

เลขที่ AC 24/02

วันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานปี 2565

- รายได้รวมจำนวน 4,287.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,606.59 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 59.93
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเท่ากับ 7.79 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 10.25 ล้านบาท
- บริษัทมีผลกำไรสุทธิสำหรับปี 2566 จำนวน 424.90 ล้านบาท ลดลง 745.05 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 63.68

รายได้จากธุรกิจหลัก

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,251.62	203.82	2,047.80	1,004.71
รายได้จากการให้บริการสาธารณสุขโรค	1,923.11	994.49	928.62	93.38
รายได้จากการให้เช่า	32.94	100.00	(67.06)	(67.06)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	66.93	1,331.67	(1,264.74)	(94.97)
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	28.03	(28.03)	(100.00)
รายได้อื่น	12.58	22.58	(10.00)	(44.30)
รายได้รวม	4,287.18	2,680.59	1,606.59	59.93

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,251.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,047.80 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,004.71 เมื่อเทียบกับปีก่อน รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากนิคม อมตะซีดี ลองถัน (“**ACLT**”) คิดเป็นพื้นที่ 17.9 เฮกตาร์ และมาจากนิคม อมตะซีดี ฮาลอง (“**ACHL**”) คิดเป็นพื้นที่ 41.7 เฮกตาร์ รวมทั้งสิ้น 59.6 เฮกตาร์ เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากนิคม 203.82 ล้านบาท คิดเป็นพื้นที่ 7.1 เฮกตาร์

รายได้จากการให้บริการสาธารณสุขโรค

รายได้จากการให้บริการสาธารณสุขโรคในเท่ากับ 1,923.11 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 928.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.38 สาเหตุจากลูกค้ามีการใช้สาธารณสุขโรคเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะที่นิคม ACHL

รายได้จากการให้เช่า

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 32.94 ล้านบาท ลดลง 67.06 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 67.06 สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการให้เช่าที่ลดลงจากนิคม อมตะซิตี้ เบียนหัว (“ACBH”) เนื่องจากในปี 2565 ทางบริษัทฯ ได้มีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่า (“RBF”) ที่ ACBH จำนวน 24 หลัง ซึ่งรับรู้เป็นกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 1,333.67 ล้านบาท ทำให้จำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าลดลงและรายได้จากการให้เช่าก็ลดลง

กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในปี 2566 ทางบริษัทฯ ได้มีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ ACBH จำนวน 2 หลัง บันทึกกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 66.93 ล้านบาท ลดลง 1,264.74 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 94.97 เมื่อเทียบกับปี 2565 ซึ่งทางบริษัทฯ ได้มีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ ACBH จำนวน 24 หลัง ตามที่ได้กล่าวข้างต้น

รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปี 2566 จำนวน 12.56 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 10.00 ล้านบาท หรือร้อยละ 44.29 จากงวดเดียวกันของปีก่อน สาเหตุหลักลดลงเนื่องจากในปีปัจจุบันไม่มีการรับรู้รายได้จากการให้เช่าที่ในระหว่างการดำเนินการขาย RBF ส่งผลทำให้รายได้อื่นลดลงเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

การวิเคราะห์ผลกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,251.62	203.82	2,047.80	1,004.71
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,482.50	119.28	1,363.22	1,142.94
กำไรขั้นต้น	769.13	84.54		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	34.16	41.48		
รายได้จากสาธารณูปโภค	1,923.11	994.49	928.62	93.38
ต้นทุนจากสาธารณูปโภค	1,751.69	869.10	882.59	101.55
กำไรขั้นต้น	171.42	125.39		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	8.91	12.61		
รายได้จากการให้เช่า	32.94	100.00	(67.06)	(67.06)
ต้นทุนจากการให้เช่า	7.57	21.55	(13.98)	(64.88)
กำไรขั้นต้น	25.37	78.45		
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	77.02	78.45		

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับ ปี 2566 มีกำไรขั้นต้น 769.13 ล้านบาท หรือ อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.16 เพิ่มขึ้นจากปี 2565 ที่มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 84.54 ล้านบาท แต่ทว่าอัตรากำไรขั้นต้นลดลงจากร้อยละ 41.48 ในปี 2565 เนื่องจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากนิคม ACHL จะมีอัตรากำไรขั้นต้นที่ต่ำกว่าในนิคม ACLT

แม้ว่ารายได้จากสาธารณูปโภคสำหรับปี 2566 เพิ่มขึ้น 928.62 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 93.38 แต่ทว่ามียอดราคักราคาไรชั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 8.91 ซึ่งน้อยกว่าอัตราค่าไรชั้นต้นร้อยละ 12.61 จากงวดเดียวกันของปีก่อน ทั้งนี้เพราะบริษัทมีสัดส่วนรายได้จากการขายไฟฟ้าให้กับลูกค้าหลักที่ ACHL เพิ่มขึ้น

รายได้จากการให้เช่าสำหรับปี 2566 มียอดราคักราคาไรชั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 77.02 ปรับตัวลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มียอดราคักราคาไรชั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 78.45 สาเหตุหลักมาจากจำนวน RBF ในปี 2565 ซึ่งมีมากกว่าในปี 2566 ตามดังกล่าวข้างต้น ทำให้เกิดการบริหาร RBF ที่สามารถประหยัดต่อขนาด (Economies of Scale) ได้ดีกว่า อย่างไรก็ตามอัตราค่าไรชั้นต้น ยังคงสอดคล้องกับเป้าหมายของ บริษัทฯ ที่จะดำเนินธุรกิจให้เช่าโรงงานสำเร็จรูปโดยรักษาอัตราค่าไรชั้นต้นให้ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 65.00

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2566	ปี 2565	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	33.80	24.45	9.36	38.27
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	215.05	177.75	37.30	20.99
รวม	248.86	202.20	46.66	23.08

สำหรับปี 2566 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 248.86 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 46.66 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.08 โดยค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารเพิ่มขึ้น สาเหตุหลักมาจากค่านายหน้าของ ACHL ที่สัมพันธ์กับรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายในการจ้างที่ปรึกษาของ ACLT รวมถึงค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานจาก ACBH ที่บริษัทในประเทศเวียดนามจะต้องรับรู้ค่าใช้จ่ายกองทุนพนักงานในอัตราที่กำหนดไว้ตามสัดส่วนของกำไรสุทธิ ซึ่งในปีที่ผ่านมา ACBH มีกำไรสุทธิสูงกว่าปีก่อนหน้า จึงทำให้ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับพนักงานเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในปี 2566 ทางบริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเท่ากับ 7.79 ล้านบาท ซึ่งมาจากการลงทุนของ ACBH ที่เข้าลงทุนใน อมตะ พาวเวอร์ เบียนหวิ จำกัด (“APBH”) ผู้ให้บริการผลิตกระแสไฟฟ้าสำหรับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม อมตะซีดี เบียนหวิ

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2566 จำนวน 424.90 ล้านบาท ลดลงจากผลกำไรสุทธิของปีก่อนจำนวน 745.05 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 63.68

ฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2566	ปี 2656	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
สินทรัพย์	13,236.56	12,433.92	802.64	6.46
หนี้สิน	7,145.10	6,402.86	742.24	11.59
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,091.46	6,031.06	60.40	1.00

- สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 802.64 ล้านบาท หรือร้อยละ 6.46 โดยมาจากรายการหลักคือเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นเนื่องจากทางกลุ่มบริษัทได้พัฒนาที่ดินพร้อมขายเพิ่มมากขึ้น
- หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 742.24 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.59 โดยเพิ่มขึ้นมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นเงินกู้ยืมระยะยาวจากบริษัทใหญ่ และเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้าที่เพิ่มสูงขึ้น
- ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 60.40 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.00 จากการเปลี่ยนแปลงสุทธิขององค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นและกำไรสุทธิสำหรับปี

จึงจึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน)



(นางสมหทัย พานิชชีวะ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร