

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

วันที่ 31 ธันวาคม 2568

และรายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

โดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

**รายงานการสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาต**

เสนอ คณะกรรมการของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ข้าพเจ้าได้สอบทานข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวม และงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ สำหรับงวดสามเดือนและเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวม และงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวม และงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการ สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลแบบย่อ และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลแบบย่อ ซึ่งผู้บริหารของกิจการเป็นผู้รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนอข้อมูลทางการเงินรวม และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลนี้ตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ส่วนข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการให้ข้อสรุปเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินรวม และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวจากผลการสอบทานของข้าพเจ้า

**ขอบเขตการสอบทาน**

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามสอบทานตามมาตรฐานงานสอบทาน รหัส 2410 “การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตของกิจการ” การสอบทานข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลดังกล่าวประกอบด้วย การใช้วิธีการสอบถามบุคลากรซึ่งส่วนใหญ่เป็นผู้รับผิดชอบด้านการเงินและบัญชี และการวิเคราะห์เปรียบเทียบ และวิธีการสอบทานอื่น การสอบทานนี้มีขอบเขตจำกัดว่าการตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ทำให้ข้าพเจ้าไม่สามารถได้ความเชื่อมั่นว่าจะพบเรื่องที่มีนัยสำคัญทั้งหมดซึ่งอาจจะพบได้จากการตรวจสอบ ดังนั้น ข้าพเจ้าจึงไม่อาจแสดงความเห็นต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลที่สอบทานได้

**ข้อสรุป**

ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าข้อมูลทางการเงินรวม และข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลดังกล่าวไม่ได้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล ในสาระสำคัญจากการสอบทานของข้าพเจ้า

**ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น**

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ ข้อ 18(ข) เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 บริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัท ค้อยซ์ ทรัสต์ จำกัด และพวกในประเทศไทย 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 ของทรัสต์ พร้อมทั้งดอกเบี้ยรวมเป็นเงินจำนวน 1,868,885.65 ปอนด์สเตอร์ลิง และชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราเหนือจากอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเวสต์แบงก์เป็นจำนวนร้อยละ 2 ของต้นเงิน 1,798,034.17 ปอนด์สเตอร์ลิง นับแต่วันที่ทรัสต์ฟ้องแย้งจนถึงวันที่ชำระแล้วเสร็จ และบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อความเสียหายจากคดีฟ้องร้องไว้ในงบการเงินภายใต้บัญชี “ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง” แล้ว อย่างไรก็ตาม คำพิพากษาข้างต้นเป็นเพียงคำพิพากษาของศาลชั้นต้น คดีดังกล่าวยังไม่เป็นที่ยุติ บริษัทได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามกระบวนการทางกฎหมายแล้วในวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้ทำหนังสือสัญญาค้ำประกันต่อศาลและนำหลักทรัพย์เป็นโฉนดที่ดินและอาคารชุดของกลุ่มบริษัทเป็นประกันการทุเลาการบังคับในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษ และเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ศาลพิพากษายืน ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้ให้ข้อสรุปอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นแต่อย่างใด

(นางสาวกรรณิการ์ วิชาญรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7305

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569

## บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย : พันบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 มีนาคม	วันที่ 31 ธันวาคม	วันที่ 31 มีนาคม
		2568	2568	2568	2568
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	
หมายเหตุ		"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"
<b>สินทรัพย์</b>					
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>					
	เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,901,903	2,202,322	190,037	346,835
	ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	3,2,4 278,711	234,594	3,462,391	3,449,143
	สินค้าคงเหลือ	5 862,081	1,007,321	431,543	443,833
	เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ	3,3 -	-	1,247,942	1,677,942
	สินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบัน	58,051	59,930	3,228	-
	สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น	6 1,728,726	1,849,376	9,702	9,539
	สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	90,266	88,515	10,096	14,278
	<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>4,919,738</b>	<b>5,442,058</b>	<b>5,354,939</b>	<b>5,941,570</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>					
	เงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	11,137,587	11,137,587
	เงินลงทุนในการร่วมค้า	7 213,152	209,416	-	-
	อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	8 44,720,495	44,592,201	16,001,484	15,653,151
	ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ	9 16,069,230	16,324,658	150,141	504,457
	สินทรัพย์ไม่มีตัวตน	10 1,269,178	970,313	1,269,178	970,313
	สินทรัพย์สิทธิการใช้	3,4,11 39,752	28,218	3,033	4,866
	สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี	339,623	339,155	-	-
	สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	12 1,570,935	1,612,736	1,399,685	1,445,883
	<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>64,222,365</b>	<b>64,076,697</b>	<b>29,961,108</b>	<b>29,716,257</b>
	<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>69,142,103</b>	<b>69,518,755</b>	<b>35,316,047</b>	<b>35,657,827</b>

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

## บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

## งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย : พันบาท)				
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
		วันที่ 31 ธันวาคม 2568	วันที่ 31 มีนาคม 2568	วันที่ 31 ธันวาคม 2568	วันที่ 31 มีนาคม 2568	
		"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"	
หมายเหตุ		"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"	"สอบทานแล้ว"	"ตรวจสอบแล้ว"	
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
	เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น	3.5	594,757	722,576	218,059	209,200
	หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน		289,507	331,283	16,748	28,953
	เงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.6,13	21,000	10,000	1,400,000	1,400,000
	ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3.4	14,587	11,131	2,509	2,431
	ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		28,968	42,329	7,525	8,152
	ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	18(ข)	1,149,599	1,209,947	1,027,854	1,088,202
	ภาษีเงินได้ค้างจ่าย		10,879	258,474	-	227,088
	หนี้สินหมุนเวียนอื่น		365,493	345,410	127,176	124,849
	<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>		<b>2,474,790</b>	<b>2,931,150</b>	<b>2,799,871</b>	<b>3,088,875</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
	หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน		35,969	37,672	35,969	37,672
	เงินกู้ยืมระยะยาว	3.6,13	3,826,678	3,841,272	1,050,000	1,050,000
	หนี้สินตามสัญญาเช่า	3.4	22,057	14,115	644	2,535
	หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี		5,451,155	5,372,404	1,378,832	1,362,319
	ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน		147,253	134,199	7,934	9,095
	หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น		7,731	5,838	-	-
	<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>		<b>9,490,843</b>	<b>9,405,500</b>	<b>2,473,379</b>	<b>2,461,621</b>
	<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>11,965,633</b>	<b>12,336,650</b>	<b>5,273,250</b>	<b>5,550,496</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>ทุนเรือนหุ้น</b>						
	ทุนจดทะเบียน					
	หุ้นสามัญจำนวน 26,273,882,154 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		26,273,882	26,273,882	26,273,882	26,273,882
	ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว					
	หุ้นสามัญจำนวน 17,352,625,154 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท		17,352,625	17,352,625	17,352,625	17,352,625
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น		1,998,365	1,998,365	1,998,365	1,998,365
	ส่วนของเงินลงทุนที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีสุทธิของบริษัทย่อย ณ วันซื้อหุ้น		28,184	28,184	-	-
	ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย		2,903,059	2,903,059	-	-
	กำไรสะสม					
	- จัดสรรสำรองตามกฎหมาย		1,270,127	1,270,127	1,270,127	1,270,127
	- ยังไม่ได้จัดสรร		11,652,002	11,652,069	9,391,197	9,455,731
	องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		13,517,209	13,613,634	30,483	30,483
	<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>		<b>48,721,571</b>	<b>48,818,063</b>	<b>30,042,797</b>	<b>30,107,331</b>
	ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		8,454,899	8,364,042	-	-
	<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>57,176,470</b>	<b>57,182,105</b>	<b>30,042,797</b>	<b>30,107,331</b>
	<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>		<b>69,142,103</b>	<b>69,518,755</b>	<b>35,316,047</b>	<b>35,657,827</b>

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

		(หน่วย : พันบาท)			
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
		325,560	520,275	9,098	19,537
	3.1	1,006,934	868,696	34,090	37,958
		<b>1,332,494</b>	<b>1,388,971</b>	<b>43,188</b>	<b>57,495</b>
		(291,665)	(428,501)	(11,960)	(8,792)
		(407,358)	(392,128)	(23,512)	(42,031)
		<b>(699,023)</b>	<b>(820,629)</b>	<b>(35,472)</b>	<b>(50,823)</b>
		<b>633,471</b>	<b>568,342</b>	<b>7,716</b>	<b>6,672</b>
		24,829	-	24,868	-
		71,893	66,664	5,313	4,713
		<b>730,193</b>	<b>635,006</b>	<b>37,897</b>	<b>11,385</b>
		(44,672)	(52,030)	(1,155)	(3,590)
	3.1	(339,049)	(302,830)	(71,843)	(59,876)
		-	(52,199)	-	(52,199)
	18(ข)	(5,825)	(6,169)	(5,825)	(6,169)
		<b>(389,546)</b>	<b>(413,228)</b>	<b>(78,823)</b>	<b>(121,834)</b>
		<b>340,647</b>	<b>221,778</b>	<b>(40,926)</b>	<b>(110,449)</b>
		(25,362)	(32,386)	(37)	(62)
		(5,358)	2,809	-	-
		<b>309,927</b>	<b>192,201</b>	<b>(40,963)</b>	<b>(110,511)</b>
		(41,885)	(25,651)	(5,140)	10,302
		<b>268,042</b>	<b>166,550</b>	<b>(46,103)</b>	<b>(100,209)</b>
		-	-	-	-
		<b>268,042</b>	<b>166,550</b>	<b>(46,103)</b>	<b>(100,209)</b>
		68,029	(65,593)	(46,103)	(100,209)
		200,013	232,143	-	-
		<b>268,042</b>	<b>166,550</b>	<b>(46,103)</b>	<b>(100,209)</b>
		68,029	(65,593)	(46,103)	(100,209)
		200,013	232,143	-	-
		<b>268,042</b>	<b>166,550</b>	<b>(46,103)</b>	<b>(100,209)</b>
		<b>0.004</b>	<b>(0.004)</b>	<b>(0.003)</b>	<b>(0.006)</b>

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

		(หน่วย : พันบาท)			
หมายเหตุ	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ		
	2568	2567	2568	2567	
		968,156	1,530,984	12,786	34,847
รายได้จากการขาย					
รายได้จากค่าเช่าและบริการ	3.1	2,646,973	2,524,008	93,565	113,568
<b>รวมรายได้</b>		<b>3,615,129</b>	<b>4,054,992</b>	<b>106,351</b>	<b>148,415</b>
ต้นทุนขาย		(859,010)	(1,281,041)	(14,723)	(20,575)
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ		(1,144,599)	(1,160,628)	(104,634)	(128,289)
<b>รวมต้นทุน</b>		<b>(2,003,609)</b>	<b>(2,441,669)</b>	<b>(119,357)</b>	<b>(148,864)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น</b>		<b>1,611,520</b>	<b>1,613,323</b>	<b>(13,006)</b>	<b>(449)</b>
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน		78,195	85,615	78,080	85,615
เงินปันผลรับ		-	-	292,852	39,300
รายได้อื่น		211,315	199,569	18,201	12,169
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย</b>		<b>1,901,030</b>	<b>1,898,507</b>	<b>376,127</b>	<b>136,635</b>
ค่าใช้จ่ายในการขาย		(133,817)	(141,626)	(5,390)	(9,604)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	3.1	(996,848)	(877,509)	(227,382)	(190,521)
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดี	18(ข)	(17,732)	(18,784)	(17,732)	(18,784)
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>(1,148,397)</b>	<b>(1,037,919)</b>	<b>(250,504)</b>	<b>(218,909)</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน</b>		<b>752,633</b>	<b>860,588</b>	<b>125,623</b>	<b>(82,274)</b>
ต้นทุนทางการเงิน		(78,916)	(103,702)	(130)	(204)
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	7	11,397	10,878	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้</b>		<b>685,114</b>	<b>767,764</b>	<b>125,493</b>	<b>(82,478)</b>
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้		(126,769)	(166,792)	(16,512)	(17,382)
<b>กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด</b>		<b>558,345</b>	<b>600,972</b>	<b>108,981</b>	<b>(99,860)</b>
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับงวด - สุทธิจากทางภาษี		-	-	-	-
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>		<b>558,345</b>	<b>600,972</b>	<b>108,981</b>	<b>(99,860)</b>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		77,023	176,792	108,981	(99,860)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		481,322	424,180	-	-
		558,345	600,972	108,981	(99,860)
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด</b>					
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่		77,023	176,792	108,981	(99,860)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม		481,322	424,180	-	-
		558,345	600,972	108,981	(99,860)
<b>กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น</b>					
กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)	17	<b>0.004</b>	<b>0.010</b>	<b>0.006</b>	<b>(0.006)</b>
(2568 : 17,353 ล้านหุ้น)					
(2567 : 17,353 ล้านหุ้น)					

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับงวดที่สิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
 "สอบทานแล้ว"

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินรวม													
	ส่วนของผู้ถือหุ้น		ส่วนของผู้ถือหุ้น		กำไรสะสม		องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น					ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม		รวม
					ขาดสร้งสำรอง	ยังไม่ได้จัดสร้ง	ผลต่างจาก		รวม					
							การแปลงค่า	จากการตีราคา	ส่วนเกินทุน	องค์ประกอบ	อื่นส่วนของ			
ที่ออกและ เรียกชำระแล้ว	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	มูลค่าตาม บัญชีสุทธิของ บริษัทย่อย	ส่วนเกินทุน จากการ เปลี่ยนแปลง สัดส่วนการ ถือหุ้นใน บริษัทย่อย	ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสร้ง	งบการเงิน	สินทรัพย์ใหม่	ผู้ถือหุ้น	บริษัทใหญ่	รวม	รวม			
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2568	17,352,625	1,998,365	28,184	2,903,059	1,270,127	11,652,069	1,415	13,612,219	13,613,634	48,818,063	8,364,042	57,182,105		
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(173,515)	-	-	-	(173,515)	(390,465)	(563,980)		
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	77,023	-	-	-	77,023	481,322	558,345		
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินที่ตีเพิ่ม	-	-	-	-	-	96,425	-	(96,425)	(96,425)	-	-	-		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	17,352,625	1,998,365	28,184	2,903,059	1,270,127	11,652,002	1,415	13,515,794	13,517,209	48,721,571	8,454,899	57,176,470		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2567	17,352,625	1,998,365	28,184	2,903,059	1,163,319	11,155,937	1,415	13,713,326	13,714,741	48,316,230	8,257,297	56,573,527		
เงินปันผลจ่าย	-	-	-	-	-	(173,517)	-	-	-	(173,517)	(322,981)	(496,498)		
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	-	-	176,792	-	-	-	176,792	424,180	600,972		
ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินที่ตีเพิ่ม	-	-	-	-	-	99,229	-	(99,229)	(99,229)	-	-	-		
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	17,352,625	1,998,365	28,184	2,903,059	1,163,319	11,258,441	1,415	13,614,097	13,615,512	48,319,505	8,358,496	56,678,001		

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย  
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น  
 สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

"ยังไม่ได้ตรวจสอบ"  
 "สอบทานแล้ว"

(หน่วย : พันบาท)

หมายเหตุ	งบการเงินเฉพาะกิจการ							รวม
	ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว		กำไรสะสม			องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น		
			จัดสรรสำรอง ตามกฎหมาย	ยังไม่ได้จัดสรร	ส่วนเกินทุนจากการ ตีราคาสินทรัพย์ใหม่	รวมองค์ประกอบ		
	ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	อื่นส่วนของ ผู้ถือหุ้น						
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2568	17,352,625	1,998,365	1,270,127	9,455,731	30,483	30,483	30,107,331	
เงินปันผลจ่าย	14	-	-	(173,515)	-	-	(173,515)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	108,981	-	-	108,981	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568</b>	<b>17,352,625</b>	<b>1,998,365</b>	<b>1,270,127</b>	<b>9,391,197</b>	<b>30,483</b>	<b>30,483</b>	<b>30,042,797</b>	
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2567	17,352,625	1,998,365	1,163,319	7,602,836	-	-	28,117,145	
เงินปันผลจ่าย	14	-	-	(173,517)	-	-	(173,517)	
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับงวด	-	-	-	(99,860)	-	-	(99,860)	
<b>ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567</b>	<b>17,352,625</b>	<b>1,998,365</b>	<b>1,163,319</b>	<b>7,329,459</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27,843,768</b>	

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>				
กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้	685,114	767,764	125,493	(82,478)
<b>ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย)</b>				
ต้นทุนทางการเงิน	78,916	103,702	130	204
ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	519,972	497,230	118,041	93,555
(กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	9,146	865	-	-
(กลับรายการ) ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน	15,916	12,763	1,459	336
(กลับรายการ) ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง	17,732	18,784	17,732	18,784
(กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการซื้อขายหลักทรัพย์	7,212	-	633	-
(กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(78,192)	(85,552)	(78,086)	(85,552)
(กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายหลักทรัพย์	2,081	3,724	478	-
ตัดจำหน่ายภาษีหัก ณ ที่จ่าย	11	49	11	-
ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนในการร่วมค้า	(11,397)	(10,878)	-	-
การปรับปรุงด้วยรายได้จากการปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่า	-	(683)	-	-
ดอกเบี้ยรับ	(31,524)	(40,896)	(7,517)	(9,893)
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>				
ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(53,151)	(13,789)	(12,621)	(13,706)
สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง	145,240	536,691	(554)	12,803
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(1,751)	2,931	4,182	1,318
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	(26,558)	(382,633)	2,552	(353,797)
เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(126,413)	(44,683)	8,859	(76,363)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(41,776)	(72,498)	(12,205)	411
หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	20,083	12,020	2,330	(2,132)
หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,702)	(817)	(1,702)	(817)
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	1,892	8,187	-	-
<b>รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน)</b>	<b>445,737</b>	<b>544,517</b>	<b>43,722</b>	<b>(414,849)</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>1,130,851</b>	<b>1,312,281</b>	<b>169,215</b>	<b>(497,327)</b>
เงินปันผลรับ	-	-	(292,852)	(39,300)
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(350,805)	(337,580)	(230,327)	(212,790)
ภาษีเงินได้รับคืน	57,948	-	-	-
เงินสดจ่ายชำระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน	(16,222)	(9,808)	(3,248)	(81)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไป) ในกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>821,772</b>	<b>964,893</b>	<b>(357,212)</b>	<b>(749,498)</b>

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

	(หน่วย : พันบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	2568	2567	2568	2567
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>				
เงินสดรับดอกเบี้ย	31,524	40,896	6,895	9,392
สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง	120,650	37,324	(163)	(167)
เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	430,000	762,000
เงินสดรับจากเงินปันผลรับ	10,167	12,200	292,852	39,300
เงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน	(1,092)	631	492	-
เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า	(2,505)	-	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	(505,059)	(217,479)	(349,227)	(13,889)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(118,166)	(19,014)	(4,976)	(12,897)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(464,481)</b>	<b>(145,442)</b>	<b>375,873</b>	<b>783,739</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>				
เงินสดจ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	(5,000)	(3,859,005)	-	-
เงินสดรับชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	-	3,859,459	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อลดหนี้สินตามสัญญาเช่า	(10,671)	(8,255)	(1,944)	(1,944)
เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อย	(390,465)	(322,981)	-	-
เงินปันผลจ่าย	(173,515)	(173,517)	(173,515)	(173,517)
เงินสดจ่ายดอกเบี้ย	(78,059)	(112,071)	-	-
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(657,710)</b>	<b>(616,370)</b>	<b>(175,459)</b>	<b>(175,461)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(300,419)</b>	<b>203,081</b>	<b>(156,798)</b>	<b>(141,220)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นงวด</b>	<b>2,202,322</b>	<b>1,840,497</b>	<b>346,835</b>	<b>319,348</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายงวด</b>	<b>1,901,903</b>	<b>2,043,578</b>	<b>190,037</b>	<b>178,128</b>
<b>ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม</b>				
1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย :				
เงินสด	9,662	18,912	1,774	1,802
เงินฝากออมทรัพย์	1,849,823	1,974,197	162,760	155,363
เงินฝากกระแสรายวัน	39,928	37,907	23,957	19,424
เงินฝากประจำ	2,490	12,562	1,546	1,539
<b>รวม</b>	<b>1,901,903</b>	<b>2,043,578</b>	<b>190,037</b>	<b>178,128</b>
2. รายการที่ไม่ใช่เงินสด				
2.1 โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์	10,129	15,253	-	-
2.2 โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	-	5,443	-	2,680
2.3 โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินค้าคงเหลือ	6,728	-	6,728	-
2.4 โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	343,358	-
2.5 เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ				
จากเจ้าหน้าที่งานก่อสร้าง	-	2,628	-	2,628

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้

## 1. ข้อมูลทั่วไป

### 1.1 ข้อมูลบริษัท

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

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

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ได้แก่ ธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้บริการศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ลงทุนในธุรกิจ โรงแรมและการศึกษา

## 2. เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงิน

### 2.1 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 34 เรื่อง การรายงานทางการเงินระหว่างกาล โดยบริษัทเลือกเสนอข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลแบบย่อ อย่างไรก็ตาม ได้มีการขยายการแสดงผลการดำเนินงานในข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเพิ่มเติมเช่นเดียวกับงบการเงินประจำปี

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลเพิ่มเติมจากงบการเงินประจำปีที่น่าเสนอครั้งล่าสุด ดังนั้น จึงเน้นการให้ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัท เหตุการณ์ และสถานการณ์ใหม่ ๆ เพื่อไม่ให้ข้อมูลที่นำเสนอซ้ำซ้อนกับข้อมูลที่ได้อ้างอิงไปแล้ว ผู้ซึ่งงบการเงินควรใช้ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้ควบคู่ไปกับงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้จัดทำขึ้นเป็นภาษาไทย การแปลข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับนี้เป็นภาษาอื่นต้องให้สอดคล้องกับข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลฉบับภาษาไทย

### 2.2 เกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลการเงินรวม

ข้อมูลทางการเงินรวมระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท”) และบริษัทย่อย (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) โดยใช้หลักเกณฑ์เดียวกับงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

### 2.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลนี้จัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีและวิธีการคำนวณเช่นเดียวกับที่ใช้สำหรับการจัดทำงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีการปรับปรุงซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับข้อมูลทางการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 ไม่มีผลกระทบต่อข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลของกลุ่มบริษัท

## 2.4 การประมาณการ

ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล ฝ่ายบริหารใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐานเกี่ยวกับการรับรู้ และการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ หนี้สิน รายได้ และค่าใช้จ่าย ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากการใช้ดุลยพินิจการประมาณการ และข้อสมมติฐานที่จัดทำโดยฝ่ายบริหาร

การใช้ดุลยพินิจ การประมาณการ และข้อสมมติฐาน รวมถึงแหล่งข้อมูลสำคัญที่นำมาใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินระหว่างกาลเหมือนกับที่ใช้ในการจัดทำงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568

## 3. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

### 3.1 รายการบัญชีที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 สรุปได้ดังนี้

	นโยบาย การคิดราคา	(หน่วย : ล้านบาท)			
		งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
		2568	2567	2568	2567
<b>รายได้</b>					
<b>รายได้ค่าเช่าและบริการ</b>					
บริษัทย่อย	(1)	-	-	14	17
การร่วมค้า	(2)	48	42	-	-
<b>เงินปันผลรับ</b>	(3)				
บริษัทย่อย		-	-	293	39
<b>รายได้อื่น</b>	(1)				
บริษัทย่อย		-	-	3	1
<b>รวม</b>		<b>48</b>	<b>42</b>	<b>310</b>	<b>57</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>					
<b>ค่าเช่าและบริการ</b>	(2)				
บริษัทย่อย		-	-	4	4
<b>ค่าบริการจัดการ</b>	(1)				
บริษัทย่อย		-	-	25	24
<b>รวม</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>28</b>

#### นโยบายราคา

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

### 3.2 ลูกหนี้การค้า เงินสดและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า เงินสดและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568
<b>ลูกหนี้การค้า</b>				
การร่วมค้า	-	3	-	-
<b>เงินสดและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ</b>				
<b>รายได้ค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	13	19
<b>เงินสด เงินมัดจำ และลูกหนี้อื่น</b>				
บริษัทย่อย	-	-	261	243
<b>ดอกเบี้ยค้างรับ</b>				
บริษัทย่อย	-	-	2,694	2,694
<b>รวมเงินสดและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ</b>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,968</u>	<u>2,956</u>

### 3.3 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568
บริษัทย่อย	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,248</u>	<u>1,678</u>

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของสถาบันการเงิน เงินกู้ทั้งหมดไม่มีหลักประกันและไม่มีการกำหนดเวลาในการชำระคืน

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญากับลูกหนี้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทอินดัสทรี จำกัด โดยลูกหนี้บริษัทย่อยมีหนี้ค้างชำระ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ประกอบด้วยหนี้ค้างชำระค่าบริการ 25.76 ล้านบาท หนี้เงินมัดจำรับล่วงหน้า 225.16 ล้านบาท และหนี้เงินกู้ยืมรวมดอกเบี้ยค้าง 7,112.81 ล้านบาท รวมจำนวนหนี้ทั้งสิ้น 7,363.73 ล้านบาท กำหนดให้ลูกหนี้บริษัทย่อยชำระโดยการแบ่งจ่ายรายปีเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าปีละ 150 ล้านบาท ทั้งนี้หากกรณีสภาพเศรษฐกิจในอนาคตไม่เกิดสภาพคล่อง ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมที่จะทำความตกลงปรับลดจำนวนดังกล่าวตามที่

ทั้งสองฝ่ายจะได้ทำการตกลงต่อไป รวมทั้งบริษัทยินยอมที่จะหยุดคิดดอกเบี้ยใหม่จากยอดเงินต้นค้างชำระจำนวน 4,006.93 ล้านบาทนับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564

### 3.4 สิทธิพณิชย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทมีสัญญาที่มีผลต่อการบันทึกสิทธิพณิชย์สิทธิการใช้ ดังนี้

บริษัทมีการทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาเริ่มวันที่ 1 เมษายน 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2570 โดยมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 0.22 ล้านบาท

### 3.5 เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568
<b>ค่าบริหารค้างจ่าย</b>				
บริษัทย่อย	-	-	1	1
<b>เงินตรองและเจ้าหนี้</b>				
บริษัทย่อย	-	-	166	133
<b>รวม</b>	-	-	167	134

### 3.6 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 มีดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568
บริษัทย่อย	2,450	2,450

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

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2560 บริษัทได้ทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับบริษัท สินทรัพย์ จำกัด โดย บริษัทตกลงชำระหนี้เงินค้างชำระจำนวน 14,000 ล้านบาท ให้กับบริษัท 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 2568	31 มีนาคม 2568
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	1,400	1,400
มากกว่า 1 ปี	1,050	1,050
รวม	2,450	2,450

4. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม
	2568	2568	2568	2568
ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า (หมายเหตุ 3.2)	-	3	-	-
ลูกหนี้การค้า	310	252	34	28
หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น	(138)	(132)	(25)	(25)
ลูกหนี้การค้า - สุทธิ	172	123	9	3
เงินท่ตรงและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 3.2)	-	-	2,968	2,956
เงินลงทุนในลูกหนี้ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	-	-	475	475
เงินจ่ายล่วงหน้า	39	36	7	10
ลูกหนี้กรมสรรพากร	-	2	-	2
รายได้ค้างรับ	11	16	3	3
ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	57	58	-	-
รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ	279	235	3,462	3,449
ลูกหนี้การค้าแยกอายุหนี้ ได้ดังนี้				
ไม่เกิน 3 เดือน	166	114	9	2
3 - 6 เดือน	4	3	-	1
6 - 12 เดือน	3	6	-	-
เกินกว่า 12 เดือน	137	132	25	25
รวม	310	255	34	28

5. สินค้ำคงเหลือ

กลุ่มบริษัท ได้จำนองที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดส่วนหนึ่งไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่กลุ่มบริษัท และเป็นหลักทรัพย์ค้ำประกันต่อศาลในคดีฟ้องร้องของกลุ่มบริษัท (หมายเหตุ 18(ข)) ที่ดินและอาคารชุดที่ติดภาระจำนองคิดเป็นพื้นที่/จำนวนห้องประมาณร้อยละ ได้ดังนี้

	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม
	2568	2568	2568	2568
ร้อยละของที่ดินที่นำไปจำนอง	2.56	2.56	2.33	2.33
ร้อยละของอาคารชุดที่นำไปจำนอง	24.06	20.45	57.26	57.43

6. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม
	2568	2568	2568	2568
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย				
เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน	1,012	1,120	9	9
ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุน				
หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด	717	730	1	1
รวม	1,729	1,850	10	10

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนเปิดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในระดับชั้นที่ 2 ซึ่งเป็นการใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนดังกล่าวคำนวณโดยใช้ราคามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

7. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 มีดังนี้

บริษัท	ลักษณะธุรกิจ	งบการเงินรวม				
		ทุนชำระแล้ว	สัดส่วนเงินลงทุน		วิธีส่วนได้เสีย	
		(หุ้น)	(ร้อยละ)		(หน่วย : ล้านบาท)	
		31 ธันวาคม	31 มีนาคม	31 ธันวาคม	31 มีนาคม	
			2568	2568	2568	2568
บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด	การจัดการแสดง ทางธุรกิจและ การแสดงสินค้า กิจกรรมบริการ อื่นๆที่เกี่ยวข้อง อสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับ	600,000	50.83	50.83	211	209
บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์ เนชั่น จำกัด	ค่าตอบแทนหรือ ตามสัญญาจ้าง	1,000,000	50.10	-	2	-

รายการเคลื่อนไหวสำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย : ล้านบาท)
	งบการเงินรวม
	มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2568	209
ลงทุนเพิ่มในระหว่างงวด	3
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า	11
เงินปันผลรับ	(10)
ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	213

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2568 มีมติอนุมัติเข้าลงทุนในบริษัท  
 จัดตั้งใหม่ ภายใต้ชื่อ “บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์เนชั่น จำกัด (“ILN”)” (เป็นการร่วมลงทุนกับ(1) Live Nation (Singapore)  
 Holdings Pte Ltd. และ (2) Live Nation (HK) Limited (3) บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“IMPACT”))  
 เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2568 บริษัทย่อยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 501,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท คิดเป็น  
 ร้อยละ 50.10 ของหุ้นทั้งหมดใน “ILN” มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 2,505,000 บาท เนื่องจากเป็นการควบคุมร่วมกัน  
 จึงพิจารณาเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

8. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 1 เมษายน 2568	44,592	15,653
เพิ่มขึ้น	118	5
รับโอนจากสินค้ำคงเหลือ	10	-
รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์	-	343
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	44,720	16,001

9. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 1 เมษายน 2568	16,325	504
เพิ่มขึ้น	181	26
ลดลง	(1)	(1)
โอนไปเป็นสินค้ำคงเหลือ	(7)	(7)
โอนไปเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	(343)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(324)	(28)
ค่าเสื่อมราคา - ผลต่างจากการตีราคาสินทรัพย์	(98)	-
ค่าเผื่อการด้อยค่าทรัพย์สิน	(7)	(1)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	16,069	150

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีทรัพย์สินที่คำนวณค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่โดยมีราคาทุน 3,206 ล้านบาท และ 2,225 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 58 ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 ที่ดิน และอาคารศูนย์ประชุมและศูนย์แสดงสินค้าของบริษัทย่อยได้ถูกนำไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 13)

10. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในระหว่างงวดเก้าเดือนสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)
	งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 1 เมษายน 2568	970
เพิ่มขึ้น	323
ค่าตัดจำหน่ายสำหรับงวด	(24)
มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	1,269

บริษัทลงนามในสัญญาให้การสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี ซึ่งจะเข้ามายังเมืองทองธานี และลงนามในสัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีจากรถไฟฟ้าสายสีชมพูเข้ามายังตัวอาคารของเมืองทองธานีกับ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด (“NBMR”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และไม่ใช่นักลงทุนที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท (สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูสายหลักเปิดดำเนินการทั้งสาย) บริษัทบันทึกเงินสมทบเพื่อสนับสนุนการก่อสร้างและพัฒนา และเงินตามสัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน สำหรับเงินสมทบเพื่อสนับสนุนการบำรุงรักษารายปี บันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในรอบบัญชีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

11. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิในการใช้สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 สรุปได้ดังนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568
มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นงวด	28	38
เพิ่มขึ้นและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า	22	23
ลดลงจากการยกเลิกสัญญาระหว่างงวด	-	(21)
ค่าเสื่อมราคาสำหรับงวด	(10)	(12)
มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายงวด	40	28

12. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 ประกอบด้วย

	(หน่วย : ล้านบาท)			
	งบการเงินรวม		งบการเงินเฉพาะกิจการ	
	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568
ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	681	717	681	717
เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน	442	436	423	420
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน - ภาษีเงินได้	112	110	-	-
อื่น ๆ	336	350	296	309
รวม	1,571	1,613	1,400	1,446

13. เงินกู้ยืมระยะยาว

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568
วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,860 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR เฉลี่ยเชิงซ้อนบวกอัตราคงที่ต่อปีโดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและทยอยชำระ คืนเงินต้น เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2568 เป็นรายไตรมาสสิ้นสุดเดือน กันยายน 2572	3,860	3,860
รวม	3,860	3,860
หัก ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้หรือตัดบัญชี	(7)	(9)
หัก เงินต้น	(5)	-
รวม	3,848	3,851
หัก เงินกู้ยืมระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	(21)	(10)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	3,827	3,841

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและ  
 อุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่บริษัทย่อยเข้าลงทุนการโอนสิทธิ์อย่างมี  
 เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการจดหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากของบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน บริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรง  
 อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทย่อย (Loan to Total Assets Ratio) และ การดำรงอัตราส่วนความสามารถ  
 ในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นต้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 บริษัทย่อยมีวงเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งที่ยังไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	งบการเงินรวม	
	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568
ครบกำหนดภายใน 1 ปี	21	10
ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี	3,827	3,841
รวม	<u>3,848</u>	<u>3,851</u>

#### 14. การจ่ายเงินปันผล

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 173.53 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผล ดังกล่าวแล้วในเดือนสิงหาคม 2568

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 173.53 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวหักส่วนของหุ้นทุนซื้อคืนจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนสิงหาคม 2567

15. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานทางธุรกิจ

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของบริษัท ที่ผู้มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงาน ได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอ เพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)						
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568						
	ธุรกิจให้บริการ				รวม	ตัดรายการ ระหว่างกัน	รวม
ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจ ค้าปลีก	เช่าศูนย์ เอนกประสงค์	บริการ อื่น				
รายได้จากการขายและบริการ ผลกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ตามส่วนงานทางธุรกิจ	606	359	3,195	135	4,295	(679)	3,616
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของบริษัท							(226)
รายได้ดอกเบี้ย							32
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องคดี กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากอัตราแลกเปลี่ยน							(18)
ต้นทุนทางการเงิน							78
ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน) ในการร่วมค้า							(79)
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้							11
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด							(127)
							558

	งบการเงินรวม (ล้านบาท)						
	สำหรับงวดเก้าเดือนสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568						
	ธุรกิจให้บริการ				รวม	ตัดรายการ ระหว่างกัน	รวม
ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์	ธุรกิจ ค้าปลีก	เช่าศูนย์ เอนกประสงค์	บริการ อื่น				
รายได้จากการขายและบริการ	1,142	343	3,059	145	4,689	(634)	4,055
ผลกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน							
ตามส่วนงานทางธุรกิจ	348	83	511	(9)	933	1	934
ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของบริษัท							(180)
รายได้ดอกเบี้ย							41
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องคดี							(19)
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น							
จากอัตราแลกเปลี่ยน							86
ต้นทุนทางการเงิน							(104)
ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน)							
ในการร่วมค้า							10
(ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้							(167)
กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับงวด							601

## 16. เครื่องมือทางการเงิน

### 16.1 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกลุ่มบริษัทจัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กลุ่มบริษัทจึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

### 16.2 ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

ในระหว่างงวดปัจจุบัน กลุ่มบริษัทไม่มีการเปลี่ยนวิธีการและสมมติฐานที่ใช้ในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน และไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 17. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

### กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกตามวิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักซึ่งออกและเรียกชำระ ในระหว่างงวด

## 18. คดีความ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 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 ถึงกำหนดชำระ ในปี 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 ทั้งนี้ ทนายความของบริษัทให้ความเห็นว่าคำพิพากษาของศาลอังกฤษจะยังไม่สามารถบังคับในประเทศไทยโดยบริษัท ด้อยซ์ ทรัสต์ จำกัด (Deutsche Trustee Co.,Ltd.) จะต้องนำคดีดังกล่าวมาฟ้องต่อศาลในประเทศไทย เพื่อให้ศาลในประเทศไทยมีคำพิพากษาบังคับให้บริษัท (ในฐานะผู้ค้ำประกัน) ชำระหนี้หุ้นกู้สกุลเงินเหรียญสหรัฐดังกล่าวต่อไป

โดยคำพิพากษาศาลอังกฤษนั้นสามารถนำมาใช้ได้เพียงเป็นพยานหลักฐานในคดีประเทศไทยเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทเคยถูกฟ้องเรียกให้ชำระหนี้หุ้นกู้สกุลเงินเหรียญสหรัฐ ดังกล่าวในประเทศไทย และเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2555 ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลางได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขคดีที่

กค. 20/2552 คดีหมายเลขแดงที่ กค. 202/2555 โดยพิพากษายกฟ้องโจทก์ด้วยเหตุที่หนี้ดังกล่าวขาดอายุความ ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2557 ศาลฎีกาแผนกคดีทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ โดยมีคำพิพากษาศาลฎีกาเลขที่ 15979/2557 โดยพิพากษายกฟ้องโจทก์ตามศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง 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) ไม่ว่าจะเป็คดีในประเทศไทย 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) ไม่ว่าจะเป็คดีในประเทศไทย หรือประเทศอื่นใดที่มีเขตอำนาจ และให้ชำระค่าเสียหายให้แก่ทรัสต์จำนวน 40,712.16 ปอนด์สเตอร์ลิง (ณ 31 ธันวาคม 2568 : 1.75 ล้านบาท)

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

ทนายความของกลุ่มบริษัทมีความเห็นว่าคดีความทั้งหมดตามหุ้นผู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ทั้งสกุลเงินสวิสฟรังก์และสกุลเงินเหรียญสหรัฐ ขาดอายุความฟ้องร้องทั้งหมดแล้ว และบรรดาผู้ถือหุ้นผู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ดังกล่าว มิใช่ผู้ถือหุ้นผู้แท้จริง เพราะเป็นการได้มาโดยมิชอบด้วยกฎหมายเกี่ยวกับการโอนหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายของประเทศสวิสเซอร์แลนด์และประเทศอังกฤษแล้วแต่กรณี

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 บริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัท ค้อยซ์ ทรัสต์ จำกัด และพวกในประเทศไทยเรียกชำระค่าเสียหายจำนวน 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 “ประมาณการหนี้สินจากคดีความ

ฟ้องร้อง” แล้ว อย่างไรก็ตาม คำพิพากษาข้างต้นเป็นเพียงคำพิพากษาของศาลชั้นต้น คดีดังกล่าวยังไม่เป็นที่ยุติ บริษัทได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามกระบวนการทางกฎหมายแล้ว ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้ทำหนังสือ สัญญาค้ำประกันต่อศาลและนำหลักทรัพย์เป็น โฉนดที่ดินและอาคารชุดของกลุ่มบริษัทเป็นประกันการทุเลาการ บังคับในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษ และเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ศาลพิพากษายืน ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

- ค) เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 บริษัทถูกฟ้องจากบุคคลรายหนึ่งในคดีอาญา ข้อหาผิด พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, นื้อ โกง และในวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 บริษัทถูกฟ้องจากบุคคลดังกล่าวเช่นกันในคดีแพ่งฐานความผิด พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ละเมิดโดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งคดีอาญาศาลได้ไต่สวนมูลฟ้องในวันที่ 17 กรกฎาคม 2566 ศาลพิพากษายกฟ้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2566 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอาญา ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ส่วนคดีแพ่งศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ให้จำหน่ายคดีแพ่งไว้ชั่วคราวจนกว่าคดีอาญาดังกล่าวจะพิจารณาเสร็จสิ้นก่อน หากคดีอาญามีผลคำพิพากษาเป็นอย่างไรก็ให้คู่ความของศาลเพื่อหยิบยกคดีแพ่งเพื่อพิจารณาคดีต่อไป ดังนั้น ขณะนี้คดีแพ่งจึงอยู่ระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวเพื่อรอผลการพิจารณาคดีอาญา

ทนายความของบริษัทมีความเห็นว่า คดีแพ่งที่ถูกฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นคดีแพ่งที่เกี่ยวข้องมาจากคดีอาญา จึงต้องรอผลการไต่สวนมูลฟ้องในคดีอาญาให้เสร็จสิ้นก่อน และเห็นว่าบริษัทมิได้เป็นผู้กระทำความผิดหรือละเมิดตามโจทก์กล่าวอ้าง

- ง) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องว่าผิดสัญญา - ขกเลิกสัญญา และเรียกเงินคืนพร้อมค่าเสียหายเป็นเงินจำนวน 10.01 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566 ศาลพิพากษายกฟ้อง เนื่องจากโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ซึ่งเป็นการวินิจฉัยชี้ขาดประเด็นข้อกฎหมาย โจทก์จึงอาจนำประเด็นเรื่องเนื้อหาข้อสัญญามาฟ้องได้อีกครั้ง ต่อมาโจทก์อุทธรณ์คำพิพากษาในส่วนของอำนาจฟ้องคดี ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษา เฉพาะประเด็นอำนาจฟ้อง ปัจจุบันศาลชั้นต้นดำเนินการให้โจทก์ยื่นคำแก้ฎีกา และส่งคำแก้ฎีกาของโจทก์กลับไปยังศาลฎีกาเพื่อวินิจฉัยและมีคำพิพากษาต่อไป

#### 19. ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

- ก) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างอาคารกับผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นจำนวนเงิน 241 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 68 ล้านบาท)
- ข) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้เป็นจำนวนเงิน 463 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 413 ล้านบาท) เพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจตามปกติของบริษัท

- ค) บริษัทลงนามในสัญญาให้การสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี ซึ่งจะเข้ามายังเมืองทองธานี กับบริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด (“NBM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และไม่ใช่บุคคลที่เกี่ยวข้องกับบริษัท (สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูสายหลักเปิดดำเนินการทั้งสาย) โดยบริษัทตกลงจ่ายเงินสมทบเพื่อสนับสนุนการบำรุงรักษารายปี จำนวนทั้งสิ้น 10.35 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ต่อปี นับจากวันที่ส่วนต่อขยายเมืองทองธานีเปิดดำเนินการจนถึงวันที่สัญญาให้การสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีสิ้นสุด
- ง) ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 31 มีนาคม 2568 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

	(หน่วย : ล้านบาท)	
	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568
จ่ายชำระภายใน:		
ภายใน 1 ปี	97	99
มากกว่า 1 ถึง 5 ปี	72	76

## 20. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรเป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.24 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 355.80 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนในเดือนมีนาคม 2569

## 21. การจัดประเภทรายการบัญชีใหม่

บริษัทและบริษัทย่อยได้จัดประเภทรายการบัญชีใหม่บางรายการ ในงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2568 เพื่อให้สอดคล้องกับการจัดประเภทรายการบัญชีของงวดปัจจุบัน ซึ่งไม่มีผลกระทบต่อกำไรสุทธิหรือส่วนของผู้ถือหุ้น

## 22. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินระหว่างกาล

ข้อมูลทางการเงินรวมและข้อมูลทางการเงินเฉพาะกิจการระหว่างกาลได้รับการอนุมัติจาก คณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 12 กุมภาพันธ์ 2569