

ที่ AC 23/032

วันที่ 11 สิงหาคม 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 2 ปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“อมตะ” หรือ “บริษัท”) และรวมของบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการประจำไตรมาส 2 ปี 2566 ดังนี้

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

เศรษฐกิจโลกยังคงชะลอตัว ด้วยหลายปัจจัย อาทิ อัตราดอกเบี้ยขาขึ้น และเงินเฟ้อ ทางองค์การเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา หรือ โออีซีดี ปรับประมาณการการขยายตัวของเศรษฐกิจโลกอยู่ที่ร้อยละ 2.7 ในปี 2566 และ ร้อยละ 2.9 ในปี 2567 เช่นเดียวกับการคาดการณ์ของธนาคารโลก ที่คาดว่าเศรษฐกิจจะชะลอตัวอย่างชัดเจน โดยเฉพาะในกลุ่มประเทศเศรษฐกิจที่พัฒนาแล้ว เนื่องจากการคุมเข้มทางการเงิน ทางด้านตลาดเกิดใหม่และประเทศกำลังพัฒนา ไม่รวมประเทศจีน ก็มีการปรับลดคาดการณ์การเติบโตเช่นกัน เนื่องจากสภาวะการเงินโลกที่ตึงตัวและอุปสงค์ภายนอกที่ลดลง

ภาวะเศรษฐกิจไทยตามรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย อยู่ในทิศทางฟื้นตัวจากภาคการท่องเที่ยวและการบริการภาคเอกชนส่งผลให้ฐานะทางการเงินโดยรวมของภาครัฐเร็วขึ้นและภาคธุรกิจดีขึ้น สำหรับระบบการเงินในปัจจุบันถึงแม้ว่าจะมีเสถียรภาพ แต่ก็ยังมีความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระหนี้ของครัวเรือนและธุรกิจขนาดกลางและย่อม (SMEs) และความสามารถในการระดมทุนของภาคธุรกิจผ่านตลาดตราสารหนี้ ทางด้านกระทรวงพาณิชย์ เปิดเผยข้อมูลเงินเฟ้อที่มีการชะลอตัวอย่างต่อเนื่อง โดยอัตราเงินเฟ้อทั่วไปในเดือนมิถุนายน ปี 2566 สูงขึ้นเพียงร้อยละ 0.23 (YoY) เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน โดยมีสาเหตุหลักมาจาก การชะลอตัวของราคาสินค้าในหมวดอาหารและการลดลงของราคาน้ำมันเชื้อเพลิง ทั้งนี้ทางกระทรวงฯ มีการปรับลดคาดการณ์อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ปี 2566 ลงจากเดิมร้อยละ 1.7-2.7 เป็นร้อยละ 1.0 – 2.0 สำหรับดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคโดยรวมยังคงอยู่ในช่วงเชื่อมั่นติดต่อกันเป็นเดือนที่ 7 ปัจจุบันอยู่ที่ระดับ 46.2 โดยปัจจัยสนับสนุนมาจากการฟื้นตัวของเศรษฐกิจ ขณะที่ดัชนีความเชื่อมั่นในอนาคต (3 เดือนข้างหน้า) ปรับลดลงมาอยู่ที่ 62.6 จากระดับ 63.3 เนื่องจากภาวะหนี้ครัวเรือนยังอยู่ในระดับสูง อัตราดอกเบี้ยอยู่ในช่วงขาขึ้น และเป็นช่วงเปลี่ยนผ่านทางการเมือง

คณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน หรือ BOI เปิดเผยว่าการลงทุนในประเทศไทยในช่วงครึ่งปีแรกของปี 2566 มีทิศทางที่ดี โดยเฉพาะจากกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์และรถยนต์ไฟฟ้า โดยมีการยื่นขอรับการส่งเสริมรวมทั้งสิ้น 891 โครงการ เป็นมูลค่าเงินลงทุน 364,420 ล้านบาท เพิ่มขึ้น ร้อยละ 18 และ ร้อยละ 70 ตามลำดับ นอกจากนี้รัฐบาลไทยยังมีการเดินหน้าส่งเสริมการลงทุนและเพิ่มความเชื่อมั่นให้นักลงทุนต่างประเทศอย่างต่อเนื่อง ทั้งในอุตสาหกรรมดั้งเดิม อุตสาหกรรมเป้าหมายในพื้นที่ EEC และพื้นที่เศรษฐกิจที่สำคัญ โดยเฉพาะกลุ่ม EV โดยคาดการณ์ว่ากลุ่มยานยนต์ไฟฟ้า (EV) จะมีมูลค่าลงทุนกว่า 1.44 พันล้านดอลลาร์

ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ

บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ก่อตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2532 เป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรม เอกชนชั้นนำของโลก หรือที่เราเรียกกันว่า “เมืองอุตสาหกรรม” มีความเชี่ยวชาญในการวางแผน พัฒนา บริหารจัดการ นิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจเกี่ยวเนื่องอย่างครบวงจร นอกจากนี้บริษัทฯ ยังยึดมั่นในการปกป้องสิ่งแวดล้อมอย่าง เข้มงวด และมุ่งมั่นที่จะสร้าง “เมืองที่สมบูรณ์แบบ” เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของพนักงานที่ทำงานในนิคม อุตสาหกรรม และคนในชุมชนโดยรอบ เพื่อให้ทุกคนสามารถทำงาน และใช้ชีวิตในเมืองอมตะได้อย่างมีความสุข

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมแล้วใน 4 ประเทศ คือ ประเทศไทย เวียดนาม พม่า และ ลาว มีพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 94,206 ไร่

เป้าหมายและแนวทางการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในประเด็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและมุ่งมั่นที่จะร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการลด ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยได้ประกาศเจตนารมณ์ที่จะลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อีกทั้งยังได้กำหนดแนวทางการจัดการและรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศไว้ดังนี้

- ตั้งเป้าหมายเพื่อเป็นเมืองที่เป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral City) ในปี 2583 โดยมีแผนพัฒนาธุรกิจ ที่สร้างโครงการเมืองอัจฉริยะ (Amata Smart City) ที่มุ่งเน้นการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพจากการ สนับสนุนของเทคโนโลยีและแหล่งพลังงานคาร์บอนต่ำ รวมถึงนำหลักเศรษฐกิจหมุนเวียนมาปรับใช้ใน กระบวนการทำงาน
- ลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำทุก ประเภทอย่างยั่งยืน ได้แก่ น้ำดิบ น้ำใช้ น้ำเสีย และน้ำท่วม โดยพัฒนาโครงการบริหารจัดการน้ำแต่ละ ประเภทอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการจัดหาแหล่งสำรองน้ำดิบให้มีมากกว่าความต้องการใช้ในนิคมอุตสาหกรรม อย่างน้อย 150%

ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

- **การปล่อยก๊าซเรือนกระจกและการประหยัดพลังงาน**
บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกโดยเฉพาะจากกิจกรรมทางอ้อมจาก การใช้ไฟฟ้า บริษัทฯ จึงมีการสนับสนุนการใช้พลังงานหมุนเวียนในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและลดการ ใช้พลังงานจากเชื้อเพลิงฟอสซิล รวมถึงส่งเสริมให้มีการประหยัดพลังงานในพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ ส่วนกลาง
- **การบริหารจัดการน้ำ**
บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญและความเสี่ยงในเรื่องของการบริหารจัดการน้ำ ไม่ว่าจะเป็นวิกฤตการณ์ น้ำแล้ง การอุปโภค น้ำเสีย หรือน้ำท่วม บริษัทฯ จึงตั้งคณะทำงานให้เป็นผู้ดูแลเรื่องดังกล่าวโดยเฉพาะ รวมถึงมีการจัดหาและพัฒนาแหล่งน้ำสำรองเพื่อการอุตสาหกรรม โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีอ่างเก็บน้ำในนิคม อุตสาหกรรมทั้งสองแห่ง จำนวนรวม 19 แห่ง ขนาดความจุ 61.4 ล้านลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำดิบผิว

ดินได้มากกว่าร้อยละ 150 นอกจากนี้ยังสามารถส่งน้ำผ่านเข้าระบบ Reclamation ได้ถึงร้อยละ 57 ดังนั้น ถ้าเกิดเหตุการณ์ภัยแล้งที่ฝนทิ้งช่วง บริษัทฯ จะสามารถสำรองน้ำไว้ใช้ได้สูงสุดถึง 18 เดือน

- **แนวทางบริหารจัดการขยะมูลฝอยและขยะอุตสาหกรรม**

เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมของอมตะในประเทศไทยเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมมากกว่า 1,000 โรงงาน และมีพนักงานที่ทำงานในโรงงานมากกว่า 300,000 คน การสร้างขยะมูลฝอยและขยะอุตสาหกรรมก็เป็นอีกเรื่องที่สำคัญ โดยมีการกำหนดนโยบายบริหารจัดการของเสียเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้สำหรับแนวทางกำจัดขยะมูลฝอย บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายที่จะลดปริมาณการฝังกลบขยะให้ได้มากที่สุด โดยขยะทั้งหมดจะผ่านการคัดแยกสำหรับรีไซเคิล และการผลิตเชื้อเพลิงทดแทนในรูปแบบเชื้อเพลิงขยะ (Refuse-derived fuel: RDF) ก่อนการส่งไปกำจัดด้วยวิธีฝังกลบ ซึ่งในปัจจุบันเหลือขยะที่ถูกนำไปฝังกลบแค่เพียงร้อยละ 0.06 ของปริมาณขยะทั้งหมด

เหตุการณ์สำคัญ

การปรับโครงสร้างกลุ่มธุรกิจสาธารณูปโภคและบริการ และ การออกและเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไป

วันที่ 3 เมษายน 2566 ที่ประชุมคณะกรรมการ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ได้มีมติอนุมัติให้มีแผนปรับโครงสร้างกลุ่มธุรกิจสาธารณูปโภคและบริการสำหรับนิคมอุตสาหกรรมของบริษัทฯ โดยการโอนธุรกิจดังกล่าวให้แก่บริษัท อมตะ ยู จำกัด (เดิมชื่อ “บริษัท อมตะ สแควร์เทจิก โฮลดิ้ง 1 จำกัด”) (“Spin Co.”) และภายหลังจากธุรกรรมการปรับโครงสร้างแล้วเสร็จ Spin Co. จะเสนอขายหุ้นสามัญต่อประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก คิดเป็นสัดส่วนไม่เกินร้อยละ 30 ของทุนชำระแล้วของ Spin Co. และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยต่อไป

สรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนประจำไตรมาส 2 ปี 2566 เปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565

- รายได้รวมจำนวน 1,488 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 30.27
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 305 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 205
- กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 313 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 51.77

	3 เดือน 2566	3 เดือน 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	1,488	2,134	(646)	(30.27)
ค่าใช้จ่ายรวม	1,205	1,110	95	8.56
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า	305	100	205	205
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	313	649	(336)	(51.77)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.27	0.56		

- การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจหลัก

	3 เดือน 2566	3 เดือน 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	368	748	(380)	(50.80)
อัตรากำไรขั้นต้น	45.11%	53.48%		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	852	634	218	34.38
อัตรากำไรขั้นต้น	20.31%	25.87%		
รายได้จากการให้เช่า	194	204	(10)	(4.90)
อัตรากำไรขั้นต้น	73.71%	78.43%		

ธุรกิจพัฒนาที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

ไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 368 ล้านบาท ลดลง 380 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 50.80 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีการโอนที่ดินรวมทั้งสิ้น จำนวน 85 ไร่ (ไทย: 72 ไร่ และ เวียดนาม 13 ไร่) ซึ่งน้อยกว่าในไตรมาส 2 ปี 2565 ที่มีการโอนที่ดินจำนวน 183 ไร่ (ไทย: 138 ไร่ และ เวียดนาม 45 ไร่) อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 45.11 ในไตรมาส 2 ปี 2566 ลดลงจากร้อยละ 53.48 สาเหตุหลักเนื่องจากมีต้นทุนค่าที่ดินที่สูงขึ้น

ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคของบริษัทฯ ไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 852 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 218 ล้านบาท หรือร้อยละ 34.38 จากงวดเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากมีการให้บริการสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในนิคมอุตสาหกรรม ประเทศเวียดนาม ขณะที่กำไรขั้นต้นปรับลดลงจากร้อยละ 25.87 มาอยู่ที่

ร้อยละ 20.31 เนื่องจากต้นทุนและราคาของการให้บริการสาธารณสุขปโภคในประเทศเวียดนามบางประเภทถูกกำหนดจากทางภาครัฐ และการให้บริการสาธารณสุขปโภคในประเทศไทยมีต้นทุนสูงขึ้น

ธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 194 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2566 ลดลงจำนวน 10 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.90 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากในปีที่ผ่านมา บริษัทฯ มีการทยอยขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศเวียดนามทำให้ในไตรมาส 2 ปี 2566 บริษัทฯ มีจำนวนโรงงานให้เช่าน้อยกว่าไตรมาส 2 ปี 2565 ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 73.71 ปรับตัวลงจากร้อยละ 78.43 เนื่องจากจำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศเวียดนามลดลงทำให้การประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) ลดลง

● รายได้อื่น

	3 เดือน	3 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ทางการเงิน	23	23	0	0
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	455	(455)	(100.00)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	52	67	(15)	(22.39)
รายได้อื่น	22	25	(3)	(12.00)

บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 23 ล้านบาทในไตรมาส 2 ปี 2566 มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงร้อยละ 100 เนื่องจากในไตรมาส 2 ปี 2566 ไม่มีการรับรู้การขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า ขณะที่ไตรมาส 2 ปี 2565 มีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศเวียดนามออกไปจำนวน 8 หลัง กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนในไตรมาส 2 ปี 2566 ลดลง 15 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.39 เมื่อเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 มาอยู่ที่ 52 ล้านบาท และรายได้อื่นปรับตัวลงจำนวน 3 ล้านบาท จากงวดเดียวกันของปีก่อนมาอยู่ที่ 22 ล้านบาท

● ค่าใช้จ่าย

	3 เดือน	3 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	35	41	(6)	(14.63)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	238	208	30	14.42
ต้นทุนทางการเงิน	164	116	48	41.38
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	26	116	(90)	(77.59)

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายของไตรมาส 2 ปี 2566 อยู่ที่จำนวน 35 ล้านบาท ลดลง 6 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.63 จากงวดเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในการโอนที่ดินลดลง มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 238 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.42 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานที่มากขึ้นทั้งในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม ต้นทุนทางการเงินของไตรมาส 2 ปี 2566 มีจำนวน 164 ล้านบาท สูงขึ้น 48 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.38 ตามอัตรา

ดอกเบี้ยที่ปรับตัวเพิ่มขึ้น และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 26 ล้านบาท ลดลง 90 ล้านบาท หรือร้อยละ 77.59 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทฯ มีกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 305 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 205 ล้านบาท หรือร้อยละ 205 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 2 ปี 2565 เนื่องจากกลุ่มธุรกิจโรงไฟฟ้ามีการขายไฟเพิ่มมากขึ้นและมีต้นทุนการผลิตที่ต่ำลง

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของไตรมาส 2 ปี 2566 จำนวน 420 ล้านบาท ลดลงจำนวน 496 ล้านบาท หรือร้อยละ 54.15 จากไตรมาส 2 ปี 2565 สาเหตุหลักเนื่องจาก บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ลดลง และไม่มีการรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดหกเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน 2566

งวดหกเดือนแรกของปี 2566 เปรียบเทียบกับงวดหกเดือนแรกของปี 2565

- รายได้รวมจำนวน 3,634 ล้านบาท ปรับตัวลดลง ร้อยละ 5.81
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 394 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 114.13
- กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 805 ล้านบาท ปรับตัวลดลง ร้อยละ 33.03

	6 เดือน 2566	6 เดือน 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	3,634	3,858	(224)	(5.81)
ค่าใช้จ่ายรวม	2,506	1,860	646	34.73
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า	394	184	210	114.13
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	805	1,202	(397)	(33.03)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.70	1.05		

- การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจหลัก

	6 เดือน 2566	6 เดือน 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,552	1,020	532	52.16
อัตรากำไรขั้นต้น	63.14%	55.98%		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	1,608	1,177	431	36.62
อัตรากำไรขั้นต้น	22.70%	28.63%		
รายได้จากการให้เช่า	394	433	(39)	(9.01)
อัตรากำไรขั้นต้น	75.13%	78.52%		

ธุรกิจพัฒนาที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,552 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 532 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.16 จากงวดเดียวกันของปีก่อน (1H/2565) ถึงแม้ว่าในปีนี้จะมีการโอนที่ดินน้อยกว่าปีก่อน ซึ่งอยู่ที่จำนวนทั้งสิ้น 213 ไร่ (ไทย: 200 ไร่ และ เวียดนาม 13 ไร่) ขณะที่หกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) มีการโอนที่ดินจำนวน 253 ไร่ (ไทย: 208 ไร่ และ เวียดนาม 45 ไร่) แต่ในปี 2566 (1H/2566) มีการโอนที่ดินในนิคมอุตสาหกรรม จังหวัดชลบุรี ซึ่งมีราคาและอัตรากำไรขั้นต้นสูงมากกว่าปีก่อน ทำให้บริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และอัตรากำไรขั้นต้นสูงขึ้น โดยอัตรากำไรขั้นต้นในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) อยู่ที่ร้อยละ 63.14 จากร้อยละ 55.98 ในปี 2565 (1H/2565)

ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคของบริษัท สำหรับหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) จำนวน 1,608 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 431 ล้านบาท หรือร้อยละ 36.62 จากงวดเดียวกันของปี 2565 (1H/2565) เพราะในปี 2566 บริษัทฯ มีรับรู้รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคเพิ่มเติมจากนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม ขณะที่อัตราค่าไรรักษาต้นทุนปรับตัวลดลงจากร้อยละ 28.63 ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) เป็นร้อยละ 22.70 ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) เนื่องจากการให้บริการดังกล่าวมีการกำหนดราคาต้นทุนและราคาขายจากทางรัฐบาลเวียดนาม ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้

ธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 394 ล้านบาทในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) ลดลงจำนวน 39 ล้านบาท หรือร้อยละ 9.01 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 (1H/2565) โดยอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป อยู่ที่ร้อยละ 75.13 ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566)

● **รายได้อื่น**

	6 เดือน	6 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ทางการเงิน	44	38	6	15.79
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,083	(1,083)	(100)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	19	77	(58)	(75.32)
รายได้อื่น	61	67	(6)	(8.96)

บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 44 ล้านบาทในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) เพิ่มขึ้น 6 ล้านบาท หรือร้อยละ 15.79 จากงวดเดียวกันของปี 2565 (1H/2565) มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจำนวน 1,083 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2565 (1H/2565) เนื่องจากในปี 2566 ไม่มีการรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนในงวดหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) อยู่ที่ 19 ล้านบาท ลดลง 58 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 75.32 จากช่วงหกเดือนแรกของปี 2565 (1H/2565) ที่ 77 ล้านบาท และมีรายได้อื่นของงวดหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) จำนวน 61 ล้านบาท ลดลง 6 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.96 จากงวดเดียวกันของปี 2565 (1H/2565)

● **ค่าใช้จ่าย**

	6 เดือน	6 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	106	74	32	43.24
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	488	405	83	20.49
ต้นทุนทางการเงิน	301	230	71	30.87
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	212	245	(33)	(13.47)

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) จำนวน 106 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 32 ล้านบาท หรือร้อยละ 43.24 จากงวดเดียวกันของปีก่อน (1H/2565) มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) จำนวน 488 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 83 ล้านบาท หรือร้อยละ 20.49 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (1H/2565) ต้นทุนทางการเงินในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) จำนวน 301 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 30.87 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในส่วนดอกเบี้ยเพิ่มขึ้น ตามอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และมีค่าใช้จ่ายทางภาษีเงินได้ในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) จำนวน 212 ล้านบาท ลดลง 33 ล้านบาท หรือร้อยละ 13.47 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (1H/2565)

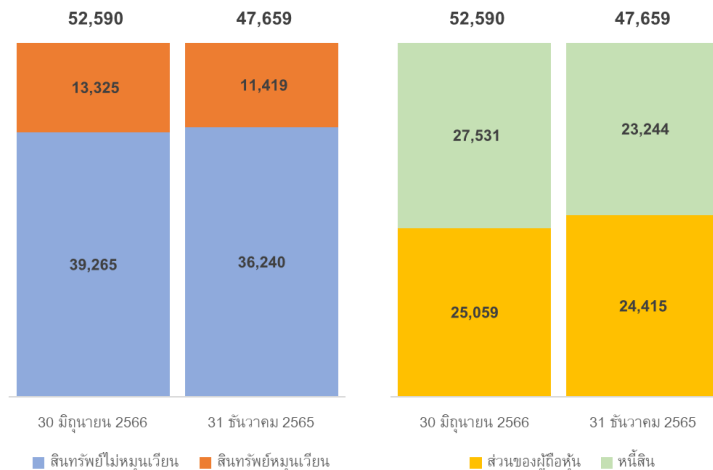
- **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**

บริษัทฯ มีกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในช่วงหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) จำนวน 394 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 210 ล้านบาท หรือร้อยละ 114.13 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (1H/2565) โดยหลัก ๆ เพิ่มขึ้นจากกลุ่มธุรกิจโรงไฟฟ้าที่มีผลประกอบการดีขึ้น

- **กำไรสุทธิ**

กำไรสุทธิสำหรับหกเดือนแรกของปี 2566 (1H/2566) จำนวน 1,053 ล้านบาท ลดลงจำนวน 692 ล้านบาท หรือร้อยละ 39.66 จากช่วงเดียวกันของปี 2565 (1H/2565) กำไรสุทธิที่ลดลงเนื่องจากในปีนี้ไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ฐานะทางการเงิน



- **สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 52,590 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,931 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.35 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยหลักเป็นการเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินหมุนเวียน ในส่วนของต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่บริษัทฯ มีการก่อสร้างและพัฒนาที่ดินเพิ่มขึ้น และการเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ในส่วนของที่ดินรอการพัฒนาในอนาคต

- **หนี้สิน**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 27,531 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4,287 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.44 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นและระยะยาวที่ บริษัทฯ กู้ยืมเพิ่มขึ้นสำหรับการขยายธุรกิจทั้งในประเทศและต่างประเทศ

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 25,059 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 644 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.64 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

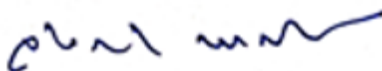
อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	1H/2566	1H/2565
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.43	1.39
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.92	9.20
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	10.02	12.24
อัตราหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.38	1.25
อัตรากำไรขั้นต้น (ธุรกิจหลัก) (%)	46.18	47.49

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



(นาย จักกัชชัย พานิชพัฒน์)

กรรมการ