

วันที่ 14 พฤศจิกายน 2562

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 2 ปี 2562/2563 สิ้นสุด 30 กันยายน 2562  
เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2562/2563 สิ้นสุด 30 กันยายน 2562 บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 59 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 165 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 106 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 64.3 เกิดขึ้นจาก

1. ในไตรมาส 2 ของปี บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 194 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 429 ล้านบาท ลดลง 235 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 54.8 โดยมีการโอนที่ดินลดลงจำนวน 253 ล้านบาท คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 57 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ลดลงจำนวน 26 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลงจำนวน 13 ล้านบาท
2. ในไตรมาส 2 ของปี บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 52.6 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 31.7 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 20.9 จากการโอนที่ดินลดลงของที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาที่ถนนศรีนครินทร์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่สูงนัก จากการลดลงของการโอนที่ดินจากโครงการข้างต้น คอนโดมิเนียม ที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น และ ทาวน์เฮ้าส์ ที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 34 ล้านบาท
3. ในไตรมาส 2 ของปี อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,166 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,401 ล้านบาท ลดลง 235 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 16.8 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม
4. ในไตรมาส 2 ของปี อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 49.1 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 49.8 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 0.7 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 125 ล้านบาท
5. ในไตรมาส 2 ของปี บริษัทไม่มีกำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 119 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 2 ของปี บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 3 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 4 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท
7. ในไตรมาส 2 ของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 4 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4 ล้านบาท
8. ในไตรมาส 2 ของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 413 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 556 ล้านบาท ลดลงจำนวน 143 ล้านบาท
9. ในไตรมาส 2 ของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 38 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 39 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท
10. ในไตรมาส 2 ของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 34 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 40 ล้านบาท ลดลงจำนวน 6 ล้านบาท จากกำไรจากการตีราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ.5 และการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 161 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 326 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 165 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 50.6 เกิดขึ้นจาก

1. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทมีรายได้จากการขายเท่ากับ 355 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 1,672 ล้านบาท ลดลง 1,317 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 78.8 โดยมีการโอนที่ดินลดลงจำนวน 1,360 ล้านบาท คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 72 ล้านบาท ทาวน์เฮ้าส์ลดลงจำนวน 72 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 43 ล้านบาท
2. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 60.0 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 23.2 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.8 จากการโอนที่ดินลดลงของที่ดินที่ยังไม่ได้พัฒนาที่ถนนศรีนครินทร์ที่มีอัตรากำไรขั้นต้นไม่สูงนัก จากการลดลงของการโอนที่ดินจากโครงการข้างต้น คอนโดมิเนียม ที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น และ ทาวน์เฮ้าส์ ที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 175 ล้านบาท
3. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,150 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,501 ล้านบาท ลดลง 351 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 14.0 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

4. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 51.0 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 51.3 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 0.3 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 186 ล้านบาท
5. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทมีกำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 80 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเท่ากับ 215 ล้านบาท ลดลงจำนวน 135 ล้านบาท
6. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 7 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจริงจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าเงินลงทุนชั่วคราวเท่ากับ 8 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1 ล้านบาท
7. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 6 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายในการขายเท่ากับ 11 ล้านบาท ลดลงจำนวน 5 ล้านบาท
8. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 833 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 1,080 ล้านบาท ลดลงจำนวน 247 ล้านบาท
9. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 77 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายต้นทุนทางการเงินเท่ากับ 77 ล้านบาท
10. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 86 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 101 ล้านบาท ลดลงจำนวน 15 ล้านบาท จากกำไรจากการตีราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในอสังหาริมทรัพย์ ในข้อ.5 และการดำเนินธุรกิจปกติของบริษัท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชยุตม์ กาญจนพาสน์)

รองประธานกรรมการบริษัท คนที่ 1