

ที่ AC 23/041

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“อมตะ” หรือ “บริษัทฯ”) และรวมของบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการประจำไตรมาส 3 ปี 2566 ดังนี้

ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม

เศรษฐกิจโลกยังคงมีความไม่แน่นอน การเติบโตยังอยู่ในระดับต่ำและไม่สม่ำเสมอ เศรษฐกิจในหลายประเทศยังมีความน่ากังวล อาทิ การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ที่ผันผวน และความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์ แต่อย่างไรก็ตามในรายงานแนวโน้มเศรษฐกิจของกองทุนการเงินระหว่างประเทศ (IMF) ยังคาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจโลกอยู่ที่ร้อยละ 3 ในปี 2566 แต่ปรับลดคาดการณ์ของปี 2567 ลงจากเดิมร้อยละ 3 เป็น 2.9 ด้าน GDP ของจีนและยุโรปก็ถูกปรับลดลงเช่นกัน โดยปรับลดลงจากเดิมที่ร้อยละ 0.2 ในปี 2566 และ 0.3 ในปี 2567 ซึ่งคาดการณ์ขยายตัวทางเศรษฐกิจของจีนจะลงมาอยู่ที่ร้อยละ 5 และ 4.2 ขณะที่ยุโรปจะอยู่ที่ร้อยละ 0.7 และร้อยละ 1.2 ตามลำดับ นอกจากนี้ในหลายประเทศยังมีความเข้มงวดมากขึ้นต่อสถานะทางการเงินอาจจะทำให้เงินทุนไหลออกจากภูมิภาคเอเชียเป็นผลให้ค่าเงินอ่อนค่าลงอีกด้วย

เศรษฐกิจไทยยังอยู่ในทิศทางฟื้นตัว โดยปัจจัยหลักมาจากภาคการส่งออกและการท่องเที่ยวที่ยังขยายตัวอย่างต่อเนื่อง ขณะที่เงินเฟ้อมีการปรับตัวลดลงโดยในเดือนกันยายน 2566 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปสูงขึ้นเพียงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากราคาสินค้าในกลุ่มพลังงานและอาหารปรับตัวลดลง ตามมาตรการการช่วยเหลือค่าครองชีพจากภาครัฐ และมีแนวโน้มที่ในไตรมาส 4 จะชะลอตัวเนื่องจากสินค้าในกลุ่มต่างๆ อาทิ เนื้อสัตว์พลังงาน และสินค้าจำเป็นต่อการครองชีพมีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างต่อเนื่อง ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานสูงขึ้นร้อยละ 0.63 สำหรับการขยายตัวทางเศรษฐกิจ ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานว่าเป็นปี 2566 เศรษฐกิจมีแนวโน้มขยายตัวที่ร้อยละ 2.8 ด้านสำนักงานเศรษฐกิจการคลังประเมินเศรษฐกิจไทยยังอยู่ในเกณฑ์ดี มีเสถียรภาพภายนอกอยู่ในระดับที่มั่นคง สามารถรองรับความเสี่ยงจากความผันผวนของเศรษฐกิจโลกได้

ด้านการลงทุน สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (บีโอไอ) มองว่าในช่วง 2-3 ปีจากนี้ จะเป็นช่วงที่มีความสำคัญต่อการลงทุนทั่วโลก และจะมีการย้ายฐานการลงทุนเข้ามาสู่ภูมิภาคอาเซียนมากขึ้น ซึ่งถือเป็นโอกาสของประเทศไทย เนื่องจากเป็นประเทศที่อยู่ใจกลางของอาเซียน มีโครงสร้างพื้นฐาน ระบบคมนาคมขนส่ง และมีบุคลากรที่มีคุณภาพ นอกจากนี้ยังมีมติให้เร่งขับเคลื่อนยุทธศาสตร์ส่งเสริมการลงทุนเชิงรุก 4 ปี (พ.ศ.2567 ถึง พ.ศ. 2570) เพื่อเปลี่ยนประเทศไทยให้เป็นฐานการผลิต และดึงดูดการลงทุนของ 5 กลุ่มอุตสาหกรรม คือ 1) การเปลี่ยนผ่านสู่อุตสาหกรรมสีเขียว 2) การพัฒนาขีดความสามารถด้านเทคโนโลยี 3) การพัฒนาและดึงดูดบุคลากรทักษะสูง 4) การส่งเสริมการลงทุนในรูปแบบคลัสเตอร์ และ 5) การอำนวยความสะดวกด้านการลงทุน

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัท อมตะ 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 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมแล้วใน 4 ประเทศ คือ ประเทศไทย เวียดนาม พม่า และ ลาว มีพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 94,206 ไร่

เป้าหมายและแนวทางการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในประเด็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและมุ่งมั่นที่จะร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการลด ผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพทางภูมิอากาศ โดยได้ประกาศเจตนารมณ์ที่จะลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อีกทั้งยังได้กำหนดแนวทางการจัดการและรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศไว้ดังนี้

- ตั้งเป้าหมายเพื่อเป็นเมืองที่เป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral City) ในปี 2583 โดยมีแผนพัฒนาธุรกิจ ที่จะสร้างโครงการเมืองอัจฉริยะ (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 สามารถสำรองน้ำดิบผิวดินได้มากกว่าร้อยละ 150 นอกจากนี้ยังสามารถส่งน้ำผ่านเขาระบบ Reclamation ได้ถึงร้อยละ 57 ดังนั้น ถ้าเกิดเหตุการณ์ภัยแล้งที่ฝนทิ้งช่วง บริษัทฯ จะสามารถสำรองน้ำไว้ใช้ได้สูงสุดถึง 18 เดือน

• **แนวทางบริหารจัดการขยะมูลฝอยและขยะอุตสาหกรรม**

เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมของอมตะในประเทศไทยเป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมมากกว่า 1,000 โรงงาน และมีพนักงานที่ทำงานในโรงงานมากกว่า 300,000 คน การสร้างขยะมูลฝอยและขยะอุตสาหกรรมก็เป็นอีกเรื่องที่ทางบริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยมีการกำหนดนโยบายบริหารจัดการของเสียเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้ สำหรับแนวทางกำจัดขยะมูลฝอย บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายที่จะลดปริมาณการฝังกลบขยะให้ได้มากที่สุด โดยขยะทั้งหมดจะผ่านการคัดแยกสำหรับรีไซเคิล และการผลิตเชื้อเพลิงทดแทนในรูปแบบเชื้อเพลิงขยะ (Refuse-derived fuel: RDF) ก่อนการส่งไปกำจัดด้วยวิธีฝังกลบ ซึ่งในปัจจุบันเหลือขยะที่ถูกนำส่งไปฝังกลบแค่เพียงร้อยละ 0.06 ของปริมาณขยะทั้งหมด

เหตุการณ์สำคัญ

ลงนามในการส่งเสริมและสนับสนุนความร่วมมือด้านข้อมูลบริการทางการเงิน

วันที่ 3 สิงหาคม 2566 บริษัท อมตะ ซิตี้ ลาว จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทในกลุ่มของ บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ลงนามร่วมกับ EXIM Bank ในการส่งเสริม และสนับสนุนความร่วมมือด้านข้อมูลบริการทางการเงิน เพื่อพัฒนาโครงการอมตะ สมารท์ แอนด์ อีโค ซิตี้ นาเตย ซึ่งตั้งอยู่ที่สาธารณรัฐประชาธิปไตยประชาชนลาว

ลงนามร่วมพัฒนาโครงการโซลาร์ฟาร์มลอยน้ำขนาดใหญ่

วันที่ 3 สิงหาคม 2566 บริษัท อมตะ วอเตอร์ จำกัด ซึ่งถือหุ้น 100% โดย บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมลงนามกับบริษัท อมตะ บี.กริม เพาเวอร์ จำกัด ในการพัฒนาโครงการโซลาร์ฟาร์มลอยน้ำขนาดใหญ่ เพื่อผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากพลังงานแสงอาทิตย์ชนิดติดตั้งบนทุ่นลอยน้ำ ภายในนิคมอุตสาหกรรมอมตะ ซิตี้ ชลบุรี โดยจะเริ่มพัฒนาเฟสแรก ขนาด 19.5 เมกะวัตต์

สรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ผลการดำเนินงานสำหรับงวด 3 เดือนประจำไตรมาส 3 ปี 2566 เปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565

- รายได้รวม จำนวน 2,864 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 47.10
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 322 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 492.68
- กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 396 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.18

	3 เดือน 2566	3 เดือน 2565	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	2,864	1,947	917	47.10
ค่าใช้จ่ายรวม	2,283	1,131	1,152	101.86
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม และการร่วมค้า	322	(82)	404	492.68
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	396	353	43	12.18
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.34	0.31		

• การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจหลัก

	3 เดือน	3 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,614	558	1,056	189.25
อัตรากำไรขั้นต้น	37.24%	59.68%		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	1,010	829	181	21.83
อัตรากำไรขั้นต้น	19.50%	22.68%		
รายได้จากการให้เช่า	216	196	20	10.20
อัตรากำไรขั้นต้น	79.17%	79.59%		

ธุรกิจพัฒนาที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

ไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัท มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,614 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,056 ล้านบาท หรือร้อยละ 189.25 จากงวดเดียวกันของปีก่อน โดยมีการโอนที่ดินรวมทั้งสิ้น จำนวน 272 ไร่ (ไทย: 106 ไร่ และ เวียดนาม 166 ไร่) ซึ่งมากกว่าในไตรมาส 3 ปี 2565 ที่มีการโอนที่ดินจำนวน 132 ไร่ (ไทย: 132 ไร่) อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์อยู่ที่ร้อยละ 37.24 ในไตรมาส 3 ปี 2566 ลดลงจากร้อยละ 59.68 สาเหตุหลัก เนื่องจากค่าก่อสร้างในประเทศเวียดนามปรับตัวสูงขึ้น

ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคของบริษัท ไตรมาส 3 ปี 2566 มีจำนวนทั้งสิ้น 1,010 ล้านบาทเพิ่มขึ้นจำนวน 181 ล้านบาท หรือร้อยละ 21.83 จากงวดเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากมีการให้บริการสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะอย่างยิ่งในนิคมอุตสาหกรรมประเทศเวียดนาม ขณะที่กำไรขั้นต้นปรับลดลงจากร้อยละ 22.68 มาอยู่ที่ร้อยละ 19.50 เนื่องจากมีการขายไฟฟ้าให้กับลูกค้าในประเทศเวียดนามเพิ่มขึ้นแต่การบริการดังกล่าวมีกำไรขั้นต้นค่อนข้างน้อยส่งผลให้กำไรขั้นต้นรวมปรับตัวลดลง

ธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป

บริษัท มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 216 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2566 เพิ่มขึ้นจำนวน 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.20 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 79.17

• รายได้อื่น

	3 เดือน	3 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ทางการเงิน	17	31	(14)	(45.16)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	280	(280)	(100)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	44	(44)	(100)
รายได้อื่น	25	39	(14)	(35.90)

บริษัท มีรายได้ทางการเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 17 ล้านบาทในไตรมาส 3 ปี 2566 มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงร้อยละ 100 เนื่องจากในไตรมาส 3 ปี 2566 ไม่มีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า

ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2565 มีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เข้าไปในประเทศเวียดนามออกไปจำนวน 6 หลัง ขณะที่ไตรมาส 3 ปี 2566 บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากอัตรแลกเปลี่ยน และรายได้โอนปรับตัวลดลงจำนวน 14 ล้านบาท จากงวดเดียวกับของปีก่อนมาอยู่ที่ 25 ล้านบาท

• ค่าใช้จ่าย

	3 เดือน	3 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	40	41	(1)	(2.44)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	259	185	74	40
ขาดทุนจากอัตรแลกเปลี่ยน	113	-	113	100
ต้นทุนทางการเงิน	212	121	91	75.21
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	141	81	60	74.07

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายของไตรมาส 3 ปี 2566 อยู่ที่จำนวน 40 ล้านบาท ลดลง 1 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.44 จากงวดเดียวกันของปีก่อน มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 259 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 74 ล้านบาท หรือร้อยละ 40 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้น นอกจากนี้ในไตรมาสที่ 3 ปี 2566 บริษัทฯ รับรู้ขาดทุนจากอัตรแลกเปลี่ยนอยู่ที่จำนวน 113 ล้านบาท ต้นทุนทางการเงินของไตรมาส 3 ปี 2566 มีจำนวน 212 ล้านบาท สูงขึ้น 91 ล้านบาท หรือร้อยละ 75.21 และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 141 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60 ล้านบาท หรือร้อยละ 74.07 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทฯ มีกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 322 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 404 ล้านบาท หรือร้อยละ 492.68 เมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาส 3 ปี 2565 เนื่องจากกลุ่มธุรกิจโรงไฟฟ้ามีผลประกอบการที่ดีขึ้น

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของไตรมาส 3 ปี 2566 จำนวน 567 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 3 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.53 จากไตรมาส 3 ปี 2565 สาเหตุหลักเนื่องจากบริษัทฯ มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้น

สรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

งวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 เปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565

- รายได้รวมจำนวน 6,480 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.65
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 717 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 602.94
- กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 1,202 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 22.75

	9 เดือน	9 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	6,480	5,804	676	11.65
ค่าใช้จ่ายรวม	4,770	2,991	1,779	59.48
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	717	102	615	602.94
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,202	1,556	(354)	(22.75)
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	1.04	1.35		

• การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจหลัก

	9 เดือน	9 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	3,166	1,579	1,587	100.51
อัตรากำไรขั้นต้น	49.94%	57.31%		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	2,617	2,006	611	30.46
อัตรากำไรขั้นต้น	21.44%	26.17%		
รายได้จากการให้เช่า	610	630	(20)	(3.17)
อัตรากำไรขั้นต้น	76.72%	78.89%		

ธุรกิจพัฒนาที่ดินนิคมอุตสาหกรรม

ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 3,166 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,587 ล้านบาท หรือร้อยละ 100.51 จากงวดเดียวกันของปีก่อน (9M/2565) ซึ่งมาจากการโอนที่ดินจำนวนทั้งสิ้น 485 ไร่ (ไทย: 307 ไร่ และ เวียดนาม 178 ไร่) ขณะที่เก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) มีการโอนที่ดินจำนวน 385 ไร่ (ไทย: 340 ไร่ และ เวียดนาม 45 ไร่) และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 49.94 ปรับตัวลงจากร้อยละ 57.31 เนื่องจากต้นทุนที่ดินในประเทศไทยและค่าก่อสร้างในประเทศเวียดนามปรับตัวสูงขึ้น

ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคของบริษัทฯ สำหรับเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) จำนวน 2,617 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 611 ล้านบาท หรือร้อยละ 30.46 จากงวดเดียวกันของปี 2565 (9M/2565) เนื่องจากในปี 2566 บริษัทฯ มีรับรู้รายได้จากการให้บริการสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจากนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้น ปรับตัวลดลงจากร้อยละ 26.17 ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) เป็นร้อยละ 21.44 ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) เนื่องจากการให้บริการดังกล่าวมีการกำหนดราคาต้นทุนและราคาขายจากทางรัฐบาลเวียดนาม ทำให้บริษัทฯ ไม่สามารถควบคุมอัตรากำไรขั้นต้นดังกล่าวได้

ธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 610 ล้านบาทในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) ลดลงจำนวน 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.17 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2565 (9M/2565) โดยอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูปอยู่ที่ร้อยละ 76.72 ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566)

● **รายได้อื่น**

	9 เดือน	9 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ทางการเงิน	61	69	(8)	(11.59)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,363	(1,363)	(100)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	121	(121)	(100)
รายได้อื่น	87	107	(20)	(18.69)

บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 61 ล้านบาทในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) ลดลง 8 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.59 จากงวดเดียวกันของปี 2565 (9M/2565) มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนลดลงจำนวน 1,363 ล้านบาทเมื่อเทียบกับปี 2565 (9M/2565) เนื่องจากในปี 2566 ไม่มีการรับรู้กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ไม่มีการรับรู้กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 และมีรายได้อื่นของงวดเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) จำนวน 87 ล้านบาท ลดลง 20 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.69 จากงวดเดียวกันของปี 2565 (9M/2565)

● **ค่าใช้จ่าย**

	9 เดือน	9 เดือน	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2566	2565	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	146	115	31	26.96
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	747	589	158	26.83
ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน	94	-	94	100
ต้นทุนทางการเงิน	513	351	162	46.15
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	354	325	29	8.92

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) จำนวน 146 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.96 จากงวดเดียวกันของปีก่อน (9M/2565) มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) จำนวน 747 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 158 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.83 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (9M/2565) เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงานเพิ่มขึ้นทั้งในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม มีการรับรู้ขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) ที่จำนวน 94 ล้านบาท มีต้นทุนทางการเงินในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) จำนวน 513 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 162 ล้านบาท หรือร้อยละ 46.15 เนื่องจากมีค่าใช้จ่ายในส่วนของการดอกเบี้ยเพิ่มขึ้นตามอัตราดอกเบี้ยที่สูงขึ้น และมีค่าใช้จ่ายทางภาษี

เงินได้ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) จำนวน 354 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 29 ล้านบาท หรือร้อยละ 8.92 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2565 (9M/2565)

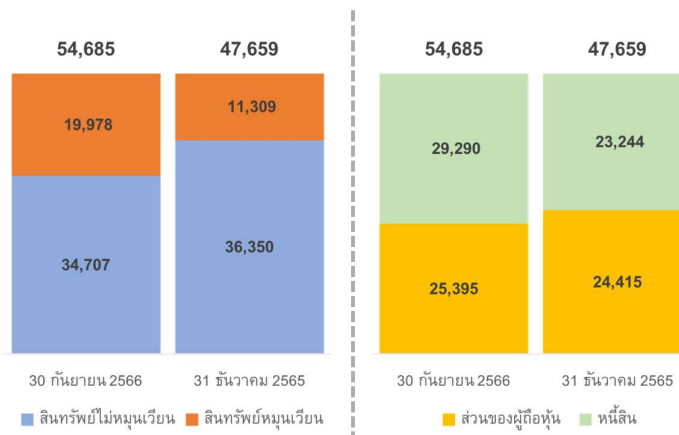
- **ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**

บริษัทฯ มีกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) จำนวน 717 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 615 ล้านบาท หรือร้อยละ 602.94 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน (9M/2565) โดยหลักๆ เพิ่มขึ้นจากกลุ่มธุรกิจโรงไฟฟ้าที่มีผลประกอบการที่ดีขึ้น

- **กำไรสุทธิ**

กำไรสุทธิสำหรับเก้าเดือนแรกของปี 2566 (9M/2566) จำนวน 1,620 ล้านบาท ลดลงจำนวน 689 ล้านบาท หรือร้อยละ 29.84 จากช่วงเดียวกันของปี 2565 (9M/2565) เนื่องจากในปีนี้มีไม่มีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ฐานะทางการเงิน



- **สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 54,685 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 7,026 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.74 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุหลักเพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์หมุนเวียนในส่วนของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งบริษัทฯ มีการก่อสร้างและพัฒนาที่ดินเพิ่มขึ้น

- **หนี้สิน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 29,290 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 6,046 ล้านบาท หรือร้อยละ 26.01 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 โดยสาเหตุหลักมาจากเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าเนื่องจากการขายที่ดินเพิ่มขึ้น และมีเงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปีสูงขึ้น

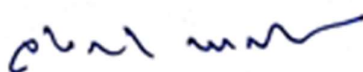
- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2566 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 25,395 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 980 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.01 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ตามกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	9 เดือน 2566	9 เดือน 2565
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.74	1.27
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.32	9.60
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	10.12	12.70
อัตราหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.46	1.25
อัตรากำไรขั้นต้น (ธุรกิจหลัก) (%)	40.83	45.72

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

(นาย จักกัชชัย พานิชพัฒน์)

กรรมการ