

เลขที่ AC 26/04

วันที่ 8 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) (“**บริษัท**”) และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการสำหรับไตรมาสที่ 1 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ดังนี้

### **ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม**

จากข้อมูลศูนย์วิจัยกสิกรไทยระบุว่า เศรษฐกิจเวียดนามไตรมาส 1/2569 ขยายตัวอยู่ที่ร้อยละ 7.83 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว (YoY) ซึ่งถือว่าเติบโตสูงสุดเมื่อเทียบกับประเทศอื่นในภูมิภาคอาเซียน โดยมีปัจจัยหลักจากการส่งออกที่ยังคงเติบโต (ร้อยละ 18.8 YoY) ขณะที่การนำเข้าสูงขึ้นเช่นกันเนื่องจากราคาระบบพลังงานและสินค้าขั้นกลางที่ปรับสูงขึ้น (ร้อยละ 26.6 YoY) โดยเศรษฐกิจมีสัญญาณชะลอตัวจากแรงกดดันด้านต้นทุนการขนส่งและการผลิตเพิ่มสูงขึ้น และเงินเฟ้อจากวิกฤตพลังงาน เนื่องจากเวียดนามพึ่งพาการนำเข้าน้ำมันดิบจากตะวันออกกลางในสัดส่วนที่สูง โดยอัตราเงินเฟ้อในเดือนมี.ค. เร่งตัวขึ้นแตะระดับร้อยละ 4.65 สูงที่สุดในรอบ 3 ปี ประกอบกับประเด็นภาษีสหรัฐฯ ตามมาตรา 301 ที่อยู่ระหว่างการตรวจสอบสินค้าที่เกินศักยภาพในการผลิตจริงและประเด็นการใช้แรงงานบังคับ ที่ส่งผลให้เวียดนามมีความเสี่ยงที่จะถูกเก็บภาษีนำเข้าเพิ่ม โดยเฉพาะสินค้าในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจเวียดนามมีแนวโน้มชะลอตัวในช่วงที่เหลือของปี จากปัจจัยดังกล่าวทำให้เศรษฐกิจเวียดนามมีแนวโน้มเติบโตชะลอตัวมาอยู่ที่ร้อยละ 6.5-7.0 ในปี 2569 นอกจากนี้ ยังมีประเด็นอื่นๆ ที่ต้องติดตาม ได้แก่ ทิศทางของสกุลเงินด่ง เงินสำรองระหว่างประเทศที่ลดลง และการปรับตัวของภาคอุตสาหกรรม โดยเฉพาะด้านการบริหารจัดการต้นทุนและการหาตลาดส่งออกใหม่เพื่อลดการพึ่งพาสหรัฐฯ ซึ่งจะเป็นตัวชี้วัดเงินเฟ้อและศักยภาพการส่งออกของเวียดนามในอนาคต อย่างไรก็ตาม การลงทุนจากต่างประเทศยังคงมีเติบโตแข็งแกร่งในไตรมาส 1/2569 จากรายงานของหน่วยงานสถิติภายใต้กระทรวงการคลังเวียดนาม ระบุว่ามูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ที่เบิกจ่ายจริงอยู่ที่ 7.4 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในรอบ 5 ปี ขณะเดียวกันมูลค่า FDI ที่จดทะเบียนใหม่ รวมถึงการปรับเพิ่มทุนและการเข้าซื้อหุ้นของนักลงทุนต่างชาติ อยู่ที่ 18.24 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน สะท้อนว่านักลงทุนต่างชาติยังคงมีความเชื่อมั่นต่อแนวโน้มเศรษฐกิจเวียดนาม

### **นโยบายด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน**

บริษัท อมตะ วิเอ็น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ยึดมั่นในการดำเนินงานภายใต้ปรัชญา “ALL WIN” โดยให้ความสำคัญต่อความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม สังคม และการกำกับดูแลกิจการที่ดี นโยบายด้านความยั่งยืนของบริษัทยึดถือหลัก 4 ประการ ได้แก่ การสร้างคุณค่าผ่านนวัตกรรมและคุณภาพ ดำเนินธุรกิจอย่างมีคุณธรรมและจริยธรรม การบริหารจัดการที่รับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม และรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสียทุกกลุ่ม โดยจะมีการทบทวนและปรับปรุงนโยบาย มาตรฐานการบริหารจัดการ และแนวปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับสังคมและสิ่งแวดล้อมอย่างต่อเนื่อง กลุ่มบริษัทมีความก้าวหน้าในการดำเนินงานด้านความยั่งยืน โดยในปี 2568 กลุ่มบริษัทสามารถลดการปล่อยก๊าซคาร์บอนไดออกไซด์ได้ร้อยละ 9.58 และลดการใช้น้ำในอาคารสำนักงานได้ถึงร้อยละ 35 อีกทั้ง ยังได้กำหนดแผนงานที่ชัดเจนเพื่อก้าวสู่ Carbon Neutral City ภายในปี 2583 พร้อมเป้าหมายระยะยาวในการบรรลุ Net Zero ซึ่งมีแผนงานครอบคลุมการปรับปรุงโครงสร้างพื้นฐานพลังงาน การเพิ่มมูลค่าเศรษฐกิจหมุนเวียน และการทำงานร่วมกับผู้เช่าและพันธมิตรทางธุรกิจเพื่อลดปริมาณการปล่อยคาร์บอนโดยรวม ทั้งนี้ บริษัทจัดทำรายงานความยั่งยืนเป็นปีที่ 9 อ้างอิงตามกรอบการรายงานของ Global Reporting

Initiative (GRI) ครอบคลุมเกี่ยวกับการกลยุทธ์ แนวทางการบริหารจัดการ และผลการดำเนินงานด้าน ESG รวมถึงการประเมินประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน จากประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนเดิมจำนวน 16 ประเด็น ในปี 2568 บริษัทได้เพิ่ม 3 ประเด็นสาระสำคัญ ได้แก่ แนวปฏิบัติด้านแรงงาน การบริหารความสัมพันธ์กับลูกค้า และความหลากหลาย ความเสมอภาค และการมีส่วนร่วม สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมโปรดอ้างอิงหัวข้อ “การประเมินสาระสำคัญ” ในรายงานความยั่งยืนประจำปีของบริษัทฯ

### พัฒนาการที่สำคัญทางธุรกิจของบริษัทฯ

**2 มีนาคม 2569** ที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทฯ มีมติให้สัถยาบันการจัดตั้งบริษัท Amata City Phu Tho Joint Stock Company ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งในประเทศเวียดนาม เพื่อการพัฒนาและดำเนินกิจการเกี่ยวกับนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม รวมถึงธุรกิจอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง ทุนจดทะเบียน 20,000,000,000 เวียดนามด่ง (ประมาณ 23.86 ล้านบาท) โดยบริษัทฯ มีสัดส่วนการถือหุ้นร้อยละ 99.9997 กำหนดแผนการลงทุนระหว่างปี 2569-2574

Amata City Phu Tho (หรือ Doan Hung Industrial Park) ได้รับใบรับรองการจดทะเบียนการลงทุน (Investment Registration Certificate: IRC) เมื่อเดือนธันวาคม 2568 พื้นที่รวม 475.7 เฮกตาร์ โครงการมีอายุการดำเนินงาน 50 ปี นับตั้งแต่วันที่ออกใบรับรอง IRC โดยโครงการจะพัฒนาเป็น 2 ระยะ ระยะที่ 1 มีพื้นที่ 239.43 เฮกตาร์ มีกำหนดดำเนินการในช่วงปี 2568 ถึง 2572 และระยะที่ 2 มีพื้นที่ 236.24 เฮกตาร์ จะดำเนินการต่อเนื่องในช่วงปี 2572 โดยมีเป้าหมายในการดึงดูดนักลงทุนคุณภาพจากทั่วโลก โดยเฉพาะในภาคอุตสาหกรรมเทคโนโลยีขั้นสูงและอุตสาหกรรมที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมให้เข้ามาลงทุนในนิคมอุตสาหกรรม

### **สรุปผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569**

| หน่วย: ล้านบาท                              | ไตรมาส 1<br>2569 | ไตรมาส 1<br>2568 | เปลี่ยนแปลง | ร้อยละ   |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|-------------|----------|
| รายได้รวม                                   | 707.92           | 862.51           | (154.59)    | (17.92)  |
| ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม                   | 1.30             | 1.65             | (0.35)      | (20.96)  |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด                | (1.70)           | 5.10             | (6.79)      | (133.33) |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น | (2.76)           | 5.18             | (7.93)      | (153.21) |
| กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)           | (0.003)          | 0.005            |             |          |

ผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2569 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานไตรมาส 1 ปี 2568

- รายได้รวม จำนวน 707.92 ล้านบาท ลดลง 154.59 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.92
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมจำนวน 1.30 ล้านบาท ลดลง 0.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.96
- ผลขาดทุนสุทธิสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 1.70 ล้านบาท ลดลง 6.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 133.33

## รายได้รวม

| หน่วย: ล้านบาท                 | ไตรมาส 1<br>2569 | ไตรมาส 1<br>2568 | เปลี่ยนแปลง     | ร้อยละ         |
|--------------------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ | 1.37             | 139.86           | (138.49)        | (99.02)        |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภค           | 679.68           | 698.81           | (19.13)         | (2.74)         |
| รายได้จากการให้เช่า            | 6.58             | 6.86             | (0.28)          | (4.02)         |
| รายได้ทางการเงิน               | 15.96            | 12.26            | 3.71            | 30.24          |
| รายได้อื่น                     | 4.33             | 4.72             | (0.39)          | (8.28)         |
| <b>รวมรายได้</b>               | <b>707.92</b>    | <b>862.51</b>    | <b>(154.59)</b> | <b>(17.92)</b> |

## รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 1.37 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 138.49 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 99.02 เนื่องจากมีการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จากนิคมอมตะซิตี้ลองถัน (“ACLT”) คิดเป็นพื้นที่ 0.02 เฮกตาร์ ซึ่งลดลงเมื่อเทียบกับ 2.16 เฮกตาร์ ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

## รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 679.68 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 19.13 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 2.74 เป็นผลมาจากการอ่อนค่าลงของเงินสกุลเวียดนามด่งเมื่อเทียบกับสกุลเงินไทยบาท โดยรายได้ค่าสาธารณูปโภค ณ สิ้นไตรมาส 1 ปี 2569 อยู่ที่ 563 พันล้านเวียดนามด่ง เพิ่มขึ้นจาก 523 พันล้านเวียดนามด่งในปีก่อน

## รายได้จากการให้เช่า

รายได้จากการให้เช่าสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 เท่ากับ 6.58 ล้านบาท ลดลง 0.28 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 4.02 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

## รายได้ทางการเงิน

บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงินสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 15.96 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3.71 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30.24 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน มีสาเหตุหลักมาจากการลงทุนในเงินฝากประจำเพิ่มขึ้น ประกอบกับอัตราดอกเบี้ยที่ปรับตัวจากร้อยละ 4.7 เป็น ร้อยละ 6.3

## รายได้อื่น

บริษัทฯ มีรายได้อื่นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 4.33 ล้านบาท ลดลง 0.39 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.28 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

### การวิเคราะห์ผลกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก

| หน่วย: ล้านบาท                   | ไตรมาส 1<br>2569 | ไตรมาส 1<br>2568 | เปลี่ยนแปลง | ร้อยละ  |
|----------------------------------|------------------|------------------|-------------|---------|
| รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์   | 1.37             | 139.86           | (138.49)    | (99.02) |
| ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์   | 0.69             | 74.68            | (73.99)     | (99.07) |
| กำไรขั้นต้น                      | 0.67             | 65.17            | (64.50)     | (98.97) |
| <b>อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)</b> | <b>49.32</b>     | <b>46.60</b>     |             |         |
| รายได้ค่าสาธารณูปโภค             | 679.68           | 698.81           | (19.13)     | (2.74)  |
| ต้นทุนบริการสาธารณูปโภค          | 628.99           | 647.81           | (18.83)     | (2.91)  |
| กำไรขั้นต้น                      | 50.69            | 51.00            | (0.30)      | (0.59)  |
| <b>อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)</b> | <b>7.46</b>      | <b>7.30</b>      |             |         |
| รายได้จากการให้เช่า              | 6.58             | 6.86             | (0.28)      | (4.02)  |
| ต้นทุนจากการให้เช่า              | 2.12             | 3.71             | (1.58)      | (42.69) |
| กำไรขั้นต้น                      | 4.46             | 3.15             | 1.31        | 41.41   |
| <b>อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)</b> | <b>67.74</b>     | <b>45.98</b>     |             |         |

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 มีกำไรขั้นต้น 0.67 ล้านบาท ลดลง 64.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 98.97 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน ตามพื้นที่ที่ขายได้น้อยลงจาก 2.26 เฮกตาร์ เป็น 0.02 เฮกตาร์ ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 49.32 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 46.60 ในช่วงเดียวกันของปีก่อน

รายได้ค่าสาธารณูปโภคสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 มีกำไรขั้นต้น 50.69 ล้านบาท ไกล่เคียงกับปีก่อน และมีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 7.46 เพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 7.30

รายได้จากการให้เช่าสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 4.46 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจาก 3.15 ล้านบาท ในช่วงเดียวกันของปีก่อน และมีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 67.74 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 45.98

### ค่าใช้จ่าย

| หน่วย: ล้านบาท                             | ไตรมาส 1<br>2569 | ไตรมาส 1<br>2568 | เปลี่ยนแปลง    | ร้อยละ         |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย | 2.86             | 18.89            | (16.03)        | (84.86)        |
| ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                      | 57.09            | 48.39            | 8.70           | 17.99          |
| <b>รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร</b>      | <b>59.95</b>     | <b>67.27</b>     | <b>(7.32)</b>  | <b>(10.88)</b> |
| ขาดทุน (กำไร) จากอัตราแลกเปลี่ยน           | (36.98)          | 15.24            | (52.22)        | (342.60)       |
| <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                       | <b>22.97</b>     | <b>82.51</b>     | <b>(59.54)</b> | <b>(72.16)</b> |

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 59.95 ล้านบาท ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนจำนวน 7.32 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 10.88 โดยมีสาเหตุหลักมาจากค่านายหน้าจากการขายที่ดินลดลงตามการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

### กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 36.98 ล้านบาท เทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนที่มีผลขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยน จำนวน 15.24 ล้านบาท

### ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม

สำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมเท่ากับ 1.30 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 0.35 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 20.96

### กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวมสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 1.70 ล้านบาท ลดลงจากผลกำไรสุทธิจำนวน 5.10 ล้านบาท สำหรับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยหลักมาจากรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง โดยบริษัทฯ มีผลขาดทุนสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสำหรับไตรมาส 1 ปี 2569 จำนวน 2.76 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.003 บาท ต่อหุ้น

### ฐานะการเงิน

| หน่วย: ล้านบาท    | ไตรมาส 1<br>ปี 2569 | ปี 2568   | เปลี่ยนแปลง | ร้อยละ |
|-------------------|---------------------|-----------|-------------|--------|
| สินทรัพย์         | 13,887.31           | 13,617.47 | 269.84      | 1.98   |
| หนี้สิน           | 7,376.66            | 7,336.60  | 40.06       | 0.55   |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | 6,510.65            | 6,280.87  | 229.78      | 3.66   |

- สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 269.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.98 จากต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน
- หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 40.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.55 โดยมาจากเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน
- ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 229.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 3.66 โดยมาจากองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นที่มีผลขาดทุนจากการแปลงค่าข้อมูลทางการเงินที่ลดลง

**อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ**

| อัตราส่วนทางการเงิน                           | Q1/2569 | Q1/2568 |
|-----------------------------------------------|---------|---------|
| อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก (%)             | 8.12    | 14.11   |
| อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)                  | 1.52    | 1.17    |
| อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)                 | 0.38    | 0.39    |
| อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)     | (0.05)  | 0.10    |
| อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เท่า)    | 1.13    | 1.36    |
| อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)   | 2.03    | 2.00    |
| อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า) | 0.06    | 0.06    |

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ  
บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน)

  
(นางสมหะทัย พานิชชีวะ)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร