืออยู่ที่ 100.00 ล้านบาท

บริษัทฯ มีรายได้จากสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น 771.40 ล้านบาท เป็นผลมาจากการให้บริการด้านสาธารณูปโภคที่เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ จากการที่บริษัทฯ เริ่มขายที่ดินของโครงการในภาคเหนือในปี 2564 โดยกำไรขั้นต้นในแต่ละส่วนงานสามารถแสดงตามรายละเอียดในตาราง:

หน่วย: ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,068.73	203.82	(864.91)	(80.93)
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	801.41	119.28	(682.13)	(85.12)
กำไรขั้นต้น	267.32	84.54	(182.78)	(68.37)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	25.01	41.48		
รายได้จากการให้เช่า	266.16	100.00	(166.16)	(62.43)
ต้นทุนจากการให้เช่า	66.23	21.56	(44.67)	(67.45)
กำไรขั้นต้น	199.93	78.44	(121.49)	(60.77)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	75.12	78.44		
รายได้จากสาธารณูปโภค	223.09	994.49	771.40	345.78
ต้นทุนจากสาธารณูปโภค	151.02	869.10	718.08	475.49
กำไรขั้นต้น	72.07	125.39	53.32	73.98
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	32.31	12.61		

#### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร สำหรับปี 2565 จำนวน 201.83 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 46.05 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.56 อย่างไรก็ตาม ค่าใช้จ่ายในการขายนั้นลดลง ซึ่งเป็นไปในทิศทางเดียวกับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ สำหรับค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มสูงขึ้น สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน สืบเนื่องมาจากบริษัทฯ อยู่ระหว่างการขยายโครงสร้างบริษัทเพื่อให้รองรับกับขนาดของโครงการที่อยู่ในช่วงการขยายตัว

หน่วย: ล้านบาท	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564	สำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	30.79	24.45	(6.34)	(20.59)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	124.99	177.38	52.39	41.92
<b>รวม</b>	<b>155.78</b>	<b>201.83</b>	<b>46.05</b>	<b>29.56</b>

**กำไรสุทธิ**

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 1,169.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากผลประกอบการงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 425.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 57.09 จากผลประกอบการที่ดีขึ้นตามที่ได้กล่าวไว้ข้างต้น

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)



(นาย วศิน จิตพิพัฒน์พงศ์)  
ประธานเจ้าหน้าที่การเงิน