



14 พฤศจิกายน 2567

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 2 ปี 2567/2568 สิ้นสุด 30 กันยายน 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2567/2568 สิ้นสุด 30 กันยายน 2567 ของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

เศรษฐกิจโลกที่เริ่มฟื้นตัวหลังจากผ่านสถานการณ์ในช่วงการระบาดของโรคโควิด-19 ในปี พ.ศ. 2566 โดยองค์กรเพื่อความร่วมมือทางเศรษฐกิจและการพัฒนา (OECD) คาดการณ์การขยายตัวของเศรษฐกิจที่ร้อยละ 3.1 จากเดิม ร้อยละ 2.9

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจในไตรมาสที่ 2 ปี 2567 มีแรงขับเคลื่อนจากภาคการท่องเที่ยว เนื่องจากการเปิดประเทศ โดยคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ได้เปิดเผยว่าการลงทุนในประเทศไทยมีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 64 เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันของปีก่อน ในส่วนของตลาดคอนโดมิเนียม จากการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจ เริ่มมีการเปิดตัวโครงการใหม่ๆ เพิ่มขึ้น ทุกระดับราคา ด้านต้นทุนการพัฒนาโครงการที่เพิ่มขึ้น เนื่องจากหลายองค์กรเริ่มให้ความสนใจเรื่องสิ่งแวดล้อม โดยจะต้องผ่านการรับรองมาตรฐานของอาคาร การประเมินผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม ส่งผลให้ราคาคอนโดทยอยปรับตัวสูง ซึ่งปีนี้เริ่มมีกำลังซื้อจากต่างชาติเข้ามาเป็นผลจากการเปิดประเทศ

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เริ่มต้นรวมกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่ดินในปี พ.ศ. 2509 และจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2516 ต่อมาได้เริ่มรวบรวมที่ดินแปลงใหญ่ เพื่อพัฒนาที่ดินย่านชานเมืองที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรมขนาดเบา ปี พ.ศ. 2534 เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 10,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการต่างๆ ปี พ.ศ. 2535 ได้จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในปี พ.ศ. 2542 ได้จัดตั้ง บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ปี พ.ศ. 2555 ข้าราชการคืนให้แก่สถาบันการเงินในประเทศเสร็จสมบูรณ์ และในปี พ.ศ. 2567 เริ่มต้นเปลี่ยนแปลงเมืองทองธานีให้เป็นเมืองอัจฉริยะ (ECO City)

BANGKOK LAND PUBLIC COMPANY LIMITED

47/569-576 MOO 3, 10TH FLOOR, NEW GENEVA INDUSTRY CONDOMINIUM, POPULAR 3 ROAD, BANMAI SUB-DISTRICT, PAKKRED DISTRICT, NONTABURI 11120

TEL : 02 504 4940-9

• E-MAIL : INFO@BANGKOKLAND.CO.TH

• WWW.BANGKOKLAND.CO.TH

สรุปผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดไตรมาส 2 ของปี			ช่วง 6 เดือนแรกของปี		
	2567/2568	2566/2567	% เพิ่ม (ลด)	2567/2568	2566/2567	% เพิ่ม (ลด)
รายได้จากการขาย ค่าเช่าและบริการ	1,456	946	53.9	2,666	1,899	40.4
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	470	352	33.5	1,037	738	40.5
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	151	-	100.0	138	-	100.0
รายได้อื่น	61	52	17.3	129	95	35.8
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(371)	(289)	28.4	(657)	(590)	11.4
ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(30)	(100.0)	-	(81)	(100.0)
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดีความ	(6)	(6)	0.0	(13)	(13)	0.0
ต้นทุนทางการเงิน	(36)	(34)	5.9	(71)	(67)	6.0
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(9)	1	-	8	14	(42.9)
ภาษีเงินได้	(102)	(18)	466.7	(141)	(26)	442.3
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	158	28	464.3	430	70	514.3
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	66	(55)	-	147	(121)	-
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	92	83	10.8	283	191	48.2

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ในไตรมาส 2 ของปี 2567/2568 สิ้นสุด 30 กันยายน 2567

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 66 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 55 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 121 ล้านบาท เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 628 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 142 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 486 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 342.3 โดยมีการโอนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 485 ล้านบาท ทาวเฮ้าส์ลดลงจำนวน 5 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 31.8 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 69.0 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 37.2 จากคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น ทาวเฮ้าส์ที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 102 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 901 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 891 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 10 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 28.0 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 28.1 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 0.1 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 2 ล้านบาท

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2567/2568 สิ้นสุด 30 กันยายน 2567

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 147 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 121 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 268 ล้านบาท เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 761 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 275 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 486 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 176.7 โดยมีการโอนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 476 ล้านบาท ทาวเฮ้าส์ลดลงจำนวน 5 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 15 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 39.2 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 71.3 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 32.1 จากคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น ทาวเฮ้าส์ที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 102 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 2,014 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,694 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 320 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 18.9 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 35.4 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 30.5 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.9 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 196 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	30 กันยายน 2567	31 มีนาคม 2567	% เพิ่ม (ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,202	5,640	(7.8)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	62,805	62,610	0.3
รวมสินทรัพย์	68,007	68,250	(0.4)
หนี้สินหมุนเวียน	2,607	6,797	(61.6)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	8,810	4,880	80.5
รวมหนี้สิน	11,417	11,677	(2.2)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	48,290	48,316	(0.1)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,300	8,257	0.5
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	56,590	56,573	0.0

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 68,007 ล้านบาท ลดลง 243 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566/2567

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 11,417 ล้านบาท ลดลง 260 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566/2567

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 56,590 ล้านบาท ประกอบด้วยส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 48,290 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 8,300 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวมเพิ่มขึ้น 17 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.0 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566/2567

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพู เมืองทองธานี ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างโดยคาดว่าจะแล้วเสร็จช่วงกลางปี 2568 มีการเชื่อมต่อกับ อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ฮอลล์ ซึ่งทำให้สะดวกต่อการเดินทางสำหรับลูกค้าหรือผู้ที่สนใจเข้ามาเดินเที่ยวชมงานต่างๆ

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านการจัดงานอย่างยั่งยืน

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัท ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยยึดตามหลักกำกับดูแลกิจการ ประกอบธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและ

สิ่งแวดล้อม คำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สร้างความสมดุลระหว่างสิ่งแวดล้อมภายใน และภายนอกตลอดห่วงโซ่คุณค่าทางธุรกิจ โดยครอบคลุมมิติบรรษัทภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาองค์กรไปสู่ความยั่งยืนต่อไป

บริษัท จึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อเป็นกรอบแนวทางการบริหารจัดการด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานสากล แบ่งออกเป็น 3 มิติ ดังนี้

มิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

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

มิติสังคม

1. ประกอบธุรกิจ โดยให้ความสำคัญความเสมอภาคและความเท่าเทียม รวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน
2. ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ คู่ค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน
3. ส่งเสริมการพัฒนาทักษะ ศักยภาพของบุคลากร มีสวัสดิการ ผลตอบแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรม สร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี
4. การมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม ในการพัฒนาคุณภาพชีวิต ทั้งในด้านการสนับสนุน ส่งเสริมการจ้างงานในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงเศรษฐกิจชุมชน การศึกษาของเยาวชน อันเป็นการสร้างรากฐานที่สำคัญของสังคม

มิติสิ่งแวดล้อม

1. ส่งเสริมการให้ความรู้ การปลูกจิตสำนึก ให้กับพนักงานทุกระดับ ในการรักษาสิ่งแวดล้อม พิจารณาเลือกใช้วัสดุที่มาจากธรรมชาติหรือสามารถย่อยสลายได้ และการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อลดการใช้ทรัพยากรให้น้อยลง
2. การบริหารจัดการตลอดกระบวนการของการดำเนินธุรกิจเพื่อป้องกันผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม
3. สนับสนุนและระดมการมีส่วนร่วมใช้ผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ต่าง ๆ ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ การนำหลัก 4R มาจัดการกับวัสดุที่ใช้เพื่อลดของเสียที่เกิดจากการจัดแสดงงานสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและการอนุรักษ์พลังงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นายชยุตม์ กาญจนพาสน์)
ประธานกรรมการ