

ที่ AC 22/042

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2565

เรื่อง คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการสำหรับผลการดำเนินงานประจำไตรมาส 3 ปี 2565

เรียน กรรมการและผู้จัดการตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) และรวมของบริษัทย่อย มีผลการดำเนินงานของกิจการสำหรับ  
ไตรมาส 3 ปี 2565 ดังนี้**ภาวะเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม**

แนวโน้มเศรษฐกิจโลกมีสัญญาณการชะลอตัว ศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ ปรับลด  
ประมาณการเศรษฐกิจในปี 2565 ลงจากร้อยละ 3.2 เป็นร้อยละ 3.0 และในปี 2566 อยู่ที่ร้อยละ 2.7 เป็นผลมาจากการ  
ที่หลายประเทศทั่วโลกมีนโยบายการเงินที่ตึงตัวเร็วพร้อมกัน วิกฤตพลังงานในยุโรป และการชะลอตัวของเศรษฐกิจ  
จีน ทำให้ช่วงปลายปี 2565 ถึงสิ้นปี 2566 อาจเริ่มเห็นเศรษฐกิจถดถอยในบางประเทศ อย่างไรก็ตามถึงแม้ว่าเงินเพื่อ  
จะเริ่มชะลอตัวเนื่องจากผ่านจุดสูงสุดไปแล้ว แต่สถานการณ์น่าจะคลี่คลายช้ากว่าคาดทำให้ธนาคารกลางทั่วโลกยังมี  
แนวโน้มที่จะคงการดำเนินนโยบายการเงินตึงตัวต่อไปอีกอย่างต่อเนื่อง โดยทางด้านกองทุนการเงินระหว่างประเทศ  
หรือ IMF ประมาณการอัตราเงินเฟ้อสำหรับปี 2565 2566 และ 2567 ไว้ที่ร้อยละ 8.8, 6.5 และ 4.1 ตามลำดับ

อย่างไรก็ตามสำหรับเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 มีการฟื้นตัวดีขึ้นทั้งภาคการบริโภคและบริการเมื่อเทียบกับ  
ไตรมาสก่อน โดยรายงานเศรษฐกิจและการเงินของธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่า การบริโภคและการลงทุน  
ภาคเอกชนปรับตัวสูงขึ้น เนื่องจากการขาดแคลนชิ้นส่วนการผลิตคลี่คลายลง และจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ  
เพิ่มขึ้น ส่งผลให้มีการใช้จ่ายเพิ่มขึ้น ความเชื่อมั่นของผู้บริโภคปรับตัวดีขึ้นทั้งในปัจจุบันและหกเดือนข้างหน้า ถึงแม้ว่า  
จะมีความกังวลต่อราคาน้ำมันและค่าครองชีพที่ยังคงอยู่ในระดับสูง รวมถึงเศรษฐกิจโลกที่อาจจะชะลอตัวจาก  
สถานการณ์ความขัดแย้งระหว่างประเทศและการปรับดอกเบี้ยของธนาคารกลางของประเทศต่างๆ เป็นต้น  
เช่นเดียวกับทางศูนย์วิจัยเศรษฐกิจและธุรกิจ ธนาคารไทยพาณิชย์ที่ปรับเพิ่มประมาณการเศรษฐกิจไทยในปี 2565 ให้  
ดีขึ้นจากการฟื้นตัวของการท่องเที่ยว ภาคบริการและการบริโภคภาคเอกชนท่ามกลางเศรษฐกิจชะลอตัว โดยปรับการ  
เติบโตของเศรษฐกิจไว้ที่ร้อยละ 3 ในปี 2565 และ ร้อยละ 3.7 ในปี 2566

ธุรกิจนิคมอุตสาหกรรมมีแนวโน้มที่ดีขึ้น เนื่องจากปัจจุบันหลายประเทศทั่วโลกมีการปรับตัวและรับมือกับ  
สถานการณ์โควิด-19 ได้มีประสิทธิภาพมากขึ้น โดยทางก.มอ.มองว่ามีหลายปัจจัยบวกที่เข้ามาส่งเสริมการลงทุนใน  
ที่ดินนิคมอุตสาหกรรม อาทิ โครงสร้างพื้นฐานหลักในพื้นที่อีอีซี ซึ่งเป็นพื้นที่ที่ดึงดูดนักลงทุน โดยในปีนี้อาจจะ  
สามารถขายที่ดินได้ตามเป้าที่ตั้งไว้ที่ 1,770 ไร่ นอกจากนี้ทางด้านการส่งเสริมการลงทุนในช่วง 9 เดือนที่ผ่านมาของ  
สำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน พบว่ามีการขอรับบัตรส่งเสริมการลงทุนแล้วกว่า 1,247 โครงการ เพิ่มขึ้น  
จากช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมาถึงร้อยละ 8.5 ในขณะที่การลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ มีมูลค่ารวม 275,624  
ล้านบาท โดยประเทศที่มีการลงทุนมากที่สุดสามประเทศแรกคือ จีน 45,024 ล้านบาท ไต้หวัน 39,256 ล้านบาท และ  
ญี่ปุ่น 37,591 ล้านบาท โดยการลงทุนส่วนใหญ่มาจากจีนและไต้หวันอยู่ในอุตสาหกรรมยานยนต์ไฟฟ้า (EV)  
เครื่องใช้ไฟฟ้าและอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งคาดว่าจะการลงทุนในสองสาขานี้ จะยังคงขยายตัวอย่างต่อเนื่อง และสำหรับ

พื้นที่อีอีซี มีการขอรับการส่งเสริมการลงทุนแล้วจำนวน 376 โครงการ มีเงินลงทุนรวม 246,655 ล้านบาท โดยการลงทุนส่วนใหญ่อยู่ในจังหวัดชลบุรีและระยอง

### ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ

บริษัทอมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (บริษัทฯ) ก่อตั้งขึ้นในปีพ.ศ. 2532 เป็นผู้พัฒนานิคมอุตสาหกรรมเอกชนชั้นนำของโลก หรือที่เราเรียกกันว่า “เมืองอุตสาหกรรม” มีความเชี่ยวชาญในการวางแผน พัฒนา บริหารจัดการ นิคมอุตสาหกรรม และธุรกิจเกี่ยวเนื่องอย่างครบวงจร นอกจากนี้บริษัทฯยังยึดมั่นในการปกป้องสิ่งแวดล้อมอย่างเข้มงวด และมุ่งมั่นที่จะสร้าง “เมืองที่สมบูรณ์แบบ” เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตของพนักงานที่ทำงานในนิคมอุตสาหกรรม และคนในชุมชนโดยรอบ เพื่อให้ทุกคนสามารถทำงาน และใช้ชีวิตในเมืองอมตะได้อย่างมีความสุข

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯมีการพัฒนานิคมอุตสาหกรรมใน 4 ประเทศ คือ ประเทศไทย เวียดนาม พม่า และ ลาว มีพื้นที่ทั้งสิ้นประมาณ 88,663 ไร่

### เป้าหมายและแนวทางการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

บริษัทฯ ให้ความสำคัญในประเด็นการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศและมุ่งมั่นที่จะร่วมเป็นส่วนหนึ่งของการลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศ โดยได้ประกาศเจตนารมณ์ที่จะลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจก อีกทั้งยังได้กำหนดแนวทางการจัดการและรับมือกับการเปลี่ยนแปลงของสภาพอากาศไว้ดังนี้

- ตั้งเป้าหมายเพื่อเป็นเมืองที่เป็นกลางทางคาร์บอน (Carbon Neutral City) ในปี 2583 โดยมีแผนพัฒนาธุรกิจที่จะสร้างโครงการเมืองอัจฉริยะ (Amata Smart City) ที่มุ่งเน้นการใช้พลังงานอย่างมีประสิทธิภาพจากการสนับสนุนของเทคโนโลยีและแหล่งพลังงานคาร์บอนต่ำ รวมถึงนำหลักเศรษฐกิจหมุนเวียนมาปรับใช้ในกระบวนการทำงาน
- ลดผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงของสภาพภูมิอากาศ โดยให้ความสำคัญกับการบริหารจัดการน้ำทุกประเภทอย่างยั่งยืน ได้แก่ น้ำดิบ น้ำใช้ น้ำเสีย และน้ำท่วม โดยพัฒนาโครงการบริหารจัดการน้ำแต่ละประเภทอย่างต่อเนื่อง รวมถึงการจัดหาแหล่งสำรองน้ำดิบให้มากกว่าความต้องการใช้ในนิคมอุตสาหกรรมอย่างน้อย 150%

### ผลการดำเนินงานด้านความยั่งยืน

- การปล่อยก๊าซเรือนกระจกและการประหยัดพลังงาน

บริษัทฯ ตระหนักถึงความสำคัญของการลดการปล่อยก๊าซเรือนกระจกโดยเฉพาะจากกิจกรรมทางอ้อมจากการใช้ไฟฟ้า บริษัทฯ จึงมีการสนับสนุนการใช้พลังงานหมุนเวียนในการดูแลระบบสาธารณูปโภคและลดการใช้พลังงานจากเชื้อเพลิงฟอสซิล รวมถึงส่งเสริมให้มีการประหยัดพลังงานในพื้นที่สำนักงานและพื้นที่ส่วนกลาง

- **การบริหารจัดการน้ำ**

บริษัทฯ เล็งเห็นถึงความสำคัญและความเสี่ยงในเรื่องของการบริหารจัดการน้ำ ไม่ว่าจะเป็น วิกฤตการณ์น้ำแล้ง การอุปโภค น้ำเสีย หรือน้ำท่วม บริษัทฯ จึงตั้งคณะทำงานให้เป็นผู้ดูแลเรื่องดังกล่าวโดยเฉพาะ รวมถึงมีการจัดหาและพัฒนาแหล่งน้ำสำรองเพื่อการอุตสาหกรรม โดยปัจจุบัน บริษัทฯ มีอ่างเก็บน้ำในนิคมอุตสาหกรรมทั้งสองแห่ง จำนวนรวม 19 แห่ง ขนาดความจุ 61.4 ล้านลูกบาศก์เมตร สามารถสำรองน้ำดิบผิวดินได้มากกว่าร้อยละ 150 นอกจากนี้ยังสามารถส่งน้ำผ่านเข้าระบบ Reclamation ได้ถึงร้อยละ 57 ดังนั้นถ้าเกิดเหตุการณ์ภัยแล้งที่ฝนทิ้งช่วง บริษัทฯ จะสามารถสำรองน้ำไว้ใช้ได้สูงสุดถึง 18 เดือน

- **แนวทางบริหารจัดการขยะมูลฝอยและขยะอุตสาหกรรม**

เนื่องจากนิคมอุตสาหกรรมของอมตะ ประเทศไทย เป็นที่ตั้งของโรงงานอุตสาหกรรมมากกว่า 1,000 โรงงาน และมีพนักงานที่ทำงานในโรงงานมากกว่า 300,000 คน การสร้างขยะมูลฝอยและขยะอุตสาหกรรมก็เป็นอีกเรื่องที่ทางบริษัทฯ ให้ความสำคัญ โดยมีการกำหนดนโยบายการบริหารจัดการของเสียเพื่อลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม และถูกต้องตามกฎหมาย ทั้งนี้สำหรับแนวทางกำจัดขยะมูลฝอย บริษัทฯ ได้ตั้งเป้าหมายที่จะลดปริมาณการฝังกลบขยะให้ได้มากที่สุด โดยขยะทั้งหมดจะผ่านการคัดแยกสำหรับรีไซเคิล และการผลิตเชื้อเพลิงทดแทนในรูปแบบเชื้อเพลิงขยะ (Refuse-derived fuel: RDF) ก่อนการส่งไปกำจัดด้วยวิธีฝังกลบ ซึ่งในปัจจุบันเหลือขยะที่ถูกนำส่งไปฝังกลบแค่เพียงร้อยละ 0.06 ของปริมาณขยะทั้งหมด

## เหตุการณ์สำคัญ

### โครงการอมตะ สมาร์ท แอนด์ อีโค ซิตี้ นานหม้อ

วันที่ 25 สิงหาคม 2565 บริษัทฯ ได้ลงนามสัมปทานที่ดินกับรัฐบาลสปป.ลาว ผ่านบริษัท อมตะซิตี้ ลาว จำกัด พื้นที่รวม 3,150 เฮกตาร์ หรือ 19,687 ไร่ เพื่อพัฒนา โครงการอมตะ สมาร์ท แอนด์ อีโค ซิตี้ นานหม้อ ตั้งอยู่ในแขวงอุดมไซ ประเทศลาว โดยมีเป้าหมายที่จะพัฒนาให้เป็นเมืองอุตสาหกรรมเชิงนิเวศที่ทันสมัยและเป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม ซึ่งประเทศลาวถือเป็นอีกหนึ่งประเทศที่มีศักยภาพหลายด้าน ทั้งในด้านของทำเลยุทธศาสตร์ ติดกับ 4 ประเทศเพื่อนบ้าน และอีกทั้งยังมีการพัฒนาโครงสร้างพื้นฐานทางรถไฟและทางหลวงเพื่อเชื่อมต่อเมืองใหญ่ ทางอากาศ และท่าเรือนอกพรมแดนประเทศอีกด้วย

### สรุปผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาส 3 สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565

ผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2565 เปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานไตรมาส 3 ปี 2564

- รายได้รวมจำนวน 1,946.7 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 86.9
- ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 81.5 ล้านบาท ปรับตัวลดลงร้อยละ 237.3
- กำไรสุทธิส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 353.4 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 54.5

รายงานและการวิเคราะห์ผลการดำเนินงาน

	ไตรมาส 3	ไตรมาส 3	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	1,946.7	1,041.4	905.3	86.9
ค่าใช้จ่ายรวม	1,131.2	618.4	512.7	82.9
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	(81.5)	59.4	(140.9)	(237.3)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	353.4	228.7	124.7	54.5
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	0.31	0.20		

● การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจหลัก

	ไตรมาส 3	ไตรมาส 3	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	558.4	181.0	377.4	208.5
อัตรากำไรขั้นต้น	60%	71%		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	829.2	493.7	335.5	68.0
อัตรากำไรขั้นต้น	23%	33%		
รายได้จากการให้เช่า	196.2	239.4	(43.2)	(18.0)
อัตรากำไรขั้นต้น	79%	76%		

**ธุรกิจพัฒนาที่ดินนิคมอุตสาหกรรม**

ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 (3Q/2565) บริษัทฯมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 558.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 377.4 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 208.5 จากงวดเดียวกันของปีก่อน (3Q/2564) โดยบริษัทฯมีการโอนที่ดิน จำนวนทั้งสิ้น 132 ไร่ (ไทย: 132 ไร่) ในช่วงไตรมาส 3 ของปี 2565 (3Q/2565) ซึ่งมากกว่าการโอนที่ดินในช่วงเดียวกันของปี 2564 (3Q/2564) ที่มีการโอนจำนวน 20 ไร่ (ไทย: 20 ไร่) ขณะที่อัตรากำไรขั้นต้นลดลงเล็กน้อยจากร้อยละ 71 เป็นร้อยละ 60 เนื่องจากในไตรมาส 3 ของปี 2565 (3Q/2565) ที่ดินโอนส่วนใหญ่เป็นที่ดินในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ระยอง แต่ไตรมาส 3 ของปี 2564 ที่ดินโอนส่วนใหญ่อยู่ในพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง

**ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค**

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 (3Q/2565) จำนวน 829.2 ล้านบาท โดยมีการปรับเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (3Q/2564) จำนวน 335.5 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 68 เนื่องจากการใช้บริการสาธารณูปโภคของลูกค้าภายในนิคมฯ เพิ่มขึ้นทั้งในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม อย่างไรก็ตามสาเหตุหลักที่ทำให้กำไรขั้นต้นปรับลดลงจากร้อยละ 33 มาอยู่ที่ร้อยละ 23 สาเหตุหลักมาจากการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนาม

**ธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป**

รายได้จากการให้เช่าจำนวน 196.2 ล้านบาท ในช่วงไตรมาสที่ 3 ของปี 2565 (3Q/2565) มีการปรับตัวลดลง 43.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 18 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (3Q/2564) สาเหตุหลักเนื่องจากในปี 2565 มีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าในประเทศเวียดนาม อย่างไรก็ตามในส่วนของกำไรขั้นต้นมีการปรับตัวสูงขึ้นจากร้อยละ 76 ในไตรมาส 3 ปี 2564 (3Q/2564) เป็นร้อยละ 79 ในไตรมาส 3 ปี 2565 (3Q/2565)

● **รายได้อื่น**

	ไตรมาส 3	ไตรมาส 3	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ทางการเงิน	31.0	11.7	19.3	165.0
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	279.6	-	279.6	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	43.8	109.8	(65.9)	(60.1)
รายได้อื่น	39.4	17.6	21.9	124.4

บริษัทมีรายได้ทางการเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 31 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 (3Q/2565) เพิ่มขึ้น 19.3 ล้านบาท หรือร้อยละ 165 จากปีก่อนหน้า (3Q/2564) มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนจำนวน 279.6 ล้านบาท เป็นการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 6 หลัง จากนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนจำนวน 43.8 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 (3Q/2565) ลดลง 65.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 60.1 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากการอ่อนค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเวียดนามดอง และรายได้อื่นเพิ่มขึ้น 21.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 124.4 จาก 17.6 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 ปี 2564 (3Q/2564) มาอยู่ที่ 39.4 ล้านบาท ในไตรมาสที่ 3 ปี 2565 (3Q/2565)

● **ค่าใช้จ่าย**

	ไตรมาส 3	ไตรมาส 3	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
	2565	2564	ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	40.6	25.2	15.5	61.5
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	184.6	151.2	33.4	22.1
ต้นทุนทางการเงิน	120.9	97.8	23.1	23.7
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	80.5	80.5	0.0	0.0

บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายปรับตัวเพิ่มขึ้น 15.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 61.5 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (3Q/2564) จาก 25.2 ล้านบาท มาอยู่ที่ 40.6 ล้านบาท ในไตรมาส 3 ของปี 2565 (3Q/2565) โดยสาเหตุหลักมาจากมีค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินให้กับลูกค้ามากขึ้น ค่าใช้จ่ายในการบริหารของไตรมาส 3 ปี 2565 (3Q/2565) จำนวน 184.6 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น 33.4 ล้านบาทหรือร้อยละ 22.1 เนื่องจากการขยายตัวของประเทศเวียดนาม ทางด้านต้นทุนทางการเงินของบริษัทมีการปรับตัวสูงขึ้น 23.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 23.7 มาอยู่ที่ 120.9 ล้านบาทในไตรมาสที่ 3 เนื่องจากมีการกู้เงินมาเพื่อซื้อที่ดินเพิ่มขึ้น และค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้มีจำนวนเท่ากับช่วงเวลาเดียวกันของปีที่ผ่านมา

- **ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า**  
บริษัทมีกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในไตรมาส 3 ปี 2565 (3Q/2565) จำนวน 81.5 ล้านบาท ลดลง 140.9 ล้านบาท หรือร้อยละ 237.3 เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อนหน้า (3Q/2564) โดยสาเหตุหลักที่ลดลง เนื่องจากกลุ่มธุรกิจโรงไฟฟ้าและการค้าปลีกก๊าซธรรมชาติมีต้นทุนที่สูงขึ้น
- **กำไรสุทธิ**  
ในไตรมาส 3 ปี 2565 (3Q/2565) บริษัทมีกำไรสุทธิจำนวน 563.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 247.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 78.5 จากไตรมาส 3 ปี 2564 (3Q/2564) เป็นผลมาจากการรับรู้รายได้ที่เพิ่มขึ้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

**สรุปผลการดำเนินงาน สำหรับงวดเก้าเดือน สิ้นสุดวันที่ 30 กันยายน 2565**

งวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 เปรียบเทียบกับงวดเก้าเดือนแรกของปี 2564

- รายได้รวมจำนวน 5,804.5 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 100
- ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า จำนวน 102.5 ล้านบาท ปรับตัวลดลง ร้อยละ 69.7
- กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ จำนวน 1,555.7 ล้านบาท ปรับตัวเพิ่มขึ้น ร้อยละ 135.2

	9 เดือน 2565	9 เดือน 2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้รวม	5,804.5	2,902.3	2,902.2	100.0
ค่าใช้จ่ายรวม	2,991.2	1,862.1	1,129.1	60.6
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า	102.5	338.5	(236.1)	(69.7)
กำไรส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ	1,555.7	661.5	894.2	135.2
กำไรต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท/หุ้น)	1.35	0.58		

- **การวิเคราะห์ผลการดำเนินงานของธุรกิจหลัก**

	9 เดือน 2565	9 เดือน 2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์	1,578.7	442.5	1,136.2	256.8
อัตรากำไรขั้นต้น	57%	64%		
รายได้ค่าสาธารณูปโภค	2,006.0	1,482.0	524.0	35.4
อัตรากำไรขั้นต้น	26%	33%		
รายได้จากการให้เช่า	629.6	676.9	(47.4)	(7.0)
อัตรากำไรขั้นต้น	79%	74%		

**ธุรกิจพัฒนาที่ดินนิคมอุตสาหกรรม**

ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) บริษัทฯ มีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,578.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 1,136.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 256.8 จากงวดเดียวกันของปีก่อน (9M/2564) เนื่องจากบริษัทฯ มีการโอนที่ดินช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) เพิ่มขึ้น โดยมีจำนวนทั้งสิ้น 385 ไร่ (ไทย: 340 ไร่ และเวียดนาม 45 ไร่) ซึ่งมากกว่าการโอนที่ดินในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2564 (9M/2564) ที่มีการโอนที่ดินจำนวน 88 ไร่ (ไทย: 88 ไร่) อัตรากำไรขั้นต้นในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) อยู่ที่ร้อยละ 57 ลดลงจากช่วงเวลาเดียวกันในปี 2564 (9M/2564) ซึ่งอยู่ที่ร้อยละ 64 สาเหตุหลักเนื่องมาจากในปี 2564 มีการโอนที่ดินจากพื้นที่นิคมอุตสาหกรรม อมตะซิตี้ ชลบุรี ซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างสูง รวมถึงในปี 2565 มีการโอนที่ดินในประเทศเวียดนามซึ่งมีอัตรากำไรขั้นต้นค่อนข้างต่ำเมื่อเทียบกับประเทศไทย

**ธุรกิจให้บริการสาธารณูปโภค**

รายได้ค่าบริการสาธารณูปโภคของบริษัทฯ สำหรับเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) มีจำนวน 2,006 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 524 ล้านบาท หรือร้อยละ 35.4 จากงวดเดียวกันของปี 2564 (9M/2564) เนื่องจากลูกค้าในนิคมอุตสาหกรรมมีการใช้บริการสาธารณูปโภคเพิ่มมากขึ้นทั้งในประเทศไทยและประเทศเวียดนาม อย่างไรก็ตาม สาเหตุหลักที่ทำให้กำไรขั้นต้นปรับลดลงจาก ร้อยละ 33 มาอยู่ที่ร้อยละ 26 เนื่องจากในปี 2565 มีการลงทุนในระบบสาธารณูปโภคในประเทศเวียดนาม

**ธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูป**

บริษัทฯ มีรายได้จากการให้เช่าจำนวน 629.6 ล้านบาทในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) ลดลงจำนวน 47.4 ล้านบาท หรือร้อยละ 7 เมื่อเปรียบเทียบกับงวดเดียวกันของปี 2564 (9M/2564) เนื่องจากมีการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 24 หลังออกไปในประเทศเวียดนาม โดยอัตรากำไรขั้นต้นของธุรกิจโรงงานให้เช่าสำเร็จรูปปรับตัวเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 74 ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2564 (9M/2564) เป็นร้อยละ 79 ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565)

● **รายได้อื่น**

	9 เดือน 2565	9 เดือน 2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้ทางการเงิน	69.5	31.0	38.5	124.0
กำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,362.7	-	1,362.7	-
กำไรจากอัตราแลกเปลี่ยน	121.0	225.9	(104.9)	(46.4)
รายได้อื่น	106.5	75.0	31.5	42.1

บริษัทฯ มีรายได้ทางการเงินจากสถาบันการเงินจำนวน 69.5 ล้านบาท ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) เพิ่มขึ้น 38.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 124 จากงวดเดียวกันของปี 2564 (9M/2564) มีกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน จำนวน 1,362.7 ล้านบาท เป็นการขายโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าจำนวน 24 หลัง จากนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนในงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) อยู่ที่ 121 ล้านบาท ลดลง 104.9 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 46.4 จากช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2564 (9M/2564) ที่ 225.9 ล้านบาท เนื่องจากการอ่อนค่าของเงินบาทเมื่อเทียบกับเวียดนามดอง และมีรายได้อื่นของงวดเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) จำนวน 106.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 31.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 42.1 จากงวดเดียวกันของปี 2564 (9M/2564)

• ค่าใช้จ่าย

	9 เดือน 2565	9 เดือน 2564	เพิ่มขึ้น/(ลดลง)	
			ล้านบาท	ร้อยละ
ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่าย	114.7	56.5	58.2	102.9
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	589.1	481.6	107.5	22.3
ต้นทุนทางการเงิน	351.3	345.8	5.4	1.6
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	325.4	149.2	176.2	118.0

ค่าใช้จ่ายในการขายและจัดจำหน่ายในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) จำนวน 114.7 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 58.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 102.9 จากงวดเดียวกันของปีก่อนหน้า (9M/2564) เนื่องจากมีค่าธรรมเนียมการโอนที่ดินให้กับลูกค้ามากขึ้น มีค่าใช้จ่ายในการบริหารในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) จำนวน 589.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 107.5 ล้านบาท หรือร้อยละ 22.3 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (9M/2564) เนื่องมาจากการขยายตัวของประเทศเวียดนาม ต้นทุนทางการเงินในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) จำนวน 351.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 5.4 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (9M/2564) และมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) จำนวน 325.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 176.2 ล้านบาท หรือร้อยละ 118 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปี 2564 (9M/2564)

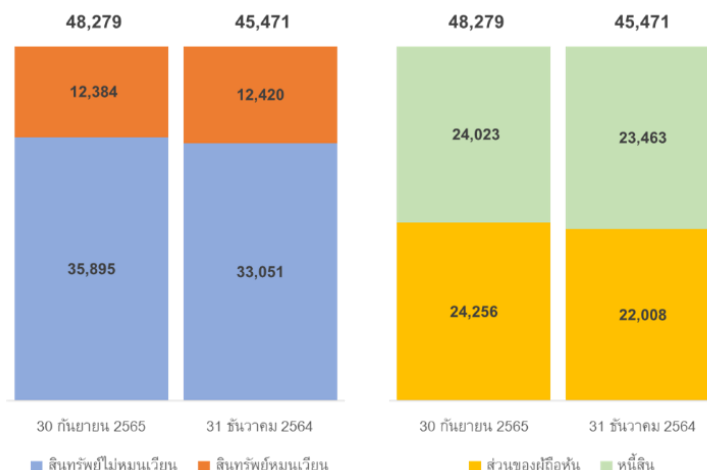
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้า

บริษัทฯ มีกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าในช่วงเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) จำนวน 102.5 ล้านบาท ลดลง 236.1 ล้านบาท หรือร้อยละ 69.7 เมื่อเปรียบเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า (9M/2564) โดยการรับรู้ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในบริษัทร่วมและการร่วมค้าที่ลดลงสาเหตุหลักมาจากต้นทุนค่าก๊าซธรรมชาติที่เพิ่มขึ้นในกลุ่มธุรกิจโรงไฟฟ้าและธุรกิจการจัดจำหน่ายก๊าซธรรมชาติ

กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิสำหรับเก้าเดือนแรกของปี 2565 (9M/2565) จำนวน 2,308.6 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 1,393.8 ล้านบาท หรือร้อยละ 152.4 จากช่วงเดียวกันของปี 2564 (9M/2564) กำไรสุทธิที่เพิ่มขึ้นเป็นผลมาจากการรับรู้รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์และกำไรจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ฐานะทางการเงิน





- **สินทรัพย์**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีทรัพย์สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 48,279 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,808 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 6.18 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยเป็นการเพิ่มขึ้นจากทรัพย์สินไม่หมุนเวียน ในส่วนของการเตรียมที่ดินสำหรับขาย และสินทรัพย์ของโครงการนิคมอุตสาหกรรมในประเทศเวียดนาม

- **หนี้สิน**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีหนี้สินรวมทั้งสิ้นจำนวน 24,023 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 560 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 2.39 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยหลักจะมาจากการกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน เพื่อซื้อที่ดิน

- **ส่วนของผู้ถือหุ้น**

ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 บริษัทฯ มีส่วนของผู้ถือหุ้น 24,256 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,248 ล้านบาท หรือ ร้อยละ 10.21 จากวันที่ 31 ธันวาคม 2564 โดยหลักมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นตามผลประกอบการของบริษัทฯ

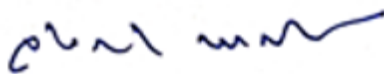
### อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ

อัตราส่วนทางการเงิน	9เดือน 2565	9เดือน 2564
อัตราส่วนทุนหมุนเวียน (เท่า)	1.27	2.15
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ (%)	9.60	4.91
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (%)	12.70	6.75
อัตราหนี้สินต่อผู้ถือหุ้น (เท่า)	1.25	1.29
อัตรากำไรขั้นต้น (ธุรกิจหลัก) (%)	45.72	49.11

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัท อมตะ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)



(นาย จักกัชชัย พาณิชพัฒน์)

กรรมการ