



28 พฤษภาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ ประจำปี 2568/2569 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับปี 2568/2569 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2569 ของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 1 ของปี 2569 ยังขยายตัวได้อย่างต่อเนื่อง ตามการขยายตัวเร่งขึ้นของเศรษฐกิจประเทศหลัก โดยเศรษฐกิจสหรัฐฯ ได้รับแรงสนับสนุนจากการเร่งขึ้นของการลงทุนในหมวดเทคโนโลยีปัญญาประดิษฐ์ (AI) และโครงสร้างพื้นฐานดิจิทัล ส่วนเศรษฐกิจจีนขยายตัวดีขึ้นตามการส่งออกสินค้าที่ขยายตัวในเกณฑ์สูงอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะอุตสาหกรรมอิเล็กทรอนิกส์และเทคโนโลยีขั้นสูง ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการออกคำสั่งระงับการดำเนินมาตรการกีดกันทางการค้าของศาลสูงสหรัฐฯ ภายใต้กฎหมายภาวะฉุกเฉิน ปี 1977

อย่างไรก็ตามสถานการณ์ความไม่สงบในตะวันออกกลางนับตั้งแต่วันที่ 28 กุมภาพันธ์ 2569 ได้ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อเศรษฐกิจและการค้าโลก ในส่วนเงินเพื่อเริ่มปรับตัวเพิ่มขึ้นตามการเพิ่มขึ้นของราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ส่งผลให้ธนาคารกลางสำคัญส่วนใหญ่ตัดสินใจคงอัตราดอกเบี้ยนโยบายภายหลังจากปรับลดลงอย่างต่อเนื่องในช่วงก่อนหน้า

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย โดยสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติระบุว่าเศรษฐกิจไทยในไตรมาสแรกของปี 2569 มีการขยายตัวร้อยละ 2.8 โดยขยายตัวเพิ่มขึ้นจากไตรมาสที่ 4 ของปี 2568 ที่ร้อยละ 2.5 คาดการณ์ว่าจะมีการขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 ถึง 2.5 โดยการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนคาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.4 และร้อยละ 3.7 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปแบบดอลลาร์ ขยายตัวร้อยละ 9.6 ส่วนอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 2.0 ถึง 3.0 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.0 ของ GD

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทเริ่มต้นรวมกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่ดินในปี พ.ศ. 2509 และจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2516 ต่อมาได้เริ่มรวบรวมที่ดินแปลงใหญ่ เพื่อพัฒนาที่ดินย่านชานเมืองที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรมขนาดเบา ปี พ.ศ. 2534 เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 10,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการต่างๆ ปี พ.ศ. 2535 ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในปี พ.ศ. 2542 ได้จัดตั้ง บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ปี พ.ศ. 2555 ชำระหนี้คืนให้แก่สถาบันการเงินในประเทศเสร็จสมบูรณ์ ในปี พ.ศ. 2567 เริ่มต้นเปลี่ยนแปลงเมืองทองธานีให้เป็นเมืองอัจฉริยะ (ECO City) ในเดือนพฤษภาคม ปี 2568 ได้เริ่มต้นเปิดให้บริการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเมืองทองธานี

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

สรุปผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	ช่วง 12 เดือนของปี		
	2568/2569	2567/2568	% เพิ่ม (ลด)
รายได้จากการขาย ค่าเช่าและบริการ	4,614	5,202	(11.3)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	2,045	2,093	(2.3)
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	36	85	(57.6)
กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	1,201	1,280	(6.2)
รายได้อื่น	286	291	(1.7)
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(1,585)	(1,385)	14.4
ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	-	-
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดีความ	(31)	(25)	24.0
ต้นทุนทางการเงิน	(99)	(134)	(26.1)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	8	8	-
ภาษีเงินได้	(623)	(999)	(37.6)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	1,238	1,214	2.0
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	660	656	0.6
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	578	558	3.6

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ในปี 2568/2569 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2569

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 660 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 656 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 4 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 782 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 1,330 ล้านบาท ลดลง 548 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 41.2 โดยมีการโอนที่ดินลดลงจำนวน 9 ล้านบาท คอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 603 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 64 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 60.2 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 42.3 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.9 จากที่ดินและคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น ทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 92 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 4,006 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 4,018 ล้านบาท ลดลง 12 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.3 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุมอาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 37.3 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 37.2 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 0.1 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ และ ต้นทุนที่ลดลงในจำนวนที่เท่ากัน ทำให้มีกำไรขั้นต้นเท่าเดิม

สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 มีนาคม 2569	31 มีนาคม 2568	% เพิ่ม (ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,951	5,442	(9.0)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	65,550	64,077	2.3
รวมสินทรัพย์	70,501	69,519	1.4
หนี้สินหมุนเวียน	2,961	2,931	1.0
หนี้สินไม่หมุนเวียน	9,782	9,406	4.0
รวมหนี้สิน	12,743	12,337	3.3
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	49,387	48,818	1.2
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,371	8,364	0.1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	57,758	57,182	1.0

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 70,501 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 982 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 12,743 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 406 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.3 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 57,758 ล้านบาท ประกอบด้วยส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 49,387 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 8,371 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวม เพิ่มขึ้น 576 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.0 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพู เมืองทองธานี เปิดให้บริการในเดือน พฤษภาคม ปี 2568 โดยส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพูมีการเชื่อมต่อกับ อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ฮอลล์ ซึ่งทำให้สะดวกต่อการเดินทางสำหรับลูกค้าหรือผู้ที่สนใจเข้ามาเดินเที่ยวชมงาน

การฟื้นตัวของอุตสาหกรรม MICE ซึ่ง IMPACT กลับมาจัดงานใหญ่หลายรายการ ส่งผลให้ธุรกิจในพื้นที่เมืองทองธานีมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากปริมาณผู้เยี่ยมชมงาน

เปิดตัวพื้นที่ศูนย์อาหารใหม่บริเวณ Cosmo Bazaar ชั้น 2 ในเดือนตุลาคม และเปิดพื้นที่ร้านค้าเพิ่มเติมบริเวณ Outlet Square ในเดือนพฤศจิกายน เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2569 IMPACT ได้ลงนามบันทึกความเข้าใจ ร่วมกับเทศบาลนครปากเกร็ดเพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาและบริหารจัดการเมืองอัจฉริยะ

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านการจัดงานอย่างยั่งยืน

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัท ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยยึดตามหลักกำกับดูแลกิจการ ประกอบธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม คำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สร้างความสมดุลระหว่างสิ่งแวดล้อมภายใน และภายนอกตลอดห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจ โดยครอบคลุมมิติบรรษัทภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาองค์กรไปสู่ความยั่งยืนต่อไป

บริษัท จึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อเป็นกรอบแนวทางการบริหารจัดการด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานสากล แบ่งออกเป็น 3 มิติ ดังนี้

มิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

1. ดำเนินธุรกิจตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ มีความเป็นธรรมและจริยธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สร้างความมั่นคงทางการเงินและผลประโยชน์ที่ดียิ่งอย่างต่อเนื่อง
2. พัฒนาคุณภาพและมาตรฐานสินค้าและการให้บริการ ส่งเสริมการพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยี ให้ตอบสนองความคาดหวังและความพึงพอใจของลูกค้า คู่ค้า เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางการตลาด รวมถึงสนับสนุนการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียว โดยพิจารณาเลือกใช้สินค้า และบริการที่ได้การรับรองว่าเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม
3. รักษาความสัมพันธ์อันดี กับพันธมิตรทางธุรกิจ คู่ค้า และสนับสนุนให้เกิดการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเพื่อการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานของธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ
4. เสริมสร้างโอกาสในการลงทุน เพื่อสร้างมูลค่าและการเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

มิติสังคม

1. ประกอบธุรกิจ โดยให้ความสำคัญความเสมอภาคและความเท่าเทียม รวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน
2. ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ คู่ค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน

- ส่งเสริมการพัฒนาทักษะ ศักยภาพของบุคคลากร มีสวัสดิการ ผลตอบแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรม สร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี
- การมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม ในการพัฒนาคุณภาพชีวิต ทั้งในด้านการสนับสนุน ส่งเสริมการจ้างงานในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงเศรษฐกิจชุมชน การศึกษาของเยาวชน อันเป็นการสร้างรากฐานที่สำคัญของสังคม

มิติสิ่งแวดล้อม

- ส่งเสริมการให้ความรู้ การปลูกจิตสำนึก ให้กับพนักงานทุกระดับ ในการรักษาสิ่งแวดล้อม พิจารณาเลือกใช้วัสดุที่มาจากธรรมชาติหรือสามารถย่อยสลายได้ และการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อลดการใช้ทรัพยากรลง
- การบริหารจัดการลดลดกระบวนการของการดำเนินธุรกิจเพื่อป้องกันผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม
- สนับสนุนและรณรงค์การใช้ผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ การนำหลัก 4R มาจัดการกับวัสดุที่ใช้เพื่อลดของเสียที่เกิดจากการจัดแสดงงานสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและการอนุรักษ์พลังงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ


(นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์)
ประธานกรรมการ