12 พฤศจิกายน 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 2 ปี 2569/2570 สิ้นสุด 30 กันยายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2569/2570 สิ้นสุด 30 กันยายน 2569 ของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 3 ของปี 2569 โดยศูนย์วิจัยกสิกรไทย รายงานผลการวิเคราะห์ตลาดโลก ราคาสินค้าโภคภัณฑ์ยังอยู่ในระดับสูง แม้ปรับลดลงจากระดับสูงสุด ท่ามกลางความตึงเครียดในตะวันออกกลางที่ยังคงอยู่ เศรษฐกิจสหรัฐอเมริกายังคงแข็งแกร่ง แต่การฟื้นตัวที่ไม่ทั่วถึงและค่าครองชีพที่สูงส่งผลต่อความเชื่อมั่นของผู้บริโภค เศรษฐกิจยุโรปมีแนวโน้มที่ดีขึ้น แต่ยังมีความเปราะบางจากราคาพลังงานที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย โดยธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่าเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 3 ปรับตัวดีขึ้นจากไตรมาสก่อน โดยการส่งออกสินค้าที่ไม่รวมทองคำปรับเพิ่มขึ้นต่อเนื่องตามแรงส่งจากวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ของโลก ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศปรับดีขึ้นทั้งจากการลงทุนภาคเอกชนที่เพิ่มขึ้นมากตามความต้องการลงทุนในศูนย์ข้อมูล และการบริโภคภาคเอกชนที่ปรับเพิ่มขึ้น ในเกือบทุกหมวด โดยเฉพาะหมวดสินค้าไม่คงทนและหมวดบริการที่ได้รับแรงสนับสนุนชั่วคราวจากมาตรการภาครัฐ รวมถึงหมวดสินค้าคงทนที่เพิ่มขึ้นตามยอดขายรถยนต์ไฟฟ้า ส่งผลให้การผลิตภาคอุตสาหกรรมเพิ่มขึ้นสอดคล้องกัน ด้านกิจกรรมในภาคบริการเพิ่มขึ้นเล็กน้อยจากภาคการค้าและขนส่งเป็นสำคัญ ส่วนการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวจากระยะเดียวกันปีก่อนตามการเบิกจ่ายของทั้งรัฐบาลกลางและรัฐวิสาหกิจ อย่างไรก็ดี ภาคการท่องเที่ยวชะลอลง โดยจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับลดลงจากกลุ่มนักท่องเที่ยวกลุ่มตลาดระยะใกล้ที่อุปสงค์ลดลงจากต้นทุนการเดินทางที่ปรับสูงขึ้น ขณะที่รายรับนักท่องเที่ยวต่างชาติยังทรงตัวจากจำนวนวันพักที่นานขึ้น

ด้านการผลิตภาคอุตสาหกรรมปรับตัวสูงขึ้นจากการผลิตสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่ได้รับแรงสนับสนุนจากวัฏจักรเทคโนโลยีและปัญญาประดิษฐ์ของโลก อย่างไรก็ดี การผลิตหมวด ปิโตรเลียม ยานยนต์ พลาสติก และยางสังเคราะห์ขั้นต้น ลดลงจากผลกระทบต่อเนื่องเป็นลูกโซ่ของปัญหาการขนส่งผ่านช่องแคบฮอร์มุซ

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 ได้จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในปี พ.ศ. 2542 ได้จัดตั้ง บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ปี พ.ศ. 2555 ชำระหนี้คืนให้แก่สถาบันการเงินในประเทศเสร็จสมบูรณ์ ในปี พ.ศ. 2567 เริ่มต้นเปลี่ยนแปลงเมืองทองธานีให้เป็นเมืองอัจฉริยะ (ECO City) ในเดือนพฤษภาคม ปี 2568 ได้เริ่มต้นเปิดใช้บริการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเมืองทองธานี

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	งวดไตรมาส 2 ของปี			ช่วง 6 เดือนแรกของปี		
	2569/2570	2568/2569	% เพิ่ม (ลด)	2569/2570	2568/2569	% เพิ่ม (ลด)
รายได้จากการขาย ค่าเช่าและบริการ	1,094	1,014	7.9	2,599	2,283	13.8
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	474	399	18.8	1,232	979	25.8
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	12	(100.0)	-	53	(100.0)
รายได้อื่น	62	69	(10.1)	143	139	2.9
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(433)	(391)	10.7	(788)	(747)	5.5
ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(10)	-	100.0	(26)	-	100.0
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดีความ	(8)	(6)	33.3	(14)	(12)	16.7
ต้นทุนทางการเงิน	(20)	(26)	(23.1)	(40)	(54)	(25.9)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(8)	(4)	100.0	17	17	-
ภาษีเงินได้	(43)	(40)	7.5	(86)	(85)	1.2
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	**14**	**13**	**7.7**	**438**	**290**	**51.0**
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	**(78)**	**(86)**	**(9.3)**	**115**	**9**	**1,177.8**
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	92	99	(7.1)	323	281	14.9

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ในไตรมาส 2 ของปี 2569/2570 สิ้นสุด 30 กันยายน 2569

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 78 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 86 ล้านบาท ขาดทุนลดลงจำนวน 8 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 9.3 เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 211 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 196 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 15 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 โดยมีการโอนคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 3 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 64.0 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 57.1 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 6.8 จากคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 23 ล้านบาท

อิมแพ็คมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 966 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 889 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 77 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 8.7 อิมแพ็คมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพ็คมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 32.2 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 31.5 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.7 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 31 ล้านบาท

<u>ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2569/2570 สิ้นสุด 30 กันยายน 2569</u>

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 115 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 9 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 106 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1,177.8 เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 475 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 389 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 86 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 22.1 โดยมีการโอนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 39 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 47 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 59.6 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 56.0 อัตรากำไรขั้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นเพิ่มขึ้นจำนวน 65 ล้านบาท

อิมแพ็คมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 2,279 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,026 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 253 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.5 อิมแพ็คมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพ็คมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 39.5 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 36.7 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.9 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 158 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	30 กันยายน 2569	**31 มีนาคม 2569**	**% เพิ่ม (ลด)**
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,785	4,951	(3.4)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	65,373	65,550	(0.3)
รวมสินทรัพย์	**70,158**	**70,501**	**(0.5)**
หนี้สินหมุนเวียน	2,651	2,961	(10.5)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	9,784	9,782	-
รวมหนี้สิน	**12,435**	**12,743**	**(2.4)**
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	49,285	49,387	(0.2)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,438	8,371	0.8
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	**57,723**	**57,758**	**(0.1)**

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 70,158 ล้านบาท ลดลง 343 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568/2569

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 12,435 ล้านบาท ลดลง 308 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.4 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568/2569

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 57,723 ล้านบาท ประกอบด้วยส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 49,285 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 8,438 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวมลดลง 35 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.1 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568/2569

สภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.22 เท่า (ปี 2568/2569 – 0.22 เท่า)

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพู เมืองทองธานี เปิดให้บริการใน เดือน พฤษภาคม ปี 2568 โดยส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพูมีการเชื่อมต่อกับ อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ฮอล์ ซึ่งทำให้สะดวกต่อการเดินทางสำหรับลูกค้าหรือผู้ที่สนใจเข้ามาเดินเที่ยวชมงาน

การฟื้นตัวของอุตสาหกรรม MICE ซึ่ง IMPACT กลับมาจัดงานใหญ่หลายรายการ ส่งผลให้ธุรกิจในพื้นที่เมืองทองธานีมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากปริมาณผู้เยี่ยมชมงาน

เปิดบริการส่วนของศูนย์อาหารแห่งใหม่ ณ ศูนย์การค้า Cosmo Bazaar ชั้น 2 และพื้นที่ร้านค้าส่วนต่อขยายบริเวณ Outlet Square ซึ่งการเปิดดำเนินงานของทั้งสองพื้นที่ดังกล่าวเป็นไปตามแผนยุทธศาสตร์เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการรองรับผู้ใช้บริการ พร้อมทั้งสร้างรายได้หมุนเวียน และขับเคลื่อนมูลค่าการเติบโตของโครงการ

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัท ได้ดำเนินงานด้านความยั่งยืนสอดคล้องกับโครงการ Smart City ในงวดไตรมาสนี้ บริษัทได้ขับเคลื่อนการบริหารจัดการด้านความยั่งยืนที่เชื่อมโยงและส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานทางการเงินและระดับความเสี่ยงขององค์กร โดยสรุปความคืบหน้าสำคัญได้ 3 มิติ

มิติสิ่งแวดล้อม

กลุ่มบริษัทได้ขับเคลื่อนการบริหารจัดการด้านสิ่งแวดล้อมเชิงรุกผ่านแผนงานที่เป็นรูปธรรมเพื่อควบคุมต้นทุนและสร้างโอกาสทางธุรกิจในระยะยาว โดยมุ่งเน้นระบบจัดการขยะอัจฉริยะ ในพื้นที่จัดแสดงงานเพื่อเปลี่ยนขยะเป็นประโยชน์ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 10 ในทุกปี และลดขยะอาหารไปฝังกลบลงร้อยละ 80 เพื่อควบคุมภาระต้นทุนค่าธรรมเนียมการกำจัดสิ่งปฏิกูลส่วนกลาง ควบคู่ไปกับโครงการมาตรฐาน G-Green โดยกลุ่มบริษัทมุ่งมั่นยกระดับอาคารที่พักอาศัยภายใต้การดูแล พร้อมจัดทำฐานข้อมูล Carbon Footprint ภายในปี 2570 นอกจากนี้ บริษัทยังได้เดินหน้าโครงการบริหารจัดการและประหยัดพลังงาน ผ่านการลงทุนในระบบเซลล์แสงอาทิตย์เป้าหมาย 10 MWh ระบบติดตามพลังงานอัจฉริยะ และการปรับปรุงระบบปรับอากาศกับฉนวนป้องกันความร้อนเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพพลังงานของอาคาร รวมถึงโครงการขึ้นทะเบียนอาคารควบคุมและมาตรฐาน เพื่อยกระดับ 3 อาคารในเครือสู่มาตรฐาน Green Building และมุ่งสู่เป้าหมายรางวัล Thailand Energy Awards ภายในปี 2570–2571 ซึ่งแผนงานด้านพลังงานทั้งหมดนี้จะช่วยลดต้นทุนค่าสาธารณูปโภคและค่าบำรุงรักษาอุปกรณ์ในระยะยาวอย่างมีนัยสำคัญ ตลอดจนการผลักดันโครงการอีเวนต์สีเขียว ของศูนย์แสดงสินค้าควบคู่กับการรักษามาตรฐาน ISO 20121 อย่างต่อเนื่อง เพื่อเป็นกลยุทธ์สำคัญในการรักษาเสถียรภาพและขยายฐานรายได้จากกลุ่มผู้จัดงานระดับนานาชาติในอนาคต

มิติสังคม

กลุ่มบริษัทได้ลงทุนยกระดับระบบรักษาความปลอดภัยอัจฉริยะด้วยการติดตั้งเครือข่ายกล้องวงจรปิดครอบคลุมทั่วพื้นที่เมืองทองธานี ซึ่งเป็นศูนย์กลางทางธุรกิจและการอยู่อาศัยที่สำคัญของกลุ่มบริษัท การดำเนินงานดังกล่าวเป็นการบริหารความเสี่ยงเชิงรุกที่มีนัยสำคัญต่อการดำเนินธุรกิจ โดยช่วยเสริมสร้างความเชื่อมั่นด้านความปลอดภัยให้แก่ผู้เช่า พื้นที่ ผู้อยู่อาศัย และผู้เข้าใช้บริการศูนย์แสดงสินค้า ซึ่งส่งผลดีต่อการรักษาอัตราการเช่าพื้นที่ และความต่อเนื่องในการสร้างรายได้ของกลุ่มธุรกิจ นอกจากนี้ มาตรฐานความปลอดภัยที่เป็นเลิศยังช่วยลดความเสี่ยงแฝงทางการเงินที่อาจเกิดขึ้นจากภาระค่าชดเชย ค่าเสียหายต่อทรัพย์สิน หรือข้อพิพาททางกฎหมายอันเนื่องมาจากเหตุไม่คาดฝันในอนาคต

มิติธรรมาภิบาล

กลุ่มบริษัทยังคงให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่ดีและการรักษาเสถียรภาพทางการเงิน โดยในงวดปัจจุบัน มีการเน้นย้ำกระบวนการกลั่นกรองและอนุมัติธุรกรรมสำคัญที่มีนัยสำคัญทางการเงินโดยตรงจากฝ่ายจัดการระดับสูงอย่างใกล้ชิด เพื่อให้มั่นใจว่าการจัดสรรงบประมาณ การจัดซื้อจัดจ้างวัสดุก่อสร้าง และการเบิกจ่ายกระแสเงินสดในทุกโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เป็นไปอย่างรัดกุม โปร่งใส และรักษาผลประโยชน์สูงสุดขององค์กร การควบคุมดูแลอย่างเข้มงวดนี้ช่วยป้องกันความเสี่ยงจากการรั่วไหลทางการเงินและการเกิดหนี้สินนอกงบประมาณอย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้ ความตั้งใจในการรักษามาตรฐานความโปร่งใสยังสะท้อนผ่านผลการประเมิน AGM Checklist และ CGR Checklist ในงวดที่ผ่านมา ซึ่งมีส่วนช่วยรักษาความน่าเชื่อถือขององค์กรต่อผู้ถือหุ้นและผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วนในระยะยาว

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายซุยฮั่ง กาญจนพาสน์)
ประธานกรรมการ