



13 พฤศจิกายน 2568

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 2 ปี 2568/2569 สิ้นสุด 30 กันยายน 2568
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2568/2569 สิ้นสุด 30 กันยายน 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

เศรษฐกิจโลก ปี 2568 ยังคงมีความเสี่ยงจากหลายปัจจัยที่ต้องเฝ้าระวัง จากข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) คาดการณ์ว่า เศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก จะมีการขยายตัวร้อยละ 3 เท่ากับปี 2567 ทางด้านของเงินเฟ้อที่ปรับตัวลดลงในหลายประเทศ ส่งผลให้ธนาคารกลางมีแนวโน้มที่จะปรับลดอัตราดอกเบี้ยลง อย่างไรก็ตามความไม่แน่นอนเชิงนโยบายของประเทศมหาอำนาจอย่างสหรัฐอเมริกา และจีนอาจส่งผลกระทบต่อปริมาณการค้าทั่วโลก

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย โดยธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่าในไตรมาสที่ 3 ยังคงมีการชะลอตัวจากไตรมาสก่อน แต่ปรับดีขึ้นในช่วงปลายไตรมาส โดยในเดือนกันยายน เศรษฐกิจปรับดีขึ้น จากภาคการผลิตที่ทยอยกลับมาผลิตหลังจากการหยุดเพื่อปรับปรุงประสิทธิภาพในช่วงก่อน ประกอบกับการส่งออกและรายรับจากนักท่องเที่ยวต่างชาติปรับเพิ่มขึ้น อย่างไรก็ตาม อุปสงค์ในประเทศชะลอตัวลง ทั้งการบริโภคและการลงทุนของภาคเอกชน จำนวนและรายรับนักท่องเที่ยวต่างชาติเพิ่มขึ้น โดยเฉพาะจากมาเลเซียและอินเดีย จากวันหยุดยาวและมีเส้นทางบินใหม่ อัตราเงินเฟ้อทั่วไป ดัดลบจากหมวดพลังงานและอาหารสด ตลาดแรงงานทรงตัวและดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลจากดุลการค้า ประเด็นที่ต้องติดตาม 1) การฟื้นตัวของการผลิตภาคอุตสาหกรรม 2) ผลกระทบจากมาตรการภาษีของสหรัฐฯ 3) พัฒนาการภาคการท่องเที่ยว 4) มาตรการกระตุ้นเศรษฐกิจของภาครัฐและการฟื้นตัวของกำลังซื้อในประเทศ

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

BANGKOK LAND PUBLIC COMPANY LIMITED

47/569-576 Moo 3, 10th Floor, New Geneva Industry Condominium,
Popular 3 Road, Banmai Sub-District, Pakkred District, Nonthaburi 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		
	2568/2569	2567/2568	% เพิ่ม (ลด)	2568/2569	2567/2568	% เพิ่ม (ลด)
รายได้จากการขาย ค่าเช่าและบริการ	1,014	1,456	(30.4)	2,283	2,666	(14.4)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	399	473	(15.8)	978	1,044	(6.2)
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	12	151	(92.1)	53	138	(61.6)
รายได้อื่น	69	62	11.3	139	129	7.8
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(391)	(374)	4.5	(747)	(663)	12.7
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดีความ	(6)	(6)	(0.0)	(12)	(13)	(7.7)
ต้นทุนทางการเงิน	(26)	(36)	(27.8)	(54)	(71)	(23.9)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(4)	(10)	(57.0)	17	8	112.5
ภาษีเงินได้	(40)	(103)	(61.5)	(85)	(141)	(39.7)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	13	158	(91.8)	290	430	(32.6)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	(86)	66	-	9	147	(93.9)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	99	92	7.6	281	284	(0.7)

ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ ในไตรมาส 2 ของปี 2568/2569 สิ้นสุด 30 กันยายน 2568

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 86 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 66 ล้านบาท ขาดทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 152 ล้านบาท เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 196 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 628 ล้านบาท ลดลง 432 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 68.8 โดยมีการโอนคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 442 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 10 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 57.1 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 31.8 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 25.3 จากคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 88 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 889 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 901 ล้านบาท ลดลง 12 ล้านบาท คิดเป็นลดลง

ร้อยละ 1.3 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 31.5 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 28.0 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.5 จากต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 28 ล้านบาท

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2568/2569 สิ้นสุด 30 กันยายน 2569

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 9 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 147 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 138 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 93.9 เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 389 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 761 ล้านบาท ลดลง 372 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 48.9 โดยมีการโอนคอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 378 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 6 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 56.0 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 39.2 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 16.9 จากคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 80 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 2,026 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 2,014 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 12 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 36.7 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 35.4 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้น พร้อมทั้งมีต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการที่ลดลงทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 31 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	30 กันยายน 2568	31 มีนาคม 2568	% เพิ่ม (ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,689	5,442	(13.8)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	64,328	64,077	0.4
รวมสินทรัพย์	69,017	69,519	(0.7)
หนี้สินหมุนเวียน	2,556	2,931	(12.8)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	9,455	9,406	0.5
รวมหนี้สิน	12,011	12,337	(2.6)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	48,654	48,818	(0.3)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,353	8,364	(0.1)
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	57,006	57,182	(0.3)

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 69,017 ล้านบาท ลดลง 502 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 12,011 ล้านบาท ลดลง 326 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 2.7 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 57,006 ล้านบาท ประกอบด้วยส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 48,654 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 8,353 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวมลดลง 176 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.3 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพู เมืองทองธานี เปิดให้บริการในเดือน พฤษภาคม ปี 2568 โดยส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพูมีการเชื่อมต่อกับ อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ฮอลล์ ซึ่งทำให้สะดวกต่อการเดินทางสำหรับลูกค้าหรือผู้ที่สนใจเข้ามาเดินเที่ยวชมงาน

การฟื้นตัวของอุตสาหกรรม MICE ซึ่ง IMPACT กลับมาจัดงานใหญ่หลายรายการ ส่งผลให้ธุรกิจในพื้นที่เมืองทองธานีมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากปริมาณผู้เยี่ยมชมงาน

นอกจากนี้ มีแผนสำหรับการเปิดตัวพื้นที่ศูนย์อาหารใหม่บริเวณ Cosmo Bazaar ชั้น 2 ในเดือนตุลาคม และในเดือนพฤศจิกายน เตรียมพบกับเปิดพื้นที่ร้านค้าเพิ่มเติมบริเวณ Outlet Square

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 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 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

(นายชัชวาล กัญจนพาสณ์)
ประธานกรรมการ