



14 กุมภาพันธ์ 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 3 ปี 2567/2568 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2567/2568 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567 ของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

เศรษฐกิจโลก ปี 2568 ยังคงมีความเสี่ยงจากหลายปัจจัยที่ต้องเฝ้าระวัง จากข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก จะมีการขยายตัวร้อยละ 3 เท่ากับปี 2567 ทางด้านของเงินเฟ้อที่ปรับตัวลดลงในหลายประเทศ ส่งผลให้ธนาคารกลางมี แนวโน้มที่จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง อย่างไรก็ตามความไม่แน่นอนเชิงนโยบายของประเทศมหาอำนาจอย่างสหรัฐอเมริกา และจีนอาจส่งผลต่อปริมาณการค้าทั่วโลก

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยในช่วงเดือนธันวาคม ปี 2567 มีแรงขับเคลื่อนจากกิจกรรมภาคบริการ และการท่องเที่ยว ในขณะที่มีการชะลอตัวลงจากภาคอุตสาหกรรมโดยเสถียรภาพทางเศรษฐกิจมีอัตราเงินเฟ้อทั่วไปเพิ่มขึ้นจากมาตรการช่วยเหลือของภาครัฐ ขณะที่อัตราเงินเฟ้อพื้นฐานยังทรงตัว ตามรายงานของธนาคารแห่งประเทศไทย

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทเริ่มต้นรวมกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่ดินในปี พ.ศ. 2509 และจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2516 ต่อมาได้เริ่มรวบรวมที่ดินแปลงใหญ่ เพื่อพัฒนาที่ดินย่านชานเมืองที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรมขนาดเบา ปี พ.ศ. 2534 เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 10,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการต่างๆ ปี พ.ศ. 2535 ได้จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในปี พ.ศ. 2542 ได้จัดตั้ง บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ปี พ.ศ. 2555 ชำระหนี้คืนให้แก่สถาบันการเงินในประเทศเสร็จสมบูรณ์ 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 3 ของปี			ช่วง 9 เดือนแรกของปี		
	2567/2568	2566/2567	% เพิ่ม (ลด)	2567/2568	2566/2567	% เพิ่ม (ลด)
รายได้จากการขาย ค่าเช่าและบริการ	1,388	1,164	19.2	4,055	3,063	32.4
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	565	547	3.3	1,602	1,285	24.7
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	74	(100.0)	86	-	100.0
รายได้อื่น	67	65	3.1	199	160	24.4
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(352)	(307)	14.7	(1,007)	(896)	12.4
ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(52)	-	100.0	-	(7)	(100.0)
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดีความ	(6)	(4)	50.0	(19)	(18)	5.6
ต้นทุนทางการเงิน	(32)	(36)	(11.1)	(104)	(102)	2.0
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	3	-	100.0	11	14	(21.4)
ภาษีเงินได้	(26)	(50)	(48.0)	(167)	(76)	119.7
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	167	289	(42.2)	601	360	66.9
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(66)	121	-	177	-	100
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	233	168	38.7	424	360	17.8

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ในไตรมาส 3 ของปี 2567/2568 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 66 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 121 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 187 ล้านบาท เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 381 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 177 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 204 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 115.3 โดยมีการโอนที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 231 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลงจำนวน 36 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 41.5 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 77.4 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 35.9 จากที่ดินและคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 21 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 1,045 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,077 ล้านบาท ลดลง 32 ล้านบาท คิดเป็น

ลดลงร้อยละ 3.0 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 38.9 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 40.4 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 1.5 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลง จำนวน 29 ล้านบาท

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2567/2568 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2567

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 177 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน - ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 177 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 100.0 เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 1,142 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 452 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 690 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 152.7 โดยมีการโอนที่ดินเพิ่มขึ้นจำนวน 9 ล้านบาท คอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 707 ล้านบาท ทาวเฮ้าส์ลดลงจำนวน 5 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลงจำนวน 21 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 39.9 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 73.7 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 33.7 จากที่ดินและคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น ทาวเฮ้าส์ที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 123 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 3,059 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,771 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 288 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 10.4 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 36.5 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 34.3 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 167 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2567	31 มีนาคม 2567	% เพิ่ม (ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,270	5,640	(6.6)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	62,780	62,610	0.3
รวมสินทรัพย์	68,050	68,250	(0.3)
หนี้สินหมุนเวียน	2,551	6,797	(62.5)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	8,821	4,880	80.8
รวมหนี้สิน	11,372	11,677	(2.6)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	48,320	48,316	0.0
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,358	8,257	1.2
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	56,678	56,573	0.2

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 68,050 ล้านบาท ลดลง 200 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566/2567

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 11,372 ล้านบาท ลดลง 305 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566/2567

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 56,678 ล้านบาท ประกอบด้วยส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 48,320 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 8,358 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวมเพิ่มขึ้น 105 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2566/2567

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพู เมืองทองธานี ซึ่งอยู่ระหว่างการก่อสร้างโดยคาดว่าจะแล้วเสร็จช่วงกลางปี 2568 มีการเชื่อมต่อกับ อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ฮอลล์ ซึ่งทำให้สะดวกต่อการเดินทางสำหรับลูกค้าหรือผู้ที่สนใจเข้ามาเดินเที่ยวชมงาน จากการยื่นหนังสือเสนอต่อรัฐบาล โดยองค์กรด้านอสังหาริมทรัพย์ 7 องค์กร ในการพิจารณามาตรการเพื่อกระตุ้นเศรษฐกิจภาคอสังหาริมทรัพย์ในวันที่ 31 ธันวาคม 2567 หากได้รับการพิจารณา จะช่วยให้จีดีพีของประเทศมีอัตราการเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.8 รายงานจากศูนย์ข้อมูลอสังหาริมทรัพย์ (REIC)

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านการจัดงานอย่างยั่งยืน

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัท ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยยึดตามหลักกำกับดูแลกิจการ ประกอบธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม 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. ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ คู่ค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน
3. ส่งเสริมการพัฒนาทักษะ ศักยภาพของบุคคลากร มีสวัสดิการ ผลตอบแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรม สร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี
4. การมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม ในการพัฒนาคุณภาพชีวิต ทั้งในด้านการสนับสนุน ส่งเสริมการจ้างงานในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงเศรษฐกิจชุมชน การศึกษาของเยาวชน อันเป็นการสร้างรากฐานที่สำคัญของสังคม

มิติสิ่งแวดล้อม

1. ส่งเสริมการให้ความรู้ การปลูกจิตสำนึก ให้กับพนักงานทุกระดับ ในการรักษาสิ่งแวดล้อม พิจารณาเลือกใช้วัสดุที่มาจากธรรมชาติหรือสามารถย่อยสลายได้ และการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อลดการใช้ทรัพยากรลง
2. การบริหารจัดการตลอดกระบวนการของการดำเนินธุรกิจเพื่อป้องกันผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม

3. สนับสนุนและรณรงค์การใช้ผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ การนำหลัก 4R มาจัดการกับวัสดุที่ใช้เพื่อลดของเสียที่เกิดจากการจัดแสดงงานสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและการอนุรักษ์พลังงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์)
ประธานกรรมการ