

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) ขณะที่การนำเข้าสูงขึ้นเช่นกันเนื่องจากราคาพลังงานและสินค้าขั้นกลางที่ปรับสูงขึ้น (ร้อยละ 26.6 YoY) โดยเศรษฐกิจมีสัญญาณชะลอตัวจากแรงกดดันด้านต้นทุนการขนส่งและการผลิตเพิ่มขึ้น และเงินเฟ้อจากวิกฤตพลังงาน เนื่องจากเวียดนามพึ่งพาการนำเข้าน้ำมันดิบจากตะวันออกกลางในสัดส่วนที่สูง โดยอัตราเงินเฟ้อในเดือนมี.ค. เร่งตัวขึ้นแตะระดับร้อยละ 4.65 สูงที่สุดในรอบ 3 ปี ประกอบกับประเด็นภาษีสหรัฐฯ ตามมาตรา 301 ที่อยู่ระหว่างการตรวจสอบสินค้าที่เกินศักยภาพในการผลิตจริงและประเด็นการใช้แรงงานบังคับ ที่ส่งผลให้เวียดนามมีความเสี่ยงที่จะถูกเก็บภาษีนำเข้าเพิ่ม โดยเฉพาะสินค้าในกลุ่มอิเล็กทรอนิกส์ ซึ่งจะทำให้เศรษฐกิจเวียดนามมีแนวโน้มชะลอลงในช่วงที่เหลือของปี จากปัจจัยดังกล่าวทำให้เศรษฐกิจเวียดนามมีแนวโน้มเติบโตชะลอลงมาอยู่ที่ร้อยละ 6.5-7.0 ในปี 2569 นอกจากนี้ ยังมีประเด็นอื่นๆ ที่ต้องติดตาม ได้แก่ ทิศทางของสกุลเงินด่ง เงินสำรองระหว่างประเทศที่ลดลง และการปรับตัวของภาคอุตสาหกรรม โดยเฉพาะด้านการบริหารจัดการต้นทุนและการหาตลาดส่งออกใหม่เพื่อลดการพึ่งพาสหรัฐฯ ซึ่งเป็นตัวชี้วัดเงินเฟ้อและศักยภาพการส่งออกของเวียดนามในอนาคต อย่างไรก็ตาม การลงทุนจากต่างประเทศยังคงมีการเติบโตแข็งแกร่งในไตรมาส 1/2569 จากรายงานของหน่วยงานสถิติภายใต้กระทรวงการคลังเวียดนาม ระบุว่ามูลค่าเงินลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศ (FDI) ที่เบิกจ่ายจริงอยู่ที่ 7.4 พันล้านเหรียญสหรัฐฯ เพิ่มขึ้นร้อยละ 9.8 เทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในรอบ 5 ปี ขณะเดียวกันมูลค่า FDI ที่จดทะเบียนใหม่ รวมถึงการรับเพิ่มทุนและการเข้าซื้อหุ้นของนักลงทุนต่างชาติ 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 มีมติให้สัตยาบันการจัดตั้งบริษัท 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 2569	ไตรมาส 1 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 2569	ไตรมาส 1 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 จากนิคมอมตะซิตี้ ลองถัน (“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 พันล้านเวียดนามด่ง ในปีก่อน

### 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 หรือเพิ่มขึ้น ร้อยละ 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 2569	ไตรมาส 1 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 ใกล้เคียงกับปีก่อน 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 2569	ไตรมาส 1 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 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
อัตรากำไรขั้นต้นจากรูจกหลัก (%)	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 วิเอ็น จำกัด (มหาชน)

  
(นางสมหะทัย พาณิชชีวะ)  
ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร