เลขที่ AC 26/02

วันที่ 24 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน) (**"บริษัทฯ"**) และบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ดังนี้

<u>ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม</u>

จากข้อมูลศูนย์วิจัยกสิกรไทยระบุว่า เศรษฐกิจเวียดนามไตรมาส 4/2568 ขยายตัวอยู่ที่ระดับ 8.5% เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่แล้ว (YoY) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากการลงทุนภาครัฐที่ยังเติบโตสูงมาก (24.4% YoY) การลงทุนทางตรงจากต่างประเทศที่เติบโตเร่งขึ้น (10.0% YoY) และการส่งออกที่ขยายตัวอย่างต่อเนื่อง (18.9% YoY) แม้ได้รับผลกระทบบางส่วนจากภาษีนำเข้าสหรัฐฯ (reciprocal tariffs) โดยการส่งออกไปยังประเทศสหรัฐฯ ยังเติบโตกว่า 28.8% YoY โดยมีปัจจัยหลักจากการเร่งส่งออกสินค้ากลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ที่ยังไม่ถูกเรียกเก็บภาษีนำเข้าสหรัฐฯ ในขณะที่สินค้ากลุ่มที่เรียกเก็บภาษีแล้วมีการส่งออกชะลอลง ทั้งนี้ เศรฐกิจเวียดนามมีปัจจัยสนับสนุนหลักคือการปฏิรูประบบราชการที่จะช่วยให้ภาครัฐบริหารจัดการทรัพยากรได้มีประสิทธิภาพมากขึ้นจากนโยบาย Doi Moi 2.0 ซึ่งเป็นการปฏิรูปเศรษฐกิจที่จะช่วยเพิ่มประสิทธิภาพภาครัฐ ทำให้จัดสรรงบประมาณให้กับการลงทุนได้มากขึ้นเพื่อรองรับการเติบโตในระยะยาว อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจเวียดนามยังเผชิญปัจจัยเสี่ยงอยู่หลายปัจจัย ได้แก่ ความเสี่ยงจากนโยบายภาษีนำเข้าสหรัฐฯ โดยเฉพาะการถูกเรียกเก็บภาษีเพิ่มเติมสำหรับสินค้ากลุ่มเซมิคอนดักเตอร์ อีกทั้ง ทิศทางของสกุลเงินดองยังคงอ่อนค่าอย่างต่อเนื่อง และหนี้เสียในระบบธนาคารยังอยู่ในระดับสูง โดยสัดส่วน NPL อยู่ที่ระดับ 4.91% ณ เดือนมีนาคม 2568 ซึ่งหนี้เสียในระบบธนาคารมาจากปัญหาหนี้ในภาคอสังหาริมทรัพย์ที่ยืดเยื้อมาตั้งแต่ปลายปี 2565 โดยปัจจุบันตลาดอสังหาริมทรัพย์เวียดนามทยอยฟื้นตัวอย่างช้า ๆ ทั้งนี้ จากที่ศาลสูงสุดสหรัฐฯ มีมติเมื่อวันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2569 ให้การเก็บภาษีนำเข้า reciprocal tariffs เป็นโมฆะ ทำให้สหรัฐฯ ประกาศใช้อัตราภาษีนำเข้าใหม่ที่ 15% สำหรับทุกประเทศ ถือเป็นประเด็นที่มีความไม่แน่นอนและอาจส่งผลให้ห่วงโซ่อุปทานโลกมีความผันผวนในระยะสั้น

<u>นโยบายด้านสิ่งแวดล้อมและสังคมเพื่อการพัฒนาอย่างยั่งยืน</u>

บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ได้วิเคราะห์ความเสี่ยงและโอกาสผ่านการประเมินผลกระทบทั้งภายในและภายนอกตลอดห่วงโซ่คุณค่าในสามมิติ อันได้แก่ ด้านสิ่งแวดล้อม ด้านสังคม และด้านธรรมาภิบาล (ESG) ซึ่งมีจุดมุ่งหมายเพื่อระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนที่มีอิทธิพลต่อการดำเนินงานของบริษัทต่อผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย และต่อสิ่งแวดล้อม โดยการวิเคราะห์นั้นจะครอบคลุมการประเมินปัจจัยเสี่ยงขององค์กร กลยุทธ์ทางธุรกิจ มาตรฐานการกำกับดูแล แนวโน้มอุตสาหกรรมทั่วโลก และความคาดหวังของผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย

ในปี 2567 บริษัทได้มีการระบุประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืน จำนวน 16 ประเด็น ซึ่งประเด็นด้านการรับมือต่อการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศยังคงเป็นหนึ่งในประเด็นที่มีนัยสำคัญ โดยกลุ่มบริษัทฯ ได้กำหนดเป้าหมายการลดก๊าซเรือนกระจกและเป้าหมายระยะยาวในการบรรลุความเป็นกลางคาร์บอนภายในปี 2583 เพื่อบรรเทาและลดความเสี่ยงที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ประเด็นสำคัญด้านความยั่งยืนอื่น ๆ นั้น จะได้รับการจัดการและติดตามโดยหน่วยงานที่ได้รับมอบหมาย รวมไปถึงการรายงานความคืบหน้าในการปฏิบัติและดำเนินงานต่อคณะกรรมการบริหารตามโครงสร้างการกำกับดูแล สำหรับรายละเอียดเพิ่มเติมโปรดอ้างอิงหัวข้อ "การประเมินสาระสำคัญ" ในรายงานความยั่งยืนประจำปีของบริษัทฯ

พัฒนาการที่สำคัญทางธุรกิจของบริษัทฯ

3 พฤศจิกายน 2568 บริษัทฯ ประกาศความร่วมมือเชิงกลยุทธ์โดยทำสัญญาร่วมทุนกับ บริษัท Esco NEXT Limited Liability ("Esco Next") ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บ้านปู จำกัด (มหาชน) มีวัตถุประสงค์เพื่อการลงทุน พัฒนา และดำเนินการระบบผลิตไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์บนหลังคา (Solar Rooftop Power Systems) สำหรับจำหน่ายกระแสไฟฟ้าแก่ลูกค้า โดยมีกำลังการผลิตรวม 227 เมกะวัตต์ ในนิคมอุตสาหกรรมของอมตะในประเทศเวียดนาม ได้แก่ อมตะซิตี้ ฮาลอง และ อมตะซิตี้ ลองถั่น ซึ่งคาดว่าจะเริ่มดำเนินการในช่วงต้นปี 2569

23 ธันวาคม 2568 บริษัทฯ ได้รับใบรับรองการลงทุน (Investment Certificate) สำหรับนิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ฟู้เถาะ (Amata City Phu Tho) หรือ ACPT ซึ่งเป็นโครงการใหม่ในประเทศเวียดนาม โดยมีพื้นที่รวม 476 เฮกตาร์ และได้ดำเนินการจัดตั้งบริษัทแล้วเสร็จเมื่อวันที่ 25 ธันวาคม 2568

สรุปผลการดำเนินงานสำหรับปี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2568	ปี 2567 (ปรับปรุงใหม่)	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
รายได้รวม	4,022.61	5,379.40	(1,356.79)	(25.22)
ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม	28.57	3.79	24.77	653.17
กำไรสุทธิสำหรับปี	**530.68**	**106.66**	**424.02**	**397.53**
กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้น	459.85	75.75	384.10	507.08
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.43	0.07		

ผลการดำเนินงานสำหรับปี 2568 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานสำหรับปี 2567

- รายได้รวม จำนวน 4,022.61 ล้านบาท ลดลง 1,356.79 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 25.22
- ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมจำนวน 28.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 653.17
- กำไรสุทธิสำหรับปี 2568 จำนวน 530.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 424.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 397.53

รายได้รวม

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2568	ปี 2567 (ปรับปรุงใหม่)	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,417.94	2,397.41	(979.47)	(40.86)
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	2,512.05	2,880.30	(368.25)	(12.78)
รายได้จากการให้เช่า	26.01	26.96	(0.95)	(3.54)
รายได้ทางการเงิน	52.92	53.55	(0.63)	(1.17)
รายได้อื่น	13.68	21.18	(7.50)	(35.42)
รวมรายได้	**4,022.60**	**5,379.40**	**(1,356.80)**	**(25.22)**

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2568 เท่ากับ 1,417.94 ล้านบาท ลดลงจากงวดเดียวกันของปีก่อน 979.47 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 40.86 ซึ่งประกอบด้วยรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จากนิคม อมตะซิตี้ ฮาลอง (**"ACHL"**) คิดเป็นพื้นที่ 6.4 เฮกตาร์ และนิคม อมตะซิตี้ ลองถั่น (**"ACLT"**) คิดเป็นพื้นที่ 17.9 เฮกตาร์ รวมเป็น 24.3 เฮกตาร์ ซึ่งลงลงจาก 75.0 เฮกตาร์ ในปี 2567

รายได้ค่าสาธารณูปโภค

รายได้ค่าสาธารณูปโภคสำหรับปี 2568 เท่ากับ 2,512.05 ลดลงจาก 2,880.30 ล้านบาท ในปี 2567 หรือ ปรับตัวลดลงร้อยละ 12.78 สาเหตุหลักมาจากลูกค้ามีการใช้สาธารณูปโภคจาก ACHL ที่ปรับตัวลดลง 412.01 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 15.58 จากช่วงเดียวกันของปีก่อน อย่างไรก็ตาม การปรับตัวลดลงดังกล่าวมีแนวโน้มที่ดีขึ้นในไตรมาส 4/2568

รายได้จากการให้เช่า

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 26.01 ล้านบาท ลดลง 0.95 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 3.54 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

รายได้ทางการเงิน

รายได้ทางการเงินสำหรับปี 2568 จำนวน 52.92 ล้านบาท ลดลง 0.63 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 1.17 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปี 2568 จำนวน 13.68 ล้านบาท ลดลง 7.50 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 35.42 จากช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน

การวิเคราะห์ผลกำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2568	ปี 2567 (ปรับปรุงใหม่)	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,417.94	2,397.41	(979.47)	(40.86)
ต้นทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์	472.36	1,877.01	(1,404.65)	(74.83)
กำไรขั้นต้น	945.58	520.40	425.18	81.70
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	**66.69**	**21.71**		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	2,512.05	2,880.30	(368.25)	(12.78)
ต้นทุนบริการสาธารณูปโภค	2,314.05	2,651.30	(337.25)	(12.72)
กำไรขันต้น	198.00	229.00	(31.00)	(13.54)
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	**7.88**	**7.95**		
รายได้จากการให้เช่า	26.01	26.96	(0.95)	(3.54)
ต้นทุนจากการให้เช่า	10.88	13.68	(2.80)	(20.48)
กำไรขั้นต้น	15.13	13.28	1.85	13.91
อัตรากำไรขั้นต้น (ร้อยละ)	**58.17**	**49.27**		

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์สำหรับปี 2568 มีกำไรขั้นต้น 945.58 ล้านบาท หรืออัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 66.69 เพิ่มขึ้นจากปี 2567 ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 21.71 เนื่องจาก ACHL ได้ทำการปรับปรุงขนาดพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของทั้งโครงการ โดยหักพื้นที่ถนน 6 เลน ออกจากพื้นที่ที่เคยคำนวณไว้ เนื่องจากรัฐบาลจะเป็นผู้รับผิดชอบในการก่อสร้างถนนดังกล่าว ส่งผลให้ต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่เคยขายไปในอดีตลดลง 215 ล้านบาท ทั้งนี้ หากไม่รวมผลจากรายการดังกล่าว อัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ยังคงเพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องราคาขายที่นิคม ACHL ที่ปรับเพิ่มสูงขึ้น ประกอบกับการบริหารจัดการต้นทุนที่มีประสิทธิภาพทำให้ต้นทุนในการขายโดยเฉลี่ยต่อเฮกตาร์ของทั้งนิคม ACHL และ ACLT ปรับลดลง

รายได้ค่าสาธารณูปโภคสำหรับปี 2568 มีกำไรขั้นต้น 198.00 ล้านบาท ลดลง 31.00 ล้านบาท หรือลดลงร้อยละ 13.54 มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 7.88 ลดลงจากปี 2567 เล็กน้อยที่มีอัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 7.95

รายได้จากการให้เช่าสำหรับปี 2568 มีกำไรขั้นต้นอยู่ที่ 15.13 ล้านบาท หรืออัตรากำไรขั้นต้นร้อยละ 58.17 ปรับตัวเพิ่มขึ้นจากปีก่อน ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นอยู่ที่ร้อยละ 49.27

ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2568	ปี 2567 (ปรับปรุงใหม่)	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่าย	40.92	48.14	(7.22)	(15.00)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	187.93	295.28	(107.35)	(36.36)
รวมค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	**228.85**	**343.42**	**(114.57)**	**(33.36)**

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร เท่ากับ 228.85 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 114.57 ล้านบาท หรือร้อยละ 33.36 โดยหลักลดลงเนื่องจากในปี 2567 ทาง ACHL ได้รับความเสียหายอย่างหนักจากพายุไต้ฝุ่นยางิ ส่งผลทำให้มีทรัพย์สินเสียหายเป็นมูลค่ารวมกว่า 85 ล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วม

สำหรับปี 2568 บริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมเท่ากับ 28.57 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 24.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 653.10 เนื่องจากบริษัทฯ มีส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นจากโครงการ Quang Tri ที่มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และมีผลกำไรสุทธิในงบการเงินประจำปี 2568

กำไรสุทธิ

บริษัทฯ มีกำไรสุทธิตามงบการเงินรวมสำหรับปี 2568 จำนวน 530.68 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากช่วงเดียวกันของปีก่อน 424.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 397.53 โดยหลักมาจากการปรับปรุงขนาดพื้นที่ที่ใช้ในการคำนวณต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของ ACHL ประกอบกับอัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่ปรับดีขึ้นเนื่องจากการบริหารจัดการต้นทุนอย่างมีประสิทธิภาพ ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหารที่ลดลง และส่วนแบ่งกำไรจากบริษัทร่วมที่เพิ่มขึ้น โดยบริษัทฯ มีกำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นสำหรับปี 2568 จำนวน 459.85 ล้านบาท หรือคิดเป็น 0.43 บาทต่อหุ้น

ฐานะการเงิน

หน่วย: ล้านบาท	ปี 2568	ปี 2567 (ปรับปรุงใหม่)	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
สินทรัพย์	13,617.47	14,793.84	(1,176.37)	(7.95)
หนี้สิน	7,336.60	8,564.66	(1,228.06)	(14.34)
ส่วนของผู้ถือหุ้น	6,280.87	6,229.18	51.69	0.83

- สินทรัพย์รวมลดลง 1,176.37 ล้านบาท หรือร้อยละ 7.95 จากเงินจ่ายล่วงหน้าค่าสิทธิในการใช้ที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ อาคารและอุปกรณ์สุทธิ และสินทรัพย์หมุนเวียนอื่นที่ลดลง
- หนี้สินรวมลดลง 1,228.06 ล้านบาท หรือร้อยละ 14.34 โดยมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน และเงินรับล่วงหน้าจากการจำหน่ายเงินลงทุนในบริษัทย่อยที่ลดลง
- ส่วนของผู้ถือหุ้นเพิ่มขึ้น 51.69 ล้านบาท หรือร้อยละ 0.83 โดยมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้น ขณะที่องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้นลดลงจากผลขาดทุนจากการแปลงค่างบการเงิน

อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	2568	2567 (ปรับปรุงใหม่)
อัตรากำไรขั้นต้นจากธุรกิจหลัก (%)	29.29	14.38
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.49	1.31
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	6.17	2.68
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	8.93	1.44
อัตราหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นรวม (เท่า)	1.17	1.37
อัตราส่วนความสามารถในการจ่ายดอกเบี้ย (เท่า)	4.81	2.22
อัตราส่วนความสามารถในการชำระภาระผูกพัน (เท่า)	0.68	0.33
อัตราภาษีจริง (%)	20.99	36.68

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ
บริษัท อมตะ วีเอ็น จำกัด (มหาชน)

(นางสมหะทัย พานิชชีวะ)
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร