เลขที่ AC 25/01

วันที่ 25 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน) (**"บริษัทฯ"**) และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ดังนี้

<u>ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม</u>

จากข้อมูลศูนย์วิจัยกสิกรไทยคาดการณ์ว่า เศรษฐกิจเวียดนามปี 2567 เติบโตเร่งขึ้นมาที่ 7.09% สูงกว่า 5.05% ในปี 2566 โดยมีปัจจัยหนุนจากการเติบโตของการส่งออก (14.32%) การลงทุนในภาพรวม (7.02%) และการบริโภคในประเทศ (6.57%) ทั้งนี้ เศรษฐกิจเวียดนามไตรมาสที่ 4/2567 เติบโตเร่งขึ้นมาที่ 7.55%YoY สูงกว่าค่าเฉลี่ยผลการสำรวจของ Bloomberg ที่ 6.7% จากปัจจัยหนุนหลักคือการส่งออกที่เร่งตัวขึ้น และในปี 2568 คาดการณ์ว่าเติบโตที่ 6.80% ท่ามกลางความเสี่ยงสงครามการค้ารอบใหม่ โดยมีปัจจัยหนุนคือ เม็ดเงิน FDI คาดยังคงเพิ่มขึ้น เนื่องจากมองว่าเวียดนามมีแนวโน้มได้รับประโยชน์จากการย้ายฐานการผลิตออกจากจีนในสงครามการค้ารอบใหม่ อีกทั้งการส่งออกยังคงเติบโตในเกณฑ์ดี แม้ว่าจะโตชะลอมาที่ 12.0% ในปี 2568 ตามภาวะเศรษฐกิจหลักของโลกที่ชะลอลงและมาตรการกีดกันทางการค้าของสหรัฐในช่วงครึ่งหลังของปี ส่งผลให้การส่งออกเร่งตัวขึ้นในช่วงครึ่งแรกของปี ก่อนภาษีใหม่จะมีผลบังคับใช้ อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจเวียดนามมีความเสี่ยงสูงจากผลกระทบการขึ้นภาษีนำเข้าของสหรัฐฯ เนื่องจากพึ่งพาตลาดสหรัฐฯ มากที่สุดในอาเซียนคิดเป็นสัดส่วน 22.4% ของ GDP โดยสินค้าที่เสี่ยงได้รับผลกระทบสูง ได้แก่ เสื้อผ้าเฟอร์นิเจอร์ ของเล่น และเครื่องหนัง นอกเหนือจากความเสี่ยงจากสงครามการค้ารอบใหม่ เศรษฐกิจเวียดนามยังเผชิญปัจจัยเสี่ยงจากปัญหาคุณภาพสินทรัพย์ในระบบธนาคารและค่าเงินดองอ่อนค่า โดยตลาดอสังหาริมทรัพย์ยังคงซบเซา ส่งผลให้ลูกหนี้ในภาคอสังหาริมทรัพย์ยังมีความเสี่ยงจากการผิดนัดชำระหนี้ ประกอบกับมาตรการช่วยเหลือของธนาคารพาณิชย์แก่ผู้ที่ได้รับผลกระทบจากพายุไต้ฝุ่นยางิคาดส่งผลกระทบต่อรายได้ของธนาคาร ทำให้ผลกำไรลดลง และอาจเพิ่มความเสี่ยงต่อคุณภาพหนี้ ส่วนในประเด็นค่าเงินดอง การปรับลดอัตราดอกเบี้ยของ Fed ที่น้อยกว่าที่เคยประเมิน และการไหลออกของเงินทุนในตลาดหุ้นและตลาดหุ้นกู้ของเวียดนามจะเป็นปัจจัยกดดันให้เงินดองมีแนวโน้มอ่อนค่าในระยะข้างหน้า โดยมองว่าค่าเงินดองจะอ่อนค่ามาอยู่ที่ระดับ 25,600 ดอง/ดอลลาร์สหรัฐ ในสิ้นปี 2568

<u>นโยบายด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน</u>

บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน) และบริษัทลูกได้วิเคราะห์ความเสี่ยงและโอกาสผ่านการประเมินผลกระทบทั้งภายในและภายนอกตลอดห่วงโซ่คุณค่าในสามมิติ อันได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านธรรมาภิบาล (ESG) ซึ่งมีจุดมุ่งหมายเพื่อระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน ที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของบริษัท ต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และต่อสิ่งแวดล้อม โดยการวิเคราะห์นั้นจะครอบคลุมการประเมินปัจจัยเสี่ยงขององค์กร กลยุทธ์ทางธุรกิจ มาตรฐานการกำกับดูแล แนวโน้มอุตสาหกรรมทั่วโลก และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ในปี 2567 บริษัทได้มีการระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน จำนวน 16 ประเด็น ซึ่งประเด็นด้านการรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศยังคงเป็นหนึ่งในประเด็นที่มีนัยสำคัญ โดยกลุ่มบริษัทได้กำหนดเป้าหมายการลดก๊าซเรือน

กระจกและเป้าหมายระยะยาวในการบรรลุความเป็นกลางคาร์บอนภายในปี 2583 เพื่อบรรเทาและลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนอื่น ๆ นั้น จะได้รับการจัดการและติดตามโดยหน่วยงานที่ได้รับมอบหมาย รวมไปถึงการรายงานความคืบหน้าในการปฏิบัติและดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหารตามโครงสร้างการกำกับดูแล สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมโปรดอ้างอิงหัวข้อ “การประเมินสาระสำคัญ” ในรายงานความยั่งยืนประจำปี 2567

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2566

- รายได้รวมจำนวน 5,325.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,038.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 24.23
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมจำนวน 3.79 ล้านบาท ลดลง 4.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 51.30
- ผลกำไรสุทธิสำหรับปี 2567 จำนวน 132.67 ล้านบาท ลดลง 292.23 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 68.78

<u>รายได้จากธุรกิจหลัก</u>

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,397.41	2,251.62	145.79	6.47
รายได้จากสาธารณูปโภค	2,880.30	1,923.11	957.18	49.77
รายได้จากการให้เช่า	26.96	32.94	(5.97)	(18.13)
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	66.93	(66.93)	(100.00)
รายได้อื่น	21.18	12.58	8.60	68.40
รวมรายได้	**5,325.85**	**4,287.18**	**1,038.67**	**24.23**

<u>รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์</u>

รายได้จากจากการขายอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 2,397.41ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากงวดเดียวกันของปีก่อน 145.79 ล้านบาท หรือ เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.47 รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์มาจากนิคม อมตะซิตี้ ฮาลอง (**“ACHL”**) คิดเป็นพื้นที่ 69.61 เฮกตาร์ และนิคม อมตะซิตี้ ลองถั่น (**“ACLT”**) คิดเป็นพื้นที่ 5.38 เฮกตาร์ เพิ่มขึ้นจาก 59.70 เฮกตาร์ ในปี 2566

<u>รายได้จากสาธารณูปโภค</u>

รายได้จากสาธารณูปโภคเพิ่มขึ้นจาก 1,923.11 ล้านบาท ในปี 2566 เป็น 2,880.30 ล้านบาท ในปี 2567 หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.77 สาเหตุหลักมาจากลูกค้ามีการใช้สาธารณูปโภคจาก **ACHL** ที่ปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่า 1,011.34 ล้านบาท หรือปรับตัวเพิ่มขึ้นกว่า 61.90% จากปีก่อน

<u>รายได้จากการให้เช่า</u>

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 26.96 ล้านบาท ลดลง 5.97 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 18.13 สาเหตุหลักมาจากรายได้จากการให้เช่าที่ลดลงจากนิคม อมตะซิตี้ เบียนหัว (**“ACBH”**) เนื่องจากในปี 2565 ทางบริษัทฯ ได้มีการทยอยขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าที่ **ACBH** เป็นต้นมาซึ่งรับรู้เป็นกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนทำให้จำนวนโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าลดลงและรายได้จากการให้เช่าก็ลดลงนับตั้งแต่ปี 2565 เป็นต้นมา

รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปี 2567 จำนวน 21.18 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 8.60 ล้านบาท หรือร้อยละ 68.40 จากปีก่อน จากเงินมัดจำที่ลูกค้ายกเลิกการจองตามสัญญาการจอง

การวิเคราะห์ผลกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	2,397.41	2,251.62	145.79	6.47
ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์	1,877.01	1,482.50	394.51	26.61
กำไรขั้นต้น	520.40	769.12	(248.72)	(32.34)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***21.71***	***34.16***		
รายได้จากสาธารณูปโภค	2,880.30	1,923.11	957.19	49.77
ต้นทุนจากสาธารณูปโภค	2,651.30	1,751.69	899.61	51.36
กำไรขั้นต้น	229.00	171.42	57.58	33.59
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***7.95***	***8.91***		
รายได้จากการให้เช่า	26.96	32.94	(5.97)	(18.13)
ต้นทุนจากการให้เช่า	13.68	7.57	6.11	80.71
กำไรขั้นต้น	13.28	25.37	(12.09)	(47.65)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	***49.26***	***77.02***		

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2567 มีกำไรขั้นต้น 520.40 ล้านบาท หรือ อัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 21.71 ลดลงจากปี 2566 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 34.16 เนื่องจากต้นทุนที่สูงขึ้นในนิคม ACHL

รายได้จากสาธารณูปโภคสำหรับปี 2567 เพิ่มขึ้น 957.19 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 49.77 มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 7.95 ลดลงจากอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 8.91 จากปีก่อน

รายได้จากการให้เช่าสำหรับปี 2567 มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 49.26 ปรับตัวลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 77.02 สาเหตุหลักมาจากจำนวน RBF ที่ลดลงตั้งแต่ปลายปี 2565 เป็นต้นมา

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	48.14	33.80	14.34	42.42
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	295.28	215.05	80.23	37.31
รวมค่าใช้จ่าย	**343.42**	**248.85**	**94.57**	**38.00**

สำหรับปี 2567 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 343.42 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 94.57 ล้านบาท หรือร้อยละ 38.00 โดยสาเหตุหลักที่ค่าใช้จ่ายในการบริหารเพิ่มสูงขึ้นมาจากการ ตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสียหายจากพายุยางิจำนวน 70.59 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วม

ปี 2567 ทางบริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมเท่ากับ 3.79 ล้านบาท ลดลงจาก 7.79 ล้านบาท หรือ ลดลงร้อยละ 51.30 มาจากผลการดำเนินงานของ อมตะ พาวเวอร์ เบียนหัว จำกัด (**"APBH"**) ผู้ให้บริการผลิตกระแสไฟฟ้าสำหรับลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ เบียนหัว ลดลง

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2567 จำนวน 132.67 ล้านบาท หรือกำไรสุทธิ 0.09 บาทต่อหุ้น ลดลงจากผลประกอบการของปีก่อน ที่มีผลกำไรสุทธิจำนวน 424.90 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 68.78 จากเหตุผลหลักคือตัดจำหน่ายสินทรัพย์ที่เสียหายจากพายุยางิ และต้นทุนการขายอสังหาริมทรัพย์ที่สูงขึ้น

ฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2567	ปี 2566	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
สินทรัพย์	14,793.84	13,236.56	**1,557.28**	**11.77**
หนี้สิน	8,564.66	7,145.10	**1,419.56**	**19.87**
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,229.18	6,091.46	**137.72**	**2.26**

- สินทรัพย์รวมเพิ่มขึ้น 1,557.28 ล้านบาท หรือร้อยละ 11.77 โดยมาจากรายการหลักคือเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดินที่เพิ่มสูงขึ้น
- หนี้สินรวมเพิ่มขึ้น 1,419.56 ล้านบาท หรือร้อยละ 19.87 โดยเพิ่มขึ้นมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่นและเงินกู้ยืมระยะยาวกับสถาบันการเงินที่เพิ่มสูงขึ้น
- ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 137.72 ล้านบาท หรือร้อยละ 2.26 สาเหตุหลักจากธุรกรรมการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงอยู่ในส่วนเกินทุนอื่นและส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อยและผลกำไรสุทธิสำหรับปี 2567

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน)

(นางสมหะทัย พานิชชีวะ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร