เลขที่ AC 24/12

วันที่ 12 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน) (**"บริษัทฯ"**) และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการสำหรับงวดสามเดือนและงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 ดังนี้

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดสามเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ผลการดำเนินงานงวดสามเดือน ปี 2567 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดสามเดือน ปี 2566

- รายได้รวมจำนวน 1,035.94 ล้านบาท ลดลง 649.52 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 8.54
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 2.70 ล้านบาท ลดลง 0.78 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 22.41
- ผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดสามเดือน ปี 2567 จำนวน 141.86 ล้านบาท ลดลง 294.76 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 192.78

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567

ผลการดำเนินงานงวดเก้าเดือน ปี 2567 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานงวดเก้าเดือน ปี 2566

- รายได้รวมจำนวน 3,434.60 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,037.12 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 43.26
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 6.34 ล้านบาท ลดลง 3.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 36.41
- ผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2567 จำนวน 42.77 ล้านบาท ลดลง 175.38 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 132.25

รายได้จากธุรกิจหลัก

หน่วย: ล้านบาท	3 เดือน 2567	3 เดือน 2566	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	380.70	1,177.87	(797.17)	(67.68)
รายได้จากสาธารณูปโภค	645.26	496.07	149.19	30.07
รายได้จากการให้เช่า	6.58	8.65	(2.07)	(23.93)
รายได้อื่น	3.39	2.87	0.52	18.12
รวมรายได้	**1,035.94**	**1,685.46**	**(649.52)**	**(38.54)**

หน่วย: ล้านบาท	9 เดือน 2567	9 เดือน 2566	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	861.90	1,232.59	(370.69)	(30.07)
รายได้จากสาธารณูปโภค	2,541.74	1,133.35	1,408.39	124.27
รายได้จากการให้เช่า	20.02	24.38	(4.36)	(17.88)
รายได้อื่น	10.94	7.16	3.78	52.79
รวมรายได้	**3,434.60**	**2,397.48**	**1,037.12**	**43.26**

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 861.90 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 370.69 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 30.07 โดยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากนิคม อมตะซิตี้ ฮาลอง (**"ACHL"**) และ และนิคม อมตะซิตี้ ลองถั่น (**"ACLT"**) คิดเป็นพื้นที่ 18.10 เฮกตาร์ และ 5.38 เฮกตาร์ ตามลำดับ ซึ่งน้อยกว่างวดเก้าเดือนปี 2566 จำนวน 36.22 เฮกตาร์

รายได้จากสาธารณูปโภค

รายได้จากสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจาก 1,408.39 ล้านบาท ในงวดเก้าเดือน ปี 2566 เป็น 2,541.74 ล้านบาท หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.27 สาเหตุหลักมาจากลูกค้าในนิคม อมตะซิตี้ ฮาลอง (**"ACHL"**) และ และนิคม อมตะซิตี้ ลองถั่น (**"ACLT"**) มีการใช้บริการระบบสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้น

รายได้จากการให้เช่า

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 20.02 ล้านบาท ลดลง 4.36 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 17.88 สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการให้เช่าที่ลดลงจากนิคม อมตะซิตี้ เบียนหัว (**"ACBH"**) เนื่องจากบริษัทดังกล่าวได้จำหน่ายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าออกไปทั้งหมด ส่งผลทำให้รายได้ค่าเช่าลดลงตามไปด้วย

รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2567 จำนวน 10.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 3.78 ล้านบาท หรือร้อยละ 52.79 เนื่องจาก บริษัทฯ บันทึกรายได้จากการให้เช่าที่ ACBH เป็นรายได้อื่นในระหว่างการดำเนินการโอน RBF ของ ACBH

การวิเคราะห์ผลกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก

หน่วย: ล้านบาท	3 เดือน 2567	3 เดือน 2566	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	**380.70**	**1,177.87**	**(797.17)**	**(67.68)**
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	304.70	769.77	(465.07)	(60.42)
กำไรขั้นต้น	76.00	408.10	(332.10)	(81.38)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***19.96***	***34.65***		
รายได้จากสาธารณูปโภค	**645.26**	**496.07**	**149.19**	**30.07**
ต้นทุนจากสาธารณูปโภค	594.24	448.43	145.81	32.52
กำไรขั้นต้น	51.02	47.64	3.38	7.09
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***7.91***	***9.60***		
รายได้จากการให้เช่า	**6.58**	**8.65**	**(2.07)**	**(23.93)**
ต้นทุนจากการให้เช่า	2.11	1.95	0.16	8.21
กำไรขั้นต้น	4.47	6.70	(2.23)	(33.28)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***67.93***	***77.46***		

หน่วย: ล้านบาท	9 เดือน 2567	9 เดือน 2566	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	**861.90**	**1,232.59**	**(370.69)**	**(30.07)**
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	584.44	797.45	(213.01)	(26.71)
กำไรขั้นต้น	277.46	435.14	(157.68)	(36.24)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***32.19***	***35.30***		
รายได้จากสาธารณูปโภค	**2,541.74**	**1,133.35**	**1,408.39**	**124.27**
ต้นทุนจากสาธารณูปโภค	2,327.41	1,032.00	1,295.41	125.52
กำไรขั้นต้น	214.32	101.35	112.98	111.48
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***8.43***	***8.94***		
รายได้จากการให้เช่า	**20.02**	**24.38**	**(4.36)**	**(17.88)**
ต้นทุนจากการให้เช่า	8.53	6.35	2.18	34.33
กำไรขั้นต้น	11.49	18.03	(6.54)	(36.27)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***57.39***	***73.95***		

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2567 มีกำไรขั้นต้น 277.46 ล้านบาท หรือ อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 32.19 ลดลงจากปี 2566 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 35.30 เนื่องจากต้นทุนที่สูงขึ้น

รายได้จากสาธารณูปโภคสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2567 เพิ่มขึ้น 1,408.39 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 124.27 มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 8.43 ซึ่งใกล้เคียงกับอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 8.94 จากงวดเดียวกันของปีก่อน

รายได้จากการให้เช่าสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2567 มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 57.39 ปรับตัวลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 73.95 สาเหตุหลักมาจากจำนวน RBF ที่ลดลงตั้งแต่ปลายปี 2565 เป็นต้นมา

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

หน่วย: ล้านบาท	3 เดือน 2567	3 เดือน 2566	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	19.92	7.79	12.13	155.71
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	127.47	46.82	80.65	172.26
รวมค่าใช้จ่าย	**147.39**	**54.61**	**92.78**	**169.90**

หน่วย: ล้านบาท	9 เดือน 2567	9 เดือน 2566	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขาย	33.33	15.97	17.36	108.70
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	230.28	169.73	60.55	35.67
รวมค่าใช้จ่าย	**263.61**	**185.70**	**77.91**	**41.95**

สำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 263.61 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อนจำนวน 77.91 ล้านบาท หรือร้อยละ 41.95 โดยสาเหตุหลักที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มสูงขึ้นมาจากการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสียหายจากพายุยางิจำนวน 70.59 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ในงวดเก้าเดือน ปี 2567 ทางบริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเท่ากับ 6.34 ล้านบาท ลดลงจาก 9.97 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 36.41 ตามผลประกอบการของบริษัท อมตะ พาวเวอร์ เบียนหัว จำกัด (**"APBH"**)ที่ลงปรับตัวลดลง

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีขาดทุนสุทธิตามงบการเงินรวมสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2567 จำนวน 42.77 ล้านบาท หรือขาดทุนสุทธิ 0.05 บาทต่อหุ้น ลดลงจากผลประกอบการงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิจำนวน 132.61 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 132.25 จากเหตุผลหลักคือการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง และการตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่ได้รับผลกระทบจากพายุยางิ

ฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	ไตรมาส 3 ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง	เปลี่ยนแปลง ร้อยละ
สินทรัพย์	13,894.40	13,236.56	**657.84**	**4.97**
หนี้สิน	7,906.48	7,145.10	**761.38**	**10.66**
ส่วนของผู้ถือหุ้น	5,987.92	6,091.46	**(103.54)**	**(1.70)**

- สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 657.84 ล้านบาท หรือร้อยละ 4.97 โดยมาจากรายการหลักคือต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น
- หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 761.38 ล้านบาท หรือร้อยละ 10.66 จากเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินที่เพิ่มสูงขึ้นและเงินมัดจำและเงินรับล่วงหน้าจากลูกค้า
- ส่วนของผู้ถือหุ้นลดลง 103.54 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.70 สาเหตุหลักจากผลขาดทุนสุทธิสำหรับงวดเก้าเดือน ปี 2567

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน)

(นางสมหะทัย พานิชชีวะ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร