



14 สิงหาคม 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 1 ปี 2568/2569 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงาน งวดไตรมาส 1 2568/2569 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

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

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทยในช่วงครึ่งปีแรกของ พ.ศ. 2568 เศรษฐกิจไทยแสดงสัญญาณชะลอตัวอย่างชัดเจน โดยมีความเปราะบางทางเศรษฐกิจที่ทวีความรุนแรงขึ้น ไม่ว่าจะเป็นภาวะเงินเฟ้อที่อยู่ในระดับติดลบ การชะลอตัวของภาคการท่องเที่ยวและภาคการผลิต ทั้งนี้ ปัจจัยภายนอก เช่น ความตึงเครียดทางการค้าระหว่างประเทศ รวมถึงปัจจัยภายในอย่างความไม่แน่นอนทางการเมือง ล้วนเป็นแรงกดดันสำคัญที่ส่งผลกระทบต่อภาพรวมของเศรษฐกิจไทย

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 เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ปี พ.ศ. 2555 ชำระหนี้คืนให้แก่สถาบันการเงินในประเทศเสร็จสมบูรณ์ ในปี พ.ศ. 2567 เริ่มต้นเปลี่ยนแปลงเมืองทองธานีให้เป็นเมืองอัจฉริยะ (ECO City) และปี พ.ศ. 2568 ได้เริ่มต้นเปิดให้บริการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเมืองทองธานี

สรุปผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดไตรมาส 1 ของปี		
	2568/2569	2567/2568	% เพิ่ม (ลด)
รายได้จากการขาย ค่าเช่าและบริการ	1,269	1,211	4.8
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	579	568	1.9
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	42	0	100.0
รายได้อื่น	70	62	12.9
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(355)	(285)	24.6
ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	0	(13)	(100.0)
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดีความ	(6)	(7)	(14.3)
ต้นทุนทางการเงิน	(28)	(36)	(22.2)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	20	18	11.1
ภาษีเงินได้	(45)	(38)	18.4
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	277	269	3.0
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	95	77	23.4
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	182	192	(5.2)

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ในงวดไตรมาส 1 ปี 2568/2569 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2568

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 95 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 77 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 18 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 23.4 เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 193 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 133 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 60 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 45.1 โดยมีการโอนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 64 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการลดลงจำนวน 4 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 54.9 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 73.7 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 18.8 จากคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 8 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 1,137 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,113 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 24 ล้านบาท คิดเป็น

เพิ่มขึ้นร้อยละ 2.2 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 40.7 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 41.3 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 0.6 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 3 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	30 มิถุนายน 2568	31 มีนาคม 2568	% เพิ่ม (ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,431	5,442	(0.2)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	64,382	64,077	0.5
รวมสินทรัพย์	69,813	69,519	0.4
หนี้สินหมุนเวียน	3,047	2,931	4.0
หนี้สินไม่หมุนเวียน	9,434	9,406	0.3
รวมหนี้สิน	12,481	12,337	1.2
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	48,913	48,818	0.2
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,419	8,364	0.7
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	57,332	57,182	0.3

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 69,813 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 294 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.4 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 12,481 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 144 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 57,332 ล้านบาท ประกอบด้วยส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 48,913 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 8,419 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวมเพิ่มขึ้น 150 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้ามหานคร สายสีชมพู เมืองทองธานี เปิดให้บริการใน เดือน พฤษภาคม ปี 2568 โดยส่วนต่อขยายรถไฟฟ้ามหานคร สายสีชมพูมีการเชื่อมต่อกับ อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ฮอลล์ ซึ่งทำให้สะดวกต่อการเดินทาง สำหรับลูกค้าหรือผู้ที่สนใจเข้ามาเดินเที่ยวชมงาน

นอกจากนี้การฟื้นตัวของอุตสาหกรรม MICE ซึ่ง IMPACT กลับมาจัดงานใหญ่หลายรายการ ส่งผลให้ธุรกิจในพื้นที่เมืองทองธานีมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากปริมาณผู้เยี่ยมชมงาน

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านการจัดงานอย่างยั่งยืน

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และกลุ่มบริษัท ยึดมั่นในการดำเนินธุรกิจตามแนวทางการพัฒนาอย่างยั่งยืน โดยยึดตามหลักกำกับดูแลกิจการ ประกอบธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและสิ่งแวดล้อม คำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สร้างความสมดุลระหว่างสิ่งแวดล้อมภายใน และภายนอกตลอดห่วงโซ่อุปทานทางธุรกิจ โดยครอบคลุมมิติบรรษัทภิบาล สังคม และสิ่งแวดล้อม เพื่อการพัฒนาองค์กรไปสู่ความยั่งยืนต่อไป

บริษัท จึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อเป็นกรอบแนวทางการบริหารจัดการด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานสากล แบ่งออกเป็น 3 มิติ ดังนี้

มิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

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

มิติสังคม

1. ประกอบธุรกิจ โดยให้ความสำคัญความเสมอภาคและความเท่าเทียม รวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน
2. ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อสังคมและคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม 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 และการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อลดการใช้ทรัพยากรลง
2. การบริหารจัดการตลอดกระบวนการของการดำเนินธุรกิจเพื่อป้องกันผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม
3. สนับสนุนและรณรงค์การใช้ผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ การนำหลัก 4R มาจัดการกับวัสดุที่ใช้เพื่อลดของเสียที่เกิดจากการจัดแสดงงานสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและการอนุรักษ์พลังงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

- ชูชัย กาญจนพาสน์ -

(นายชูชัย กาญจนพาสน์)

ประธานกรรมการ