

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 3 ปี 2562/2563 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2561/2562 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2561 บริษัท และบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ จำนวน 276 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ จำนวน 322 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 46 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.3 เกิดขึ้นจาก

1. ในไตรมาส 3 ของปี บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 365 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 979 ล้านบาท ลดลง 614 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 62.7 โดยมีการโอนที่ดินลดลงจำนวน 682 ล้านบาท คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 35 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ลดลงจำนวน 28 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 61 ล้านบาท
2. ในไตรมาส 3 ของปี บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 41.9 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 20.1 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 21.8 จากการโอนที่ดินลดลงของที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาที่ถนนศรีนครินทร์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่สูงนัก จากการลดลงของการโอนที่ดินจากโครงการข้างต้น คอนโดมิเนียม ที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น และทาวน์เฮ้าส์ ที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 44 ล้านบาท
3. ในไตรมาส 3 ของปี อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,169 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,036 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 133 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.8 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม
4. ในไตรมาส 3 ของปี อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 59.5 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 58.1 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 94 ล้านบาท
5. ในไตรมาส 3 ของปี บริษัทมีกำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 98 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 299 ล้านบาท ลดลงจำนวน 201 ล้านบาท



บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

BANGKOK LAND PUBLIC COMPANY LIMITED

47/569-576 Moo 3, 10th Floor New Geneva Industry Condominium, Popular 3 Road,

Banmai Sub-District, Pakkred District, Nonthaburi 11120

Tel : 02 504 4940-9 E-mail : info@bangkokland.co.th

www.BANGKOKLAND.CO.TH

6. ในไตรมาส 3 ของปี บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 4 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 9 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5 ล้านบาท
7. ในไตรมาส 3 ของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 4 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 5 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท
8. ในไตรมาส 3 ของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 280 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 456 ล้านบาท ลดลงจำนวน 176 ล้านบาท
9. ในไตรมาส 3 ของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 38 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท
10. ในไตรมาส 3 ของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 59 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 124 ล้านบาท ลดลงจำนวน 65 ล้านบาท จากกำไรจากการตีราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ.5 และการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

ในช่วง 9 เดือนแรกของปี บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 603 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 878 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 275 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 31.3 เกิดขึ้นจาก

1. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 2,037 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 4,101 ล้านบาท ลดลง 2,064 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 50.3 โดยมีการโอนที่ดินลดลงจำนวน 2,187 ล้านบาท คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 21 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ลดลงจำนวน 19 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 121 ล้านบาท
2. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 26.6 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 13.9 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.7 จากการโอนที่ดินลดลงของที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาที่ถนนศรีนครินทร์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่สูงนัก จากการลดลงของการโอนที่ดินจากโครงการข้างต้น คอนโดมิเนียม ที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น และ ที่ดินในโครงการเมืองทองพัฒนาการและทาวน์เฮ้าส์ ที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 29 ล้านบาท
3. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,670 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,261 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 409 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

4. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 53.9 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 53.8 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.1 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 225 ล้านบาท
5. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี บริษัทมีกำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 313 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 497 ล้านบาท ลดลงจำนวน 184 ล้านบาท
6. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี บริษัทไม่มีกำไรจากการตัดบัญชีเจ้าหนี้ ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการตัดบัญชีเจ้าหนี้เท่ากับ 215 ล้านบาท
7. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 12 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 30 ล้านบาท ลดลงจำนวน 18 ล้านบาท
8. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 16 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 12 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4 ล้านบาท
9. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,360 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,499 ล้านบาท ลดลงจำนวน 139 ล้านบาท
10. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 115 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 116 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท
11. ในช่วง 9 เดือนแรกของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 160 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 206 ล้านบาท ลดลงจำนวน 46 ล้านบาท จากกำไรจากการตีราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ.5 และการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนันต์ กาญจนพาสน์)

ประธานกรรมการ