

เลขที่ AC 23/07

วันที่ 9 พฤศจิกายน 2566

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 ดังนี้

#### สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ผลการดำเนินงานงวดสามเดือน ปี 2566 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดสามเดือน ปี 2565

- รายได้รวมจำนวน 1,685.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,022.81 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 154.35
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเท่ากับ 3.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 4.65 ล้านบาท
- บริษัทมีผลกำไรสุทธิสำหรับงวดสามเดือน ปี 2566 จำนวน 152.90 ล้านบาท ลดลง 80.89 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 34.60

#### สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566

ผลการดำเนินงานงวดเก้าเดือน ปี 2566 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเก้าเดือน ปี 2565

- รายได้รวมจำนวน 2,397.48 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1.65 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 0.07
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเท่ากับ 9.97 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 11.14 ล้านบาท
- บริษัทมีผลกำไรสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 จำนวน 132.61 ล้านบาท ลดลง 1,147.18 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 89.64

#### รายได้จากธุรกิจหลัก

หน่วย: ล้านบาท	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,177.87	-	1,177.87	-
รายได้จากการให้บริการสาธารณสุขโรค	496.07	362.71	133.36	36.77
รายได้จากการให้เช่า	8.65	12.37	(3.72)	(30.05)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	250.58	(250.58)	(100.00)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	28.53	(28.53)	(100.00)
รายได้อื่น	2.87	8.46	(5.59)	(66.05)
<b>รายได้รวม</b>	<b>1,685.46</b>	<b>662.65</b>	<b>1,022.81</b>	<b>154.35</b>

หน่วย: ล้านบาท	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,232.59	203.84	1,028.75	504.69
รายได้จากการให้บริการสาธารณสุขโรค	1,133.35	652.59	480.76	73.67
รายได้จากการให้เช่า	24.38	91.93	(67.55)	(73.48)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	1,333.66	(1,333.66)	(100.00)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	91.24	(91.24)	(100.00)
รายได้อื่น	7.16	22.58	(15.42)	(68.30)
<b>รายได้รวม</b>	<b>2,397.48</b>	<b>2,395.83</b>	<b>1.65</b>	<b>0.07</b>

### รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 1,232.59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,028.75 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 504.69 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากนิคม อมตะซิตี้ ลองถัน (“**ACLT**”) คิดเป็นพื้นที่ 14.4 เฮกตาร์ และมาจากนิคม อมตะซิตี้ ฮาลอง (“**ACHL**”) คิดเป็นพื้นที่ 14.0 เฮกตาร์ รวมทั้งสิ้น 28.4 เฮกตาร์ เพิ่มขึ้นจากงวดเก้าเดือน ปี 2565 ที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากนิคม 203.84 ล้านบาท คิดเป็นพื้นที่ 7.1 เฮกตาร์

### รายได้จากการให้บริการสาธารณสุขโรค

รายได้จากการให้บริการสาธารณสุขโรคในงวดเก้าเดือน ปี 2566 เท่ากับ 1,133.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 480.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.67 สาเหตุจากลูกค้ามีการใช้สาธารณสุขโรคเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะที่นิคม ACHL

### รายได้จากการให้เช่า

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 24.38 ล้านบาท ลดลง 67.55 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 73.48 สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการให้เช่าที่ลดลงจากนิคม อมตะซิตี้ เบียนหัว (“**ACBH**”) เนื่องจากในงวดเก้าเดือน 2565 ทางบริษัทฯ ได้มีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (“**RBF**”) ที่ ACBH จำนวน 24 หลัง ซึ่งรับรู้เป็นกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,333.66 ล้านบาท ทำให้จำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าลดลงและรายได้จากการให้เช่าก็ลดลงนับตั้งแต่ไตรมาส 1 ปี 2565 เป็นต้นมา

### กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 ไม่มีรายการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน อย่างไรก็ตามในปี 2565 ทางบริษัทฯ ได้มีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ ACBH จำนวน 24 หลัง ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

### รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 จำนวน 7.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 15.42 ล้านบาท หรือร้อยละ 68.30 จากงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักลดลงเนื่องจากในปีปัจจุบันไม่มีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าที่ในระหว่างการดำเนินการขาย RBF ส่งผลทำให้รายได้อื่นลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

**การวิเคราะห์ผลกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก**

หน่วย: ล้านบาท	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,177.87	-	1,177.87	-
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	769.77	-	769.77	-
กำไรขั้นต้น	408.10	-	408.10	-
<b>อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)</b>	<b>34.65</b>	<b>-</b>		
รายได้จากสาธารณูปโภค	496.07	362.71	133.36	36.77
ต้นทุนจากสาธารณูปโภค	448.43	318.59	129.84	40.76
กำไรขั้นต้น	47.64	44.12	3.52	7.97
<b>อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)</b>	<b>9.60</b>	<b>12.16</b>		
รายได้จากการให้เช่า	8.65	12.37	(3.72)	(30.05)
ต้นทุนจากการให้เช่า	1.95	2.22	(0.27)	(12.16)
กำไรขั้นต้น	6.70	10.15	(3.45)	(33.97)
<b>อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)</b>	<b>77.46</b>	<b>82.05</b>		

หน่วย: ล้านบาท	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,232.59	203.84	1,028.75	504.69
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	797.45	119.29	678.16	568.50
กำไรขั้นต้น	435.15	84.55	350.59	414.65
<b>อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)</b>	<b>35.30</b>	<b>41.48</b>		
รายได้จากสาธารณูปโภค	1,133.35	652.59	480.76	73.67
ต้นทุนจากสาธารณูปโภค	1,032.00	555.50	476.51	85.78
กำไรขั้นต้น	101.35	97.10	4.25	4.37
<b>อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)</b>	<b>8.94</b>	<b>14.88</b>		
รายได้จากการให้เช่า	24.38	91.93	(67.55)	(73.48)
ต้นทุนจากการให้เช่า	6.35	18.81	(12.46)	(66.26)
กำไรขั้นต้น	18.04	73.12	(55.08)	(75.33)
<b>อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)</b>	<b>73.97</b>	<b>79.54</b>		

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 มีกำไรขั้นต้น 435.15 ล้านบาท หรือ อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.30 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 84.55 ล้านบาท แต่ทว่าอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 41.48 ในปี 2565 เนื่องจากรายได้จากนิคม ACHL จะมีอัตรากำไรขั้นต้นต่ำกว่าในนิคม ACLT

แม้ว่ารายได้จากสาธารณูปโภคสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 เพิ่มขึ้น 480.76 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 73.67 แต่ทว่ามีอัตราค่าไถ่ที่ดินอยู่ที่ร้อยละ 8.94 ซึ่งน้อยกว่าอัตราค่าไถ่ที่ดินร้อยละ 14.88 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้เพราะบริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายไฟฟ้าให้กับลูกค้าหลักที่ ACHL เพิ่มสูงขึ้น ซึ่งมีอัตราค่าไถ่ที่ดินน้อย ส่งผลให้อัตราค่าไถ่ที่ดินในงวดเก้าเดือนของ 2566 นี้ปรับตัวลดลง

รายได้จากการให้เช่าสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2566 มีอัตราค่าไถ่ที่ดินอยู่ที่ร้อยละ 73.97 ปรับตัวลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตราค่าไถ่ที่ดินอยู่ที่ร้อยละ 79.54 สาเหตุหลักมาจากจำนวน RBF ในงวดเก้าเดือนของปี 2565 ซึ่งมีมากกว่าในปี 2566 ตามดังกล่าวข้างต้น ทำให้เกิดการบริหาร RBF ที่สามารถประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) ได้ดีกว่า อย่างไรก็ตามอัตราค่าไถ่ที่ดิน ยังคงสอดคล้องกับเป้าหมายของ บริษัทฯ ที่จะดำเนินธุรกิจให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปโดยรักษาอัตราค่าไถ่ที่ดินให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65.00

### ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

หน่วย: ล้านบาท	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566	งวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	7.79	12.46	(4.67)	(37.47)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	46.82	41.16	5.66	13.76
<b>รวม</b>	<b>54.61</b>	<b>53.62</b>	<b>0.99</b>	<b>1.86</b>

หน่วย: ล้านบาท	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566	งวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	15.97	19.17	(3.20)	(16.69)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	169.73	130.06	39.67	30.50
<b>รวม</b>	<b>185.70</b>	<b>149.23</b>	<b>36.47</b>	<b>24.44</b>

สำหรับงวดเก้าเดือนของปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 185.70 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 36.47 ล้านบาท หรือร้อยละ 24.44 โดยค่าใช้จ่ายในการบริหารที่เพิ่มสูงขึ้น สาเหตุหลักมาจากค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานจาก ACBH ที่บริษัทในประเทศไทยเวียดนามจะต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายกองทุนพนักงานในอัตราที่กำหนดไว้ตามสัดส่วนของกำไรสุทธิ ซึ่งในปีที่ผ่านมา ACBH มีกำไรสุทธิสูงกว่าปีก่อนหน้า จึงทำให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานเพิ่มสูงขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

### ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในงวดเก้าเดือน ปี 2566 ทางบริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเท่ากับ 9.97 ล้านบาท ซึ่งมาจากการลงทุนของ ACBH ที่เข้าลงทุนใน อมตะ พาวเวอร์ เบียนหัว จำกัด (“APBH”) ผู้ให้บริการผลิตกระแสไฟฟ้าสำหรับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม อมตะซีดี เบียนหัว

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2566 จำนวน 132.61 ล้านบาท ลดลงจากผลประกอบการงวดเดียวกันของปีก่อน จำนวน 1,147.18 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 89.64 เนื่องจากไม่มีรายการพิเศษจากกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

### ฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	30 กันยายน ปี 2566	สิ้นปี ปี 2565	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์	13,805.64	12,433.92	1,371.72	11.03
หนี้สิน	7,606.09	6,402.86	1,203.23	18.79
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,199.55	6,031.06	168.49	2.79

- สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1,371.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.03 โดยมาจากรายการหลักคือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเนื่องจากทางกลุ่มบริษัทได้พัฒนาที่ดินพร้อมขายเพิ่มมากขึ้น
- หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,203.23 ล้านบาท หรือร้อยละ 18.79 โดยเพิ่มขึ้นมาจากเงินกู้ยืมระยะสั้นกับสถาบันการเงินและเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทใหญ่, เงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เพิ่มสูงขึ้น
- ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 168.49 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.79 จากการเปลี่ยนแปลงสุทธิขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นและกำไรสุทธิสำหรับงวด

จึงจึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน)



(นางสมหทัย พานิชชีวะ)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร