

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

วันที่ 31 ธันวาคม 2566

และรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ คณะกรรมการของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงินรวมและงบแสดงฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 งบกำไรขาดทุน เบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการสำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาล เหล่านี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

### **ขอบเขตการสอบทาน**

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถาม บุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบและวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดกว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

### **ข้อสรุป**

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

## ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไข ข้าพเจ้าขอให้สังเกต

1. ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ข้อ 7 บริษัทย่อยได้ดำเนินการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ที่ระบุไว้ที่ได้มาและหนี้สินที่รับมา ณ วันซื้อกิจการ โดยที่ปรึกษาทางการเงินเสร็จสมบูรณ์ ซึ่งอยู่ภายในระยะเวลาในการวัดมูลค่าสิบสองเดือนนับจากวันที่ซื้อกิจการตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการรายงานทางการเงิน ฉบับที่ 3 โดยมูลค่ายุติธรรมที่วัดได้ไม่มีความแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญกับประมาณการที่เคยรับรู้ไว้เดิม ดังนั้นจึงไม่มีการปรับย้อนหลังมูลค่ายุติธรรม ณ วันซื้อกิจการ
2. ข้าพเจ้าขอให้ข้อสังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ข้อ 16(ข) เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 บริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัท ค้อยซ์ ทรัสต์ จำกัดและพวกในประเทศไทย เรียกร้องค่าเสียหายจำนวน 625.61 ล้านบาท เป็นคดีแพ่งต่อศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง และเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 ศาลได้พิพากษาให้บริษัทชำระหนี้ตามหุ้นกู้ USD ที่ค้างชำระพร้อมทั้งดอกเบี้ยรวมเป็นจำนวนเงิน 28,360,689.46 ดอลลาร์สหรัฐ และชำระดอกเบี้ยผิดนัดอัตราร้อยละ 4.5 ต่อปีของต้นเงิน 13,379,000 ดอลลาร์สหรัฐ นับแต่วันที่ทรัสต์ฟ้องแย้งจนถึงวันที่ชำระแล้วเสร็จ รวมถึงให้บริษัทชำระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัสต์พร้อมทั้งดอกเบี้ยรวมเป็นเงินจำนวน 1,868,885.65 ปอนด์สเตอร์ลิง และชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราเหนือจากอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเวสต์แบงก์เป็นจำนวนร้อยละ 2 ของต้นเงิน 1,798,034.17 ปอนด์สเตอร์ลิงนับแต่วันที่ทรัสต์ฟ้องแย้งจนถึงวันที่ชำระแล้วเสร็จ และบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อความเสียหายจากคดีฟ้องร้องไว้ในงบการเงินภายใต้บัญชี “ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง” แล้วอย่างไรก็ตาม คำพิพากษาข้างต้นเป็นเพียงคำพิพากษาของศาลชั้นต้น คดีดังกล่าวยังไม่เป็นที่ยุติ บริษัทได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามกระบวนการทางกฎหมายแล้ว ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้ทำหนังสือสัญญาค้ำประกันต่อศาลและนำหลักทรัพย์เป็นโฉนดที่ดินและอาคารชุดของกลุ่มบริษัทเป็นประกันการทุเลาการบังคับในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษ และเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ศาลพิพากษาขึ้น ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

(นางสาวกรรณิการ์ วิชาญรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7305

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

|                                                       |          | (หน่วย : พันบาท)   |                    |                      |                    |
|-------------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                                                       | หมายเหตุ | งบการเงินรวม       |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|                                                       |          | วันที่ 31 ธันวาคม  | วันที่ 31 มีนาคม   | วันที่ 31 ธันวาคม    | วันที่ 31 มีนาคม   |
|                                                       |          | 2566               | 2566               | 2566                 | 2566               |
|                                                       |          | "ยังไม่ได้ตรวจสอบ" | "ยังไม่ได้ตรวจสอบ" | "ยังไม่ได้ตรวจสอบ"   | "ยังไม่ได้ตรวจสอบ" |
|                                                       |          | "สอบทานแล้ว"       | "ตรวจสอบแล้ว"      | "สอบทานแล้ว"         | "ตรวจสอบแล้ว"      |
| <b>สินทรัพย์</b>                                      |          |                    |                    |                      |                    |
| <b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>                             |          |                    |                    |                      |                    |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด                        |          | 1,770,961          | 1,537,760          | 380,816              | 248,413            |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ          | 3.2, 4   | 248,791            | 231,178            | 3,554,849            | 3,551,612          |
| สินค้าคงเหลือ                                         | 5        | 1,599,864          | 1,342,777          | 481,289              | 519,950            |
| เงินให้ผู้มีระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ | 3.3      | -                  | -                  | 2,615,451            | 3,106,505          |
| สินทรัพย์ภายในได้ของงวดปัจจุบัน                       |          | 58,203             | 51,563             | 2,172                | -                  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น                      | 6        | 1,761,595          | 2,546,113          | 16,365               | 507,303            |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น                                |          | 88,096             | 80,294             | 20,014               | 20,627             |
| รวมสินทรัพย์หมุนเวียน                                 |          | 5,527,510          | 5,789,685          | 7,070,956            | 7,954,410          |
| <b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>                          |          |                    |                    |                      |                    |
| เงินลงทุนในบริษัทย่อย                                 |          | -                  | -                  | 11,137,587           | 11,137,587         |
| เงินลงทุนในการร่วมค้า                                 | 7        | 216,071            | -                  | -                    | -                  |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน                          |          | 41,841,968         | 41,839,968         | 13,253,975           | 13,253,975         |
| ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ                       | 8        | 14,525,101         | 14,772,916         | 489,972              | 488,069            |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้                                  | 3.4, 9   | 41,236             | 56,990             | 543                  | 2,185              |
| สินทรัพย์ภายในได้รอการตัดบัญชี                        |          | 338,932            | 341,169            | -                    | -                  |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น                             | 10       | 2,294,294          | 2,010,537          | 2,146,680            | 1,879,491          |
| รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน                              |          | 59,257,602         | 59,021,580         | 27,028,757           | 26,761,307         |
| <b>รวมสินทรัพย์</b>                                   |          | <b>64,785,112</b>  | <b>64,811,265</b>  | <b>34,099,713</b>    | <b>34,715,717</b>  |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

| (หน่วย : พันบาท)                                      |                    |                   |                      |                   |
|-------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| หมายเหตุ                                              | งบการเงินรวม       |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|                                                       | วันที่ 31 ธันวาคม  | วันที่ 31 มีนาคม  | วันที่ 31 ธันวาคม    | วันที่ 31 มีนาคม  |
|                                                       | 2566               | 2566              | 2566                 | 2566              |
|                                                       | "ยังไม่ได้ตรวจสอบ" |                   | "ยังไม่ได้ตรวจสอบ"   |                   |
|                                                       | "สอบทานแล้ว"       | "ตรวจสอบแล้ว"     | "สอบทานแล้ว"         | "ตรวจสอบแล้ว"     |
| <b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                    |                    |                   |                      |                   |
| <b>หนี้สินหมุนเวียน</b>                               |                    |                   |                      |                   |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น                | 3.5                | 905,399           | 1,017,476            | 309,424           |
| เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี          | 3.6, 11            | 3,859,187         | -                    | 1,400,000         |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 3.4                | 15,576            | 15,801               | 586               |
| ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน      |                    | 9,496             | 27,857               | 4,909             |
| ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง                    | 16(ข)              | 1,188,257         | 1,164,057            | 1,066,512         |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย                                   |                    | 17,020            | 244,763              | -                 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น                                  |                    | 358,227           | 298,329              | 126,764           |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน                                   |                    | 6,353,162         | 2,768,283            | 2,908,195         |
| <b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>                            |                    |                   |                      |                   |
| เงินกู้ยืมระยะยาว                                     | 3.6, 11            | -                 | 3,858,228            | 3,850,000         |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า                                   | 3.4                | 23,913            | 38,674               | -                 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี                       |                    | 4,631,905         | 4,600,953            | 874,189           |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน   |                    | 131,178           | 105,416              | 7,677             |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น                               |                    | 15,990            | 14,485               | -                 |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน                                |                    | 4,802,986         | 8,617,756            | 4,731,866         |
| <b>รวมหนี้สิน</b>                                     |                    | <b>11,156,148</b> | <b>11,386,039</b>    | <b>7,640,061</b>  |
| <b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                              |                    |                   |                      |                   |
| <b>ทุนเรือนหุ้น</b>                                   |                    |                   |                      |                   |
| ทุนจดทะเบียน                                          |                    |                   |                      |                   |
| หุ้นสามัญจำนวน 26,273,882,154 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท |                    | 26,273,882        | 26,273,882           |                   |
| หุ้นสามัญจำนวน 26,295,658,054 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท |                    | 26,295,658        |                      | 26,295,658        |
| ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว                 |                    |                   |                      |                   |
| หุ้นสามัญจำนวน 17,352,625,154 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท |                    | 17,352,625        | 17,352,625           |                   |
| หุ้นสามัญจำนวน 17,374,401,054 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท |                    | 17,374,401        |                      | 17,374,401        |
| หุ้นทุนซื้อคืน                                        | 12                 | -                 | (18,927)             | (18,927)          |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น                                    |                    | 1,998,364         | 1,995,515            | 1,995,515         |
| กำไรสะสม                                              |                    |                   |                      |                   |
| - จัดสรรสำรองตามกฎหมาย                                |                    | 1,092,147         | 1,092,147            | 1,092,147         |
| - จัดสรรสำรองหุ้นทุนซื้อคืน                           |                    | -                 | 18,927               | -                 |
| - ยังไม่ได้จัดสรร                                     |                    | 10,253,287        | 10,171,102           | 6,231,643         |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น                    |                    | 14,598,095        | 14,572,680           | -                 |
| <b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>                           |                    | <b>45,294,518</b> | <b>45,205,845</b>    | <b>26,459,652</b> |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม                        |                    | 8,334,446         | 8,219,381            | -                 |
| <b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                           |                    | <b>53,628,964</b> | <b>53,425,226</b>    | <b>26,459,652</b> |
| <b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>                 |                    | <b>64,785,112</b> | <b>64,811,265</b>    | <b>34,099,713</b> |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
"สอบทานแล้ว"

|          |                                                      | (หน่วย : พันบาท) |                  |                      |                 |
|----------|------------------------------------------------------|------------------|------------------|----------------------|-----------------|
| หมายเหตุ |                                                      | งบการเงินรวม     |                  | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                 |
|          |                                                      | 2566             | 2565             | 2566                 | 2565            |
|          |                                                      |                  |                  |                      |                 |
|          | รายได้จากการขาย                                      | 279,469          | 295,098          | 12,300               | 11,488          |
|          | รายได้จากค่าเช่าและบริการ                            | 884,987          | 871,545          | 33,729               | 23,239          |
|          | <b>รวมรายได้</b>                                     | <b>1,164,456</b> | <b>1,166,643</b> | <b>46,029</b>        | <b>34,727</b>   |
|          | ต้นทุนขาย                                            | (242,727)        | (234,674)        | (9,110)              | (3,671)         |
|          | ต้นทุนค่าเช่าและบริการ                               | (368,054)        | (380,034)        | (38,071)             | (16,128)        |
|          | <b>รวมต้นทุน</b>                                     | <b>(610,781)</b> | <b>(614,708)</b> | <b>(47,181)</b>      | <b>(19,799)</b> |
|          | <b>กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น</b>                         | <b>553,675</b>   | <b>551,935</b>   | <b>(1,152)</b>       | <b>14,928</b>   |
|          | ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน            | 74,193           | 102,392          | 74,193               | 102,392         |
|          | เงินปันผลรับ                                         | -                | -                | -                    | 22,908          |
|          | รายได้อื่น                                           | 64,750           | 52,738           | 6,494                | 3,899           |
|          | <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย</b>                  | <b>692,618</b>   | <b>707,065</b>   | <b>79,535</b>        | <b>144,127</b>  |
|          | ค่าใช้จ่ายในการขาย                                   | (12,593)         | (15,777)         | (1,201)              | (236)           |
|          | ค่าใช้จ่ายในการบริหาร                                | (300,378)        | (236,644)        | (128,542)            | (65,361)        |
|          | ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน          | -                | (259)            | -                    | -               |
|          | ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดีความ                     | (4,419)          | (6,221)          | (4,419)              | (6,221)         |
|          | <b>รวมค่าใช้จ่าย</b>                                 | <b>(317,390)</b> | <b>(258,901)</b> | <b>(134,162)</b>     | <b>(71,818)</b> |
|          | <b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>                 | <b>375,228</b>   | <b>448,164</b>   | <b>(54,627)</b>      | <b>72,309</b>   |
|          | ต้นทุนทางการเงิน                                     | (36,053)         | (26,057)         | (10)                 | (33)            |
|          | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า       | 135              | -                | -                    | -               |
|          | <b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>                 | <b>339,310</b>   | <b>422,107</b>   | <b>(54,637)</b>      | <b>72,276</b>   |
|          | ภาษีเงินได้                                          | (49,936)         | (61,074)         | (15,315)             | (20,861)        |
|          | <b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด</b>                       | <b>289,374</b>   | <b>361,033</b>   | <b>(69,952)</b>      | <b>51,415</b>   |
|          | กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิ         |                  |                  |                      |                 |
|          | จากทางภาษี                                           | -                | -                | -                    | -               |
|          | <b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>           | <b>289,374</b>   | <b>361,033</b>   | <b>(69,952)</b>      | <b>51,415</b>   |
|          | <b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>                       |                  |                  |                      |                 |
|          | ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                             | 121,431          | 189,274          | (69,952)             | 51,415          |
|          | ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม         | 167,943          | 171,759          | -                    | -               |
|          |                                                      | 289,374          | 361,033          | (69,952)             | 51,415          |
|          | <b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b> |                  |                  |                      |                 |
|          | ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่                             | 121,431          | 189,274          | (69,952)             | 51,415          |
|          | ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม         | 167,943          | 171,759          | -                    | -               |
|          |                                                      | 289,374          | 361,033          | (69,952)             | 51,415          |
|          | <b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น</b>                         |                  |                  |                      |                 |
|          | <b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>        | <b>0.007</b>     | <b>0.011</b>     | <b>(0.004)</b>       | <b>0.003</b>    |
|          | (2566 : 17,353 ล้านหุ้น)                             |                  |                  |                      |                 |
|          | (2565 : 17,353 ล้านหุ้น)                             |                  |                  |                      |                 |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"

"สอบทานแล้ว"

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

| (หน่วย : พันบาท)                                |                           |                |                    |                      |                           |                 |                                    |                         |                                          |                                           |                                    |                      |                   |            |  |
|-------------------------------------------------|---------------------------|----------------|--------------------|----------------------|---------------------------|-----------------|------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|----------------------|-------------------|------------|--|
| งบการเงินรวม                                    |                           |                |                    |                      |                           |                 |                                    |                         |                                          |                                           |                                    |                      |                   |            |  |
| หมายเหตุ                                        | ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว | หุ้นทุนซื้อคืน | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | กำไรสะสม             |                           |                 | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น |                         |                                          |                                           |                                    |                      |                   |            |  |
|                                                 |                           |                |                    | จัดสรรสำรองตามกฎหมาย | จัดสรรสำรองหุ้นทุนซื้อคืน | ยังไม่ได้จัดสรร | ผลต่างจากการแปลงค่า                | ส่วนเกินทุนจากการตีราคา | ส่วนเกินทุนบัญชีสุทธิของบริษัทย่อย ณ วัน | ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือ | รวมองค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น | รวมส่วนของบริษัทใหญ่ | ส่วนได้เสียที่ไม่ | รวม        |  |
|                                                 |                           |                |                    | ความกฎหมาย           | หุ้นทุนซื้อคืน            |                 | งบการเงิน                          | สินทรัพย์               | ซื้อหุ้น                                 | หุ้นในบริษัทย่อย                          |                                    |                      | มีอำนาจควบคุม     |            |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2566               | 17,374,401                | (18,927)       | 1,995,515          | 1,092,147            | 18,927                    | 10,171,102      | 1,415                              | 11,728,518              | 28,184                                   | 2,814,563                                 | 14,572,680                         | 45,205,845           | 8,219,381         | 53,425,226 |  |
| การเปลี่ยนแปลงสัดส่วนของส่วนได้เสียในบริษัทย่อย | 2.2                       | -              | -                  | -                    | -                         | -               | -                                  | -                       | -                                        | 88,497                                    | 88,497                             | 88,497               | 40,503            | 129,000    |  |
| หุ้นทุนซื้อคืน                                  | 12                        | -              | 18,927             | -                    | -                         | -               | -                                  | -                       | -                                        | -                                         | -                                  | 18,927               | -                 | 18,927     |  |
| โอนกลับกำไรสะสมจัดสรรสำหรับหุ้นทุนซื้อคืน       | 12                        | -              | -                  | -                    | -                         | (18,927)        | 18,927                             | -                       | -                                        | -                                         | -                                  | -                    | -                 | -          |  |
| ลดทุนที่ชำระแล้วโดยการตัดหุ้นทุนซื้อคืน         | 12                        | (21,776)       | -                  | 2,849                | -                         | -               | -                                  | -                       | -                                        | -                                         | -                                  | (18,927)             | -                 | (18,927)   |  |
| เงินปันผลจ่าย                                   | -                         | -              | -                  | -                    | -                         | -               | -                                  | -                       | -                                        | -                                         | -                                  | -                    | (285,218)         | (285,218)  |  |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด             | -                         | -              | -                  | -                    | -                         | 176             | -                                  | -                       | -                                        | -                                         | -                                  | 176                  | 359,780           | 359,956    |  |
| ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินที่ตีเพิ่ม                | -                         | -              | -                  | -                    | -                         | 63,082          | -                                  | (63,082)                | -                                        | -                                         | (63,082)                           | -                    | -                 | -          |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566             | 17,352,625                | -              | 1,998,364          | 1,092,147            | -                         | 10,253,287      | 1,415                              | 11,665,436              | 28,184                                   | 2,903,060                                 | 14,598,095                         | 45,294,518           | 8,334,446         | 53,628,964 |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2565               | 17,374,401                | (18,927)       | 1,995,515          | 1,015,048            | 18,927                    | 10,039,127      | 1,415                              | 11,395,478              | 28,184                                   | 2,814,563                                 | 14,239,640                         | 44,663,731           | 8,115,433         | 52,779,164 |  |
| เงินปันผลจ่าย                                   | -                         | -              | -                  | -                    | -                         | (520,550)       | -                                  | -                       | -                                        | -                                         | -                                  | (520,550)            | (222,179)         | (742,729)  |  |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด             | -                         | -              | -                  | -                    | -                         | 75,288          | -                                  | -                       | -                                        | -                                         | -                                  | 75,288               | 377,238           | 452,526    |  |
| ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินที่ตีเพิ่ม                | -                         | -              | -                  | -                    | -                         | 60,969          | -                                  | (60,969)                | -                                        | -                                         | (60,969)                           | -                    | -                 | -          |  |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565             | 17,374,401                | (18,927)       | 1,995,515          | 1,015,048            | 18,927                    | 9,654,834       | 1,415                              | 11,334,509              | 28,184                                   | 2,814,563                                 | 14,178,671                         | 44,218,469           | 8,270,492         | 52,488,961 |  |



บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบแสดงการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
"สอบทานแล้ว"

| (หน่วย : พันบาท)                          |                           |            |           |                      |                           |                 |                                                |            |                                       |
|-------------------------------------------|---------------------------|------------|-----------|----------------------|---------------------------|-----------------|------------------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| งบการเงินเฉพาะกิจการ                      |                           |            |           |                      |                           |                 |                                                |            |                                       |
| หมายเหตุ                                  | ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว |            |           | กำไรสะสม             |                           |                 | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น             |            |                                       |
|                                           |                           |            |           | จัดสรรสำรองตามกฎหมาย | จัดสรรสำรองหุ้นทุนซื้อคืน | ยังไม่ได้จัดสรร | ผลกำไร(ขาดทุน)จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์ |            | รวมองค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น |
|                                           |                           |            |           |                      |                           |                 | พนักงานที่กำหนดไว้                             | ผู้ถือหุ้น |                                       |
|                                           |                           |            |           |                      |                           |                 |                                                |            |                                       |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2566         | 17,374,401                | (18,927)   | 1,995,515 | 1,092,147            | 18,927                    | 6,231,643       | -                                              | -          | 26,693,706                            |
| หุ้นทุนซื้อคืน                            | 12                        | -          | 18,927    | -                    | -                         | -               | -                                              | -          | 18,927                                |
| โอนกลับกำไรสะสมจัดสรรสำหรับหุ้นทุนซื้อคืน | 12                        | -          | -         | -                    | (18,927)                  | 18,927          | -                                              | -          | -                                     |
| ลดทุนที่ชำระแล้วโดยการตัดหุ้นทุนซื้อคืน   | 12                        | (21,776)   | -         | 2,849                | -                         | -               | -                                              | -          | (18,927)                              |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด       |                           | -          | -         | -                    | -                         | (234,054)       | -                                              | -          | (234,054)                             |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566       |                           | 17,352,625 | -         | 1,998,364            | 1,092,147                 | -               | 6,016,516                                      | -          | 26,459,652                            |
|                                           |                           |            |           |                      |                           |                 |                                                |            |                                       |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2565         |                           | 17,374,401 | (18,927)  | 1,995,515            | 1,015,048                 | 18,927          | 5,286,213                                      | -          | 25,671,177                            |
| เงินปันผลจ่าย                             |                           | -          | -         | -                    | -                         | (520,550)       | -                                              | -          | (520,550)                             |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด       |                           | -          | -         | -                    | -                         | (146,250)       | -                                              | -          | (146,250)                             |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565       |                           | 17,374,401 | (18,927)  | 1,995,515            | 1,015,048                 | 18,927          | 4,619,413                                      | -          | 25,004,377                            |

|                                                        | (หน่วย : พันบาท) |           |                      |             |
|--------------------------------------------------------|------------------|-----------|----------------------|-------------|
|                                                        | งบการเงินรวม     |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |             |
|                                                        | 2566             | 2565      | 2566                 | 2565        |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน                         |                  |           |                      |             |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้                          | 436,190          | 537,547   | (234,929)            | (152,022)   |
| ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)   |                  |           |                      |             |
| ต้นทุนทางการเงิน                                       | 102,664          | 74,045    | 46                   | 113         |
| ดอกเบี้ยรับ                                            | (26,310)         | (13,410)  | (7,321)              | (6,984)     |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง  | (2,797)          | (94,082)  | 39,914               | (23,168)    |
| สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง                         | (275,072)        | (260,027) | 19,476               | 9,788       |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง                | (7,802)          | (23,386)  | 613                  | (248)       |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง             | (319,194)        | (693,192) | (315,976)            | (693,004)   |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (111,118)        | (10,321)  | (169,126)            | (388,284)   |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)                   | 18,898           | 13,829    | (4,926)              | 17,062      |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)                | 1,505            | (1,491)   | -                    | -           |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย                          | 469,556          | 452,385   | 91,316               | 64,342      |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน                      | 8,899            | 10,105    | 504                  | 436         |
| ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง                     | 17,520           | 17,648    | 17,520               | 17,648      |
| (กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน       | 6,680            | 33,392    | 6,680                | 33,392      |
| ตัดจำหน่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย                         | 49               | (4,899)   | -                    | -           |
| (กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน           | (240)            | 501       | 43                   | -           |
| (กำไร) ขาดทุนจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน     | -                | (15,028)  | -                    | -           |
| (โอนกลับ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น        | (14,816)         | (5,428)   | (631)                | (1,178)     |
| การปรับปรุงด้วยรายได้จากการปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่า   | (75)             | -         | -                    | -           |
| ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนในบริษัทร่วม                     | (14,376)         | -         | -                    | -           |
| รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)              | (146,029)        | (519,359) | (321,868)            | (970,085)   |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน    | 290,161          | 18,188    | (556,797)            | (1,122,107) |
| เงินปันผลรับ                                           | -                | -         | (41,658)             | (22,908)    |
| เงินสดรับคืนภาษีเงินได้                                | 37,741           | 22,658    | -                    | -           |
| เงินสดจ่ายภาษีเงินได้                                  | (328,568)        | (306,830) | (231,126)            | (212,879)   |
| เงินสดจ่ายการผูกพันผลประโยชน์พนักงาน                   | (1,498)          | (6,445)   | (463)                | (1,550)     |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน    | (2,164)          | (272,429) | (830,044)            | (1,359,444) |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
งบกระแสเงินสด (ต่อ)  
สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
"สอบทานแล้ว"

| (หน่วย : พันบาท)                                             |                  |                    |                      |                    |
|--------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
|                                                              | งบการเงินรวม     |                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                    |
|                                                              | 2566             | 2565               | 2566                 | 2565               |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>                            |                  |                    |                      |                    |
| เงินสดรับดอกเบี้ย                                            | 26,310           | 13,410             | 6,460                | 8,109              |
| เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย                      | 129,000          | -                  | -                    | -                  |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง            | 784,519          | (84,532)           | 490,937              | (2,484)            |
| เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน              | -                | -                  | 491,054              | 365,000            |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน                              | 317              | 200                | -                    | -                  |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า                          | (160,695)        | -                  | -                    | -                  |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน           | -                | 155,688            | -                    | -                  |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์                   | (144,734)        | (279,813)          | (23,647)             | (212,879)          |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน              | (800)            | (1,070)            | -                    | (1,070)            |
| <b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปเป็น) กิจกรรมลงทุน</b>     | <b>633,917</b>   | <b>(196,117)</b>   | <b>964,804</b>       | <b>156,676</b>     |
| <b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>                        |                  |                    |                      |                    |
| เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว                              | -                | (1,871,709)        | -                    | -                  |
| เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว                                | -                | 1,860,000          | -                    | -                  |
| เงินสดจ่ายเพื่อลดหนี้สินตามสัญญาเช่า                         | (12,090)         | (13,132)           | (2,357)              | (1,178)            |
| เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อย                                   | (285,218)        | (222,179)          | -                    | -                  |
| เงินปันผลจ่าย                                                | -                | (520,550)          | -                    | (520,550)          |
| เงินสดจ่ายดอกเบี้ย                                           | (101,244)        | (73,351)           | -                    | -                  |
| <b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปเป็น) กิจกรรมจัดหาเงิน</b> | <b>(398,552)</b> | <b>(840,921)</b>   | <b>(2,357)</b>       | <b>(521,728)</b>   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>  | <b>233,201</b>   | <b>(1,309,467)</b> | <b>132,403</b>       | <b>(1,724,496)</b> |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด</b>                  | <b>1,537,760</b> | <b>4,224,441</b>   | <b>248,413</b>       | <b>2,033,923</b>   |
| <b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>                 | <b>1,770,961</b> | <b>2,914,974</b>   | <b>380,816</b>       | <b>309,427</b>     |
| <b>ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>                   |                  |                    |                      |                    |
| 1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย :               |                  |                    |                      |                    |
| เงินสด                                                       | 25,793           | 24,846             | 1,830                | 1,782              |
| เช็คที่ถึงกำหนดแต่ไม่ได้นำฝาก                                | -                | -                  | -                    | -                  |
| เงินฝากออมทรัพย์                                             | 1,706,438        | 2,169,611          | 358,386              | 281,697            |
| เงินฝากกระแสรายวัน                                           | 26,271           | 52,823             | 19,075               | 24,434             |
| เงินฝากประจำ                                                 | 12,459           | 667,694            | 1,525                | 1,514              |
| <b>รวม</b>                                                   | <b>1,770,961</b> | <b>2,914,974</b>   | <b>380,816</b>       | <b>309,427</b>     |
| 2. รายการที่ไม่ใช่เงินสด                                     |                  |                    |                      |                    |
| เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิจาก                 |                  |                    |                      |                    |
| เจ้าหนี้ผู้รับเหมาก่อสร้าง                                   | -                | 30,506             | -                    | 25,390             |
| เงินรับล่วงหน้าค่าขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน            |                  |                    |                      |                    |
| -                                                            | -                | 10,000             | -                    | -                  |
| เงินปันผลค้างรับจากบริษัทย่อย                                |                  |                    |                      |                    |
| -                                                            | -                | -                  | -                    | 22,908             |

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลบริษัท

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัท ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่อยู่ของบริษัทตามที่จดทะเบียนไว้คือ 47/569 - 576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศน์ ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ได้แก่ ธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้บริการศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ลงทุนในธุรกิจโรงแรมและการศึกษา

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลและการนำเสนองบการเงินรวม

### 2.1 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทเลือกเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม ได้มีการขยายการแสดงผลรายการในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเพิ่มเติมเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้นจึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ้างอิงไปแล้ว ผู้ใช้งบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้เป็นภาษาอื่นต้องให้สอดคล้องกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

### 2.2 เกณฑ์ในการนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวม

บริษัทย่อย คือ บริษัทที่ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) มีอำนาจควบคุมอย่างเป็นสาระสำคัญในบริษัทนั้นในการจัดทำงบการเงินรวม รายการและยอดคงเหลือระหว่างบริษัทและบริษัทย่อยทั้งหมด รวมถึงกำไรและขาดทุนที่ยังไม่ได้รับรู้ได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมแล้ว

ข้อมูลทางการเงินรวมนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 มีดังนี้

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               | อัตราร้อยละของหุ้นที่ถือ |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|--------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ประเภทธุรกิจหลัก              | 2566                     | 2565   |
| ถือหุ้นทางตรง:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                               |                          |        |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ศูนย์แสดงนิทรรศการ            |                          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ศูนย์ประชุม และ โรงแรม        | 100.00                   | 100.00 |
| บริษัท สิ้นพรชัย จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์          | 100.00                   | 100.00 |
| บริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | การจัดการทางการเงิน           | 100.00                   | 100.00 |
| บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเชส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | บริหาร โครงการอสังหาริมทรัพย์ | 97.00                    | 97.00  |
| บริษัท เมืองทอง บิลดิ้ง เซอร์วิสเชส จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | ให้บริการดูแลรักษาอาคาร       | 97.00                    | 97.00  |
| Spooner Limited                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ยังไม่ดำเนินงาน               | 100.00                   | 100.00 |
| ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                               |                          |        |
| บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ให้เช่าพื้นที่                | 99.30                    | 99.30  |
| บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์สทรี จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์          | 100.00                   | 100.00 |
| บริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ       |                          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์     | 100.00                   | 100.00 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | กองทรัสต์เพื่อการลงทุน        |                          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ในอสังหาริมทรัพย์             | 49.33                    | 50.00  |
| บริษัทร่วม:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                               |                          |        |
| บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวอร์ค จำกัด                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | การจัดการแสดงทางธุรกิจ        |                          |        |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | และการแสดงสินค้า              | 50.83                    | -      |
| บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนในประเทศไทย ยกเว้นบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ซึ่งจดทะเบียนในประเทศเคย์แมน ไอส์แลนด์ และ Spooner Limited ซึ่งจดทะเบียนในประเทศฮ่องกง                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                               |                          |        |
| ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565 มีมติอนุมัติลงทุนในหุ้นสามัญบริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวอร์ค จำกัด (“เอ็กซ์โพลิงค์”) ด้วยหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท จำนวน 10 ล้านหน่วย คิดเป็นร้อยละ 0.67 ของทุนจดทะเบียนทั้งหมด โดยมีมูลค่าที่ตราไว้หน่วยละ 10 บาท ซึ่งราคาปิด ณ วันที่โอน มูลค่าหุ้นละ 12.90 บาทต่อหน่วย และบริษัทย่อยโอนขายหุ้นจำนวนดังกล่าวเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2566 ส่งผลให้สัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย (ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท) เปลี่ยนแปลงไปจากร้อยละ 50 เป็นร้อยละ 49.33 ซึ่งบริษัทย่อยยังมีอำนาจควบคุมบริษัทดังกล่าวอยู่ ทั้งนี้บริษัทบันทึกผลต่างจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นจำนวน 88.50 ล้านบาท ไว้ในบัญชี “ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย” แสดงภายใต้ส่วนของเจ้าของในงบการเงินรวม |                               |                          |        |

## 2.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

## 2.4 การประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจการประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหมือนกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

## 3. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

### 3.1 รายการบัญชีที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญสำหรับงวดสามเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

|                     |            | (หน่วย : ล้านบาท) |      |                      |      |
|---------------------|------------|-------------------|------|----------------------|------|
|                     | นโยบาย     | งบการเงินรวม      |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                     | การคิดราคา | 2566              | 2565 | 2566                 | 2565 |
| <b>รายได้</b>       |            |                   |      |                      |      |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | (1)        |                   |      |                      |      |
| บริษัทย่อย          |            | -                 | -    | 4                    | 3    |
| เงินปันผลรับ        | (3)        |                   |      |                      |      |
| บริษัทย่อย          |            | -                 | -    | -                    | 23   |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>   |            |                   |      |                      |      |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | (2)        |                   |      |                      |      |
| บริษัทย่อย          |            | -                 | -    | 50                   | 1    |
| ค่าบริหารจัดการ     | (1)        |                   |      |                      |      |
| บริษัทย่อย          |            | -                 | -    | 10                   | 9    |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”  
 “สอบทานแล้ว”

รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 2565 สรุปได้ดังนี้

|                     |            | (หน่วย : ล้านบาท) |      |                      |      |
|---------------------|------------|-------------------|------|----------------------|------|
|                     | นโยบาย     | งบการเงินรวม      |      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |      |
|                     | การคิดราคา | 2566              | 2565 | 2566                 | 2565 |
| <b>รายได้</b>       |            |                   |      |                      |      |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | (1)        |                   |      |                      |      |
| บริษัทย่อย          |            | -                 | -    | 9                    | 8    |
| เงินปันผลรับ        | (3)        |                   |      |                      |      |
| บริษัทย่อย          |            | -                 | -    | 42                   | 23   |
| <b>ค่าใช้จ่าย</b>   |            |                   |      |                      |      |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | (2)        |                   |      |                      |      |
| บริษัทย่อย          |            | -                 | -    | 53                   | 4    |
| ค่าบริหารจัดการ     | (1)        |                   |      |                      |      |
| บริษัทย่อย          |            | -                 | -    | 27                   | 26   |

#### นโยบายราคา

- (1) ราคาตามที่จ่ายจริง
- (2) ราคาตามพื้นที่
- (3) ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล

### 3.2 เงินตรองและลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

เงินตรองและลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

|                                   | (หน่วย : ล้านบาท) |           |                      |           |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                   | งบการเงินรวม      |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                                   | 31 ธันวาคม        | 31 มีนาคม | 31 ธันวาคม           | 31 มีนาคม |
|                                   | 2566              | 2566      | 2566                 | 2566      |
| รายได้ค้างรับ                     | -                 | -         | 9                    | 10        |
| เงินตรอง เงินมัดจำ และลูกหนี้อื่น | -                 | -         | 270                  | 253       |
| ดอกเบี้ยค้างรับ                   | -                 | -         | 2,788                | 2,787     |
| รวมเงินตรองและลูกหนี้             |                   |           |                      |           |
| กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ    | -                 | -         | 3,067                | 3,050     |

### 3.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

|            | (หน่วย : ล้านบาท)  |                   |                      |                   |
|------------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|            | งบการเงินรวม       |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|            | 31 ธันวาคม<br>2566 | 31 มีนาคม<br>2566 | 31 ธันวาคม<br>2566   | 31 มีนาคม<br>2566 |
| บริษัทย่อย | -                  | -                 | 2,615                | 3,107             |

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของสถาบันการเงิน เงินกู้ทั้งหมดไม่มีหลักประกันและไม่มีกำหนดเวลาในการชำระคืน

### 3.4 สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีสัญญาที่มีผลต่อการบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังนี้

บริษัทมีการทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาเริ่ม 1 เมษายน 2564 สิ้นสุด 31 มีนาคม 2567 โดยมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 0.20 ล้านบาท

### 3.5 เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 สามารถสรุปได้ดังนี้

|                     | (หน่วย : ล้านบาท)  |                   |                      |                   |
|---------------------|--------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                     | งบการเงินรวม       |                   | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                   |
|                     | 31 ธันวาคม<br>2566 | 31 มีนาคม<br>2566 | 31 ธันวาคม<br>2566   | 31 มีนาคม<br>2566 |
| ค่าบริหารค้างจ่าย   | -                  | -                 | 50                   | 181               |
| เงินทรองและเจ้าหนี้ | -                  | -                 | 132                  | 144               |
| รวม                 | -                  | -                 | 182                  | 325               |

### 3.6 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 มีดังนี้

|            | (หน่วย : ล้านบาท)    |                |
|------------|----------------------|----------------|
|            | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|            | 31 ธันวาคม 2566      | 31 มีนาคม 2566 |
| บริษัทย่อย | 5,250                | 5,250          |

บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไรส์แลนด์) จำกัด (บีแลนด์ เคย์แมน) ขึ้นในเดือนตุลาคม 2535 ด้วยทุนจดทะเบียน 10,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด บีแลนด์ เคย์แมน ได้ออก Exchangeable Notes ในตลาดทุนต่างประเทศ โดยมีบริษัทเป็นผู้รับประกันและนำเงินทั้งหมดจากการออก Exchangeable Notes มาให้บริษัทกู้ด้วยเงื่อนไขเดียวกัน



บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”  
 “สอบทานแล้ว”

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2560 บริษัทได้ทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับบริษัท สินทรัพย์ จำกัด โดย บริษัทตกลงชำระหนี้เงินค้างชำระจำนวน 14,000 ล้านบาท ให้กับ บริษัท สินทรัพย์ จำกัด โดยการหักกลบลบหนี้กันเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 600 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินต้นจำนวน 400 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 200 ล้านบาท บริษัทหยุดคิดดอกเบี้ยใหม่จากยอดเงินต้นคงค้าง 400 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 เป็นต้นไป)

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

|                    | (หน่วย : ล้านบาท)    |                |
|--------------------|----------------------|----------------|
|                    | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|                    | 31 ธันวาคม 2566      | 31 มีนาคม 2566 |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 1,400                | 1,400          |
| มากกว่า 1 ปี       | 3,850                | 3,850          |
| รวม                | 5,250                | 5,250          |

#### 4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 มีดังนี้

|                                                   | (หน่วย : ล้านบาท) |                |                      |                |
|---------------------------------------------------|-------------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                                   | งบการเงินรวม      |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|                                                   | 31 ธันวาคม 2566   | 31 มีนาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2566      | 31 มีนาคม 2566 |
|                                                   |                   |                |                      |                |
| ลูกหนี้การค้า                                     | 290               | 279            | 27                   | 31             |
| หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น         | (132)             | (147)          | (25)                 | (25)           |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ                             | 158               | 132            | 2                    | 6              |
| เงินทดรองและลูกหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ |                   |                |                      |                |
| (หมายเหตุ 3.2)                                    | -                 | -              | 3,067                | 3,050          |
| เงินลงทุนในลูกหนี้ - บริษัทที่เกี่ยวข้องกัน       | -                 | -              | 475                  | 475            |
| เงินจ่ายล่วงหน้า                                  | 22                | 29             | 1                    | 10             |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร                                 | 4                 | 6              | 4                    | 6              |
| รายได้ค้างรับ                                     | 31                | 23             | 4                    | -              |
| ลูกหนี้อื่น - สุทธิ                               | 34                | 41             | 2                    | 5              |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ   | 249               | 231            | 3,555                | 3,552          |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”  
 “สอบทานแล้ว”

|                                    | (หน่วย : ล้านบาท) |           |                      |           |
|------------------------------------|-------------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                    | งบการเงินรวม      |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                                    | 31 ธันวาคม        | 31 มีนาคม | 31 ธันวาคม           | 31 มีนาคม |
|                                    | 2566              | 2566      | 2566                 | 2566      |
| ลูกหนี้การค้าแยกอายุหนี้ ได้ดังนี้ |                   |           |                      |           |
| ไม่เกิน 3 เดือน                    | 146               | 95        | 1                    | 6         |
| 3 - 6 เดือน                        | 4                 | 15        | 1                    | -         |
| 6 - 12 เดือน                       | 5                 | 21        | -                    | -         |
| เกินกว่า 12 เดือน                  | 135               | 148       | 25                   | 25        |
| รวม                                | 290               | 279       | 27                   | 31        |

#### 5. สินค้าคงเหลือ

กลุ่มบริษัทได้จ้างเป็นที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดส่วนหนึ่งไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่กลุ่มบริษัท และเป็นหลักประกันค้ำประกันต่อศาลในคดีฟ้องร้องของกลุ่มบริษัท (หมายเหตุ 16(ข)) ที่ดินและอาคารชุดที่ติดภาระจำนองคิดเป็นพื้นที่/จำนวนห้องประมาณร้อยละ ได้ดังนี้

|                               | งบการเงินรวม |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|-------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
|                               | 31 ธันวาคม   | 31 มีนาคม | 31 ธันวาคม           | 31 มีนาคม |
|                               | 2566         | 2566      | 2566                 | 2566      |
|                               |              |           |                      |           |
| ร้อยละของที่ดินที่นำไปจำนอง   | 2.57         | 2.57      | 2.37                 | 2.37      |
| ร้อยละของอาคารชุดที่นำไปจำนอง | 47.41        | 45.95     | 50.63                | 48.82     |

#### 6. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

|                                                 | (หน่วย : ล้านบาท) |           |                      |           |
|-------------------------------------------------|-------------------|-----------|----------------------|-----------|
|                                                 | งบการเงินรวม      |           | งบการเงินเฉพาะกิจการ |           |
|                                                 | 31 ธันวาคม        | 31 มีนาคม | 31 ธันวาคม           | 31 มีนาคม |
|                                                 | 2566              | 2566      | 2566                 | 2566      |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย |                   |           |                      |           |
| เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน               | 978               | 1,905     | 15                   | 506       |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไร(ขาดทุน)  |                   |           |                      |           |
| หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด                          | 784               | 641       | 1                    | 1         |
| รวม                                             | 1,762             | 2,546     | 16                   | 507       |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนเปิดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในระดับชั้นที่ 2 ซึ่งเป็นการใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนดังกล่าวคำนวณโดยใช้ราคามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

## 7. เงินลงทุนในการร่วมค้า

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 เงินลงทุนในการร่วมค้า มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| บริษัท                                             | ลักษณะธุรกิจ                                   | งบการเงินรวม          |                  |           |                 |           |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|------------------|-----------|-----------------|-----------|
|                                                    |                                                | ทุนชำระแล้ว<br>(หุ้น) | สัดส่วนเงินลงทุน |           | วิธีส่วนได้เสีย |           |
|                                                    |                                                |                       | 31 ธันวาคม       | 31 มีนาคม | 31 ธันวาคม      | 31 มีนาคม |
|                                                    |                                                |                       | 2566             | 2566      | 2566            | 2566      |
|                                                    |                                                |                       | (ร้อยละ)         | (ร้อยละ)  |                 |           |
| บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์<br>โกลบอล เน็ตเวิร์ค<br>จำกัด | การจัดการแสดง<br>ทางธุรกิจและ<br>การแสดงสินค้า | 600,000               | 50.83            | -         | 216             | -         |

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ครั้งที่ 1/2565 เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2565 มีมติอนุมัติเข้าลงทุน  
 ในบริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค (“เอ็กซ์โพลิงค์”) โดยการเข้าซื้อหุ้นของ เอ็กซ์โพลิงค์ จากผู้ถือหุ้นเดิมของ  
 เอ็กซ์โพลิงค์ โดยการเข้าซื้อหุ้นของ เอ็กซ์โพลิงค์ หุ้นสามัญจำนวน 152,500 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท คิดเป็น  
 ร้อยละ 50.83 ของหุ้นทั้งหมดใน เอ็กซ์โพลิงค์ โดยมีมูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 200 ล้านบาท

โดยชำระค่าหุ้นดังนี้

1. เงินสด จำนวน 30 ล้านบาท และส่วนที่เหลือ จำนวน 170 ล้านบาท ชำระด้วย
2. หน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท จำนวน 10 ล้านหน่วยโดยเสมือนว่าหน่วยทรัสต์มีมูลค่า  
 17 บาทต่อหุ้น หากราคาปิดถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักย้อนหลัง 60 วันของหน่วยทรัสต์ดังกล่าว ณ วันสุดท้ายของระยะเวลา  
 12 เดือนหลังจากวันที่ซื้อขายหุ้นแล้วเสร็จมีมูลค่าต่ำกว่า 17 บาทต่อหน่วย จะต้องมีการชำระราคาในส่วนที่ขาดเป็นเงิน  
 สดเพื่อให้มูลค่าการซื้อขายหุ้นไม่ต่ำกว่า 200 ล้านบาท

ต่อมาเมื่อวันที่ 3 เมษายน 2566 บริษัทย่อยได้ชำระค่าหุ้นและได้รับโอนหุ้นเป็นที่เรียบร้อยแล้วโดยมีราคาปิด ณ วันที่โอน  
 หุ้นมูลค่าหุ้นละ 12.90 บาทต่อหุ้น และมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง จำนวน 1 ล้านบาท

เนื่องจากบริษัทย่อยมีการควบคุมร่วมกัน จึงพิจารณาเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัทย่อยดำเนินการคำนวณหามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์สุทธิที่ระบุได้ที่ได้มาและปันส่วนต้นทุนการรวมธุรกิจ  
 ณ วันที่ซื้อธุรกิจเสร็จสิ้นแล้ว โดยผู้ประเมินเชี่ยวชาญอิสระและให้ข้อสรุปว่าไม่มีรายการใดที่เปลี่ยนแปลงไปอย่าง  
 มีสาระสำคัญหลังจากการคำนวณมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัทย่อย ครั้งที่ 4/2566 เมื่อวันที่ 7 ธันวาคม 2566 มีมติอนุมัติการเพิ่มทุนในบริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด (“เอ็กซ์โพลิงค์”) จากทุนจดทะเบียนเดิม 3 ล้านบาท เป็นทุนจดทะเบียนใหม่ 6 ล้านบาท โดยการออกหุ้นสามัญเพิ่มทุนเป็นจำนวน 300,000 หุ้น ราคาหุ้นละ 10 บาท รวมเป็นเงิน 3 ล้านบาท เอ็กซ์โพลิงค์ จดทะเบียนเพิ่มทุนกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 ธันวาคม 2566 และได้จ่ายชำระค่าหุ้นเพิ่มทุนแล้วเต็มจำนวน

|                                     | (หน่วย : ล้านบาท) |
|-------------------------------------|-------------------|
| งบการเงินรวม                        |                   |
| มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย    |                   |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2566   | -                 |
| ซื้อเงินลงทุน                       | 202               |
| ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในการร่วมค้า | 14                |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 216               |

#### 8. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ดังต่อไปนี้

|                                                 | (หน่วย : ล้านบาท) |                      |
|-------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
|                                                 | งบการเงินรวม      | งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 1 เมษายน 2566   | 14,773            | 488                  |
| เพิ่มขึ้น                                       | 143               | 24                   |
| ลดลง                                            | -                 | -                    |
| รับโอนจากสินค้านำมาดัดแปลง                      | 10                | 10                   |
| โอนเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน             | (1)               | -                    |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด                          | (335)             | (32)                 |
| ค่าเสื่อมราคา - ผลต่างจากการตีราคาสินทรัพย์     | (65)              | -                    |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 | 14,525            | 490                  |

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีทรัพย์สินที่คำนวณค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่โดยมีราคาทุน 2,488 ล้านบาท และ 1,804 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 57 ล้านบาท และ 55 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 ที่ดินและอาคารศูนย์ประชุมและศูนย์แสดงสินค้าของบริษัทย่อยได้ถูกนำไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 11)

9. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิในการใช้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

|                                     | งบการเงินรวม    |                |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                     | 31 ธันวาคม 2566 | 31 มีนาคม 2566 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นงวด           | 57              | 73             |
| เพิ่มขึ้นและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า | 1               | 12             |
| ลดลงระหว่างงวด                      | (5)             | (11)           |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด              | (12)            | (17)           |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายงวด          | 41              | 57             |

10. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

|                                     | งบการเงินรวม    |                | งบการเงินเฉพาะกิจการ |                |
|-------------------------------------|-----------------|----------------|----------------------|----------------|
|                                     | 31 ธันวาคม 2566 | 31 มีนาคม 2566 | 31 ธันวาคม 2566      | 31 มีนาคม 2566 |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์          | 767             | 808            | 767                  | 808            |
| เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน          | 426             | 433            | 410                  | 417            |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน - ภาษีเงินได้ | 95              | 81             | -                    | -              |
| อื่น ๆ                              | 1,006           | 689            | 970                  | 654            |
| รวม                                 | 2,294           | 2,011          | 2,147                | 1,879          |

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

|                                                             |                                                                                                                                                               | (หน่วย : ล้านบาท) |                |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                                             |                                                                                                                                                               | งบการเงินรวม      |                |
|                                                             |                                                                                                                                                               | 31 ธันวาคม 2566   | 31 มีนาคม 2566 |
| 1.                                                          | วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 2,000 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามสัญญาเงินกู้บวกอัตราดอกเบี้ยคงที่ โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นคราวเดียวภายในปี 2567 | 2,000             | 2,000          |
| 2.                                                          | วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 1,860 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยไม่เกินร้อยละ MLR ลบ 2.85 ต่อปี โดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและชำระคืนเงินต้นคราวเดียวภายในปี 2567             | 1,860             | 1,860          |
| รวม                                                         |                                                                                                                                                               | 3,860             | 3,860          |
| หัก                                                         | ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้หรือค้ำประกัน                                                                                                                    | (1)               | (2)            |
| รวม                                                         |                                                                                                                                                               | 3,859             | 3,858          |
| หัก                                                         | ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี                                                                                                                               | (3,859)           | -              |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี |                                                                                                                                                               | -                 | 3,858          |

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดค้ำประกันโดยการจดจำนองที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่บริษัทย่อยเข้าลงทุนการโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในกรรมสิทธิ์ประกันภัย การโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการโอนสิทธิ์อย่างมีเงื่อนไขในบัญชีของบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน บริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทย่อย (Loan to Total Assets Ratio) และการดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินหนึ่งแห่งที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีดังต่อไปนี้

|                                      |  | (หน่วย : ล้านบาท) |                |
|--------------------------------------|--|-------------------|----------------|
|                                      |  | งบการเงินรวม      |                |
|                                      |  | 31 ธันวาคม 2566   | 31 มีนาคม 2566 |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี                   |  | 3,859             | -              |
| ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี |  | -                 | 3,858          |
| รวม                                  |  | 3,859             | 3,858          |

## 12. หุ้นทุนซื้อคืน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 4 มีนาคม 2563 คณะกรรมการบริษัทได้มีมติอนุมัติโครงการซื้อหุ้นคืนเพื่อบริหารทางการเงินครั้งที่ 4 ภายในวงเงินจำนวนไม่เกิน 2,085 ล้านบาท คิดเป็นหุ้นที่ซื้อคืนไม่เกิน 1,737,440,105 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 1 บาท โดยมูลค่าหุ้นที่จะซื้อคืนไม่เกินร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดโดยมีกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนภายหลัง 6 เดือน นับแต่วันซื้อหุ้นคืนเสร็จสิ้นแต่มีระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี (สิ้นสุดวันที่ 18 กันยายน 2566) และตามมติที่ประชุมคณะกรรมการครั้งที่ 3/2566 เมื่อวันที่ 15 สิงหาคม 2566 อนุมัติให้บริษัทจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนจำนวน 21,775,900 หุ้นดังกล่าว (ซึ่งตามโครงการซื้อหุ้นคืนครั้งที่ 4 ของบริษัทกำหนดให้กระทำได้ภายหลัง 6 เดือน นับจากวันซื้อหุ้นคืนเสร็จสิ้น แต่ต้องไม่เกิน 3 ปี) โดยวิธีจับคู่อัตโนมัติผ่านระบบซื้อขายของตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย และมีกำหนดระยะเวลาจำหน่ายหุ้นที่ซื้อคืนตั้งแต่วันที่ 23 สิงหาคม 2566 ถึงวันที่ 31 สิงหาคม 2566

ทั้งนี้ เมื่อวันที่ 14 กันยายน 2566 บริษัทได้ดำเนินการจดทะเบียนลดทุนชำระแล้วต่อกระทรวงพาณิชย์จากทุนจดทะเบียนที่ชำระแล้วจาก 17,374,401,054 บาท เป็น 17,352,625,154 บาท โดยวิธีตัดหุ้นทุนจดทะเบียนซื้อคืนจำนวน 21,775,900 หุ้น ภายใต้โครงการซื้อหุ้นคืนครั้งที่ 4 และได้โอนกลับกำไรสะสมจัดสรรสำหรับหุ้นทุนซื้อคืนจำนวนดังกล่าวทั้งจำนวน หลังจากที่ได้ลดทุนที่ชำระแล้วโดยการตัดหุ้นทุนซื้อคืนดังกล่าวข้างต้นแล้ว

## 13. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานทางธุรกิจ

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่น่าเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัท ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

|                                                    | งบการเงินรวม (ล้านบาท)                          |                   |                                         |                |       |                         |       |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|----------------|-------|-------------------------|-------|
|                                                    | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 |                   |                                         |                |       |                         |       |
|                                                    | ธุรกิจขาย<br>อสังหาริมทรัพย์                    | ธุรกิจ<br>ค้าปลีก | ธุรกิจให้บริการเช่า<br>ศูนย์อเนกประสงค์ | บริการ<br>อื่น | รวม   | ตัดรายการ<br>ระหว่างกัน | รวม   |
| รายได้จากการขายและบริการ                           | 452                                             | 330               | 2,771                                   | 137            | 3,690 | (627)                   | 3,063 |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงานทางธุรกิจ | 300                                             | 94                | 402                                     | (17)           | 779   | -                       | 779   |
| ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของบริษัท                        |                                                 |                   |                                         |                |       |                         | (256) |
| รายได้ดอกเบี้ย                                     |                                                 |                   |                                         |                |       |                         | 26    |
| ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องคดี                           |                                                 |                   |                                         |                |       |                         | (18)  |
| กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน  |                                                 |                   |                                         |                |       |                         | (7)   |
| ต้นทุนทางการเงิน                                   |                                                 |                   |                                         |                |       |                         | (102) |
| ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน) ในบริษัทร่วม               |                                                 |                   |                                         |                |       |                         | 14    |
| ภาษีเงินได้                                        |                                                 |                   |                                         |                |       |                         | (76)  |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด                       |                                                 |                   |                                         |                |       |                         | 360   |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ  
 วันที่ 31 ธันวาคม 2566

“ยังไม่ได้ตรวจสอบ”  
 “สอบทานแล้ว”

|                                 | งบการเงินรวม (ล้านบาท)                          |                   |                                         |            |       |                         |       |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------|------------|-------|-------------------------|-------|
|                                 | สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 |                   |                                         |            |       |                         |       |
|                                 | ธุรกิจขาย<br>อสังหาริมทรัพย์                    | ธุรกิจ<br>ค้าปลีก | ธุรกิจให้บริการเช่า<br>ศูนย์อเนกประสงค์ | บริการอื่น | รวม   | ตัดรายการ<br>ระหว่างกัน | รวม   |
| รายได้จากการขายและบริการ        | 377                                             | 295               | 2,660                                   | 114        | 3,446 | (627)                   | 2,819 |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน |                                                 |                   |                                         |            |       |                         |       |
| ตามส่วนงานทางธุรกิจ             | 273                                             | 77                | 461                                     | 58         | 869   | (56)                    | 813   |
| ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของบริษัท     |                                                 |                   |                                         |            |       |                         | (162) |
| รายได้ดอกเบี้ย                  |                                                 |                   |                                         |            |       |                         | 13    |
| ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องคดี        |                                                 |                   |                                         |            |       |                         | (19)  |
| (กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้น  |                                                 |                   |                                         |            |       |                         |       |
| จากอัตราแลกเปลี่ยน              |                                                 |                   |                                         |            |       |                         | (33)  |
| ต้นทุนทางการเงิน                |                                                 |                   |                                         |            |       |                         | (74)  |
| ภาษีเงินได้                     |                                                 |                   |                                         |            |       |                         | (85)  |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด    |                                                 |                   |                                         |            |       |                         | 453   |

#### 14. การเปิดเผยข้อมูลสำหรับเครื่องมือทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

- ก) สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน
- ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

#### 15. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักซึ่งออกและเรียกชำระในระหว่างงวด



## 16. คดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีคดีความสรุปได้ดังนี้

- ก) เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2560 ผู้ถือหุ้นกู้รวม 7 ราย ซึ่งถือหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้สกุลเงินสวิสฟรังก์ได้ร่วมกันยื่นคำร้องขอให้เลิกบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ต่อศาลแห่งประเทศเคย์แมน ไอส์แลนด์ (Grand Court of Cayman Islands) โดยอ้างเหตุว่าบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด มีหนี้สินล้นพ้นตัวและไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนสกุลเงินสวิสฟรังก์ได้และเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 ศาลแห่งประเทศเคย์แมน ไอส์แลนด์ได้มีคำสั่งยกคำฟ้องให้เลิกบริษัท (Winding Up Petition) ของโจทก์ทั้ง 7 ราย ดังกล่าวแล้ว
- ข) เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัท ด้อยซ์ ทรัสต์ จำกัด (Deutsche Trustee Co.,Ltd.) ซึ่งเป็นทรัสต์ของหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้สกุลเงินเหรียญสหรัฐจำนวน 150,000,000 เหรียญสหรัฐ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.5 ต่อปี ถึงกำหนดชำระในปี 2546 (“หุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้”) ได้ยื่นฟ้องในนามตนเองและในนามผู้ถือหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ต่อบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้ตามหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ดังกล่าว ต่อศาลพาณิชย์ (Commercial Court) ในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ เพื่อให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้ตามหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้และหนี้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 34,208,463.12 เหรียญสหรัฐ และดอกเบี้ยคำนวณเป็นรายวันจำนวน 2,328.22 เหรียญสหรัฐต่อวัน

บริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำให้การและฟ้องแย้ง (Defence and Counterclaim) เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2560 โดยบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ฟ้องแย้งโจทก์โดยขอให้ศาลบังคับให้โจทก์คืนเงินปันผลทั้งหมดที่ทรัสต์นำไปชำระดอกเบี้ยค้างชำระ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของทรัสต์ อีกทั้ง จำนวนหนี้ที่โจทก์เรียกร้องสูงเกินจริง และขอให้โจทก์ส่งมอบหุ้นจำนำทั้งหมดจำนวน 212,096,990 หุ้น คืนบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2562 ศาลพาณิชย์ (Commercial Court) ประเทศอังกฤษพิพากษาให้บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ชำระหนี้ตามหุ้นกู้สกุลเงินเหรียญสหรัฐพร้อมทั้งดอกเบี้ยเป็นเงินจำนวน 28,201,848.12 ดอลลาร์สหรัฐ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 1,761,838.84 ปอนด์สเตอร์ลิง ทั้งนี้ทนายความของบริษัทให้ความเห็นว่าคำพิพากษาของศาลอังกฤษจะยังไม่สามารถใช้บังคับในประเทศไทย โดย บริษัท ด้อยซ์ ทรัสต์ จำกัด (Deutsche Trustee Co.,Ltd.) จะต้องนำคดีดังกล่าวมาฟ้องต่อศาลในประเทศไทย เพื่อให้ศาลในประเทศไทยมีคำพิพากษาบังคับให้บริษัท (ในฐานะผู้ค้ำประกัน) ชำระหนี้หุ้นกู้สกุลเงินเหรียญสหรัฐดังกล่าวต่อไป โดยคำพิพากษาศาลอังกฤษนั้นสามารถนำมาใช้ได้เพียงเป็นพยานหลักฐานในคดีประเทศไทยเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทเคยถูกฟ้องเรียกให้ชำระหนี้หุ้นกู้สกุลเงินเหรียญสหรัฐ ดังกล่าวในประเทศไทย และเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2555 ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขคำที่ กค. 20/2552 คดีหมายเลขแดงที่ กค. 202/2555 โดยพิพากษายกฟ้องโจทก์ด้วยเหตุที่หนี้ดังกล่าวขาดอายุความ ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2557 ศาลฎีกาแผนกคดีทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ โดยมีคำพิพากษาศาลฎีกา

เลขที่ 15979/2557 โดยพิพากษาขึ้นยกฟ้องโจทก์ตามศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง ซึ่งคดีดังกล่าวได้ถึงที่สุดแล้ว

ในเดือนกรกฎาคม 2561 ทรัสต์ได้ยื่นคำร้องต่อศาลพาณิชย์ (Commercial Court) ประเทศอังกฤษ ขอให้ศาลมีคำสั่งชั่วคราวห้ามการดำเนินคดี (Interim Anti-Suit Injunction) ห้ามมิให้บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ดำเนินคดีใด ๆ และให้ยุติการดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางศาลในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หุ้นผู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้สกุลเงินเหรียญสหรัฐ หรือหุ้นสามัญของบางกอกแลนด์ที่จำเป็นประกัน รวมถึงให้ถอนฟ้องคดีที่เกี่ยวข้อง (หากมีการดำเนินคดีแล้ว) ไม่ว่าจะเป็นคดีในประเทศไทย หรือประเทศอื่นใดที่มีเขตอำนาจ โดยในวันที่ 27 กรกฎาคม 2561 ศาลพาณิชย์ (Commercial Court) ประเทศอังกฤษ ได้มีคำสั่งตามที่ทรัสต์ร้องขอห้ามบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด (รวมถึงกรรมการ พนักงาน และตัวแทนของบริษัท) ดำเนินคดีใด ๆ และให้ยุติการดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางศาลในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หุ้นผู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้สกุลเงินเหรียญสหรัฐ หรือหุ้นสามัญของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ที่จำเป็นประกัน รวมถึงให้ถอนฟ้องคดีที่เกี่ยวข้อง (หากมีการดำเนินคดีแล้ว) ไม่ว่าจะเป็นคดีในประเทศไทย หรือประเทศอื่นใดที่มีเขตอำนาจ และให้ชำระค่าเสียหายให้แก่ทรัสต์จำนวน 40,712.16 ปอนด์สเตอร์ลิง (ณ 31 ธันวาคม 2566 : 1.80 ล้านบาท)

ทั้งนี้ สำนักงานที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทมีความเห็นว่า แม้ว่าโจทก์จะชนะคดีที่ต่างประเทศ โจทก์จะต้องมาฟ้องบังคับคดีกับบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้รับประกันในประเทศไทยเป็นคดีใหม่ โดยโจทก์ไม่สามารถใช้คำพิพากษาของศาลในต่างประเทศมาใช้บังคับในประเทศไทยได้ ดังนั้นบริษัทจึงไม่ตั้งประมาณการหนี้สินดังกล่าว

ทนายความของกลุ่มบริษัทมีความเห็นว่าคดีความทั้งหมดตามหุ้นผู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ทั้งสกุลเงินสวิสฟรังก์และสกุลเงินเหรียญสหรัฐ ขาดอายุความฟ้องร้องทั้งหมดแล้ว และบรรดาผู้ถือหุ้นผู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ดังกล่าว มิใช่ผู้ถือหุ้นผู้แท้จริง เพราะเป็นการได้มาโดยมิชอบด้วยกฎหมายเกี่ยวกับการโอนหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายของประเทศสวิสเซอร์แลนด์และประเทศอังกฤษแล้วแต่กรณี

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 บริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัท ค้อยซ์ ทรัสต์ จำกัด และพวกในประเทศไทยเรียกร้อยค่าเสียหายจำนวน 625.61 ล้านบาท เป็นคดีแพ่งต่อศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง และเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 ศาลได้พิพากษาให้บริษัทชำระหนี้ตามหุ้นผู้ USD ที่ค้างชำระพร้อมทั้งดอกเบี้ยรวมเป็นจำนวนเงิน 28,360,689.46 ดอลลาร์สหรัฐ และชำระดอกเบี้ยผิดนัดอัตราร้อยละ 4.5 ต่อปีของต้นเงิน 13,379,000 ดอลลาร์สหรัฐ นับแต่วันที่ทรัสต์ฟ้องแย้งจนถึงวันที่ชำระแล้วเสร็จ รวมถึงให้บริษัทชำระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัสต์พร้อมทั้งดอกเบี้ยรวมเป็นเงินจำนวน 1,868,885.65 ปอนด์สเตอร์ลิง และชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราเหนือจากอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเวสต์แบงก์เป็นจำนวนร้อยละ 2 ของต้นเงิน 1,798,034.17 ปอนด์สเตอร์ลิง นับแต่วันที่ทรัสต์ฟ้องแย้งจนถึงวันที่ชำระแล้วเสร็จ และบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อความเสียหายจากคดีฟ้องร้องไว้ในงบการเงินภายใต้บัญชี “ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง” แล้ว อย่างไรก็ตาม คำพิพากษาข้างต้นเป็นเพียงคำพิพากษาของศาลชั้นต้น คดีดังกล่าวยังไม่เป็นที่ยุติ บริษัทได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามกระบวนการทางกฎหมายแล้ว ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้ทำหนังสือสัญญาค้ำประกันต่อศาล

และนำหลักทรัพย์เป็นโฉนดที่ดินและอาคารชุดของกลุ่มบริษัทเป็นประกันการขุดเจาะการบังคับในระหว่างพิจารณาของศาลอุทธรณ์คดีชั้นอุทธรณ์ และเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ศาลพิพากษาขึ้น ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

- ค) เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 บริษัทถูกฟ้องจากบุคคลรายหนึ่งในคดีอาญา ข้อหาผิดพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ฉ้อโกง และในวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 บริษัทถูกฟ้องจากบุคคลดังกล่าวเช่นกันในคดีแพ่งฐานความผิดพ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ละเมิดโดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งคดีอาญาศาลได้ไต่สวนมูลฟ้องในวันที่ 17 กรกฎาคม 2566 ศาลพิพากษายกฟ้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2566 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอาญา ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ส่วนคดีแพ่งศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ให้จำหน่ายคดีแพ่งไว้ชั่วคราวจนกว่าคดีอาญาดังกล่าวจะพิจารณาเสร็จสิ้นก่อน หากคดีอาญามีผลคำพิพากษาเป็นอย่างไรก็ให้คุ้มครองของศาลเพื่อหีบขกคดีแพ่งเพื่อพิจารณาคดีต่อไป ดังนั้น ขณะนี้คดีแพ่งจึงอยู่ระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวเพื่อรอผลการพิจารณาคดีอาญา

ทนายความของบริษัทมีความเห็นว่า คดีแพ่งที่ถูกฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นคดีแพ่งที่เกี่ยวข้องเนื่องจากคดีอาญา จึงต้องรอผลการไต่สวนมูลฟ้องในคดีอาญาให้เสร็จสิ้นก่อน และเห็นว่าบริษัทมิได้เป็นผู้กระทำความผิดหรือละเมิดตามโจทก์กล่าวอ้าง

#### 17. ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างอาคารกับผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นจำนวนเงิน 95 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 22 ล้านบาท)
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้เป็นจำนวนเงิน 456 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 406 ล้านบาท) เพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจตามปกติของบริษัท
- ค) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 และ 31 มีนาคม 2566 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

|                    | (หน่วย : ล้านบาท) |                |
|--------------------|-------------------|----------------|
|                    | 31 ธันวาคม 2566   | 31 มีนาคม 2566 |
| จ่ายชำระภายใน:     |                   |                |
| ภายใน 1 ปี         | 72                | 100            |
| มากกว่า 1 ถึง 5 ปี | 57                | 52             |
| มากกว่า 5 ปี       | -                 | -              |

ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 บริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาให้การสนับสนุนการก่อสร้างและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับบริษัทแห่งหนึ่ง ดังนี้

1. สัญญาให้การสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี เพื่อสนับสนุนการก่อสร้างพัฒนาและบำรุงรักษาส่วนต่อขยายเมืองทอง โดยมีมูลค่าสัญญา ดังนี้
  - 1.1 เงินสมทบเพื่อสนับสนุนการก่อสร้างและพัฒนาจำนวนทั้งสิ้น 970.31 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) (ชำระแล้วตามเงื่อนไข 323.44 ล้านบาท)
  - 1.2 เงินสมทบเพื่อสนับสนุนการบำรุงรักษา จำนวนทั้งสิ้น 10.35 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ต่อปี นับจากวันที่ส่วนต่อขยายเมืองทองธานีเปิดดำเนินการ
2. สัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี โดยให้สิทธิในกลุ่มบริษัท พัฒนาทางเชื่อมสถานี (Skywalk) เพื่อเชื่อมต่ออาคารและสิ่งก่อสร้างใด ๆ อันเป็นกรรมสิทธิ์ของกลุ่มบริษัทซึ่งตั้งอยู่บริเวณเมืองทองธานีเข้ากับสถานีรถไฟฟ้าในส่วนต่อขยายเมืองทอง โดยบริษัทตกลงจ่ายชำระเงินค่าธรรมเนียมการอนุญาตให้ใช้สิทธิ จำนวนเงินทั้งสิ้น 323.44 ล้านบาท (ชำระครบแล้วทั้งจำนวน)

#### 18. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

- 18.1 ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการบริษัท ครั้งที่ 1/2567 เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2567 มีมติอนุมัติให้บริษัทย่อยแห่งหนึ่งเข้าร่วมลงทุนกับบริษัทที่เกี่ยวข้องกัน ซึ่งจดทะเบียนจัดตั้งบริษัท อิมแพ็ค โลฟ เนชั่น จำกัด ภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาร่วมลงทุน ประกอบธุรกิจ ให้บริการสถานที่จัดงานแสดงต่างๆ รวมถึงงานแสดงดนตรีคอนเสิร์ต และงานแสดงโชว์ต่าง ๆ ออกเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 1,000,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท โดยบริษัทย่อยเข้าถือหุ้นร้อยละ 50.10 ของหุ้นทั้งหมด
- 18.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2567 เมื่อวันที่ 8 กุมภาพันธ์ 2567 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลในอัตราหน่วยละ 0.20 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 296.50 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาลดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเดือนมีนาคม 2567

#### 19. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 14 กุมภาพันธ์ 2567