



12 กุมภาพันธ์ 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 3 ปี 2568/2569 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับงวดไตรมาส 3 ปี 2568/2569 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568 ของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

เศรษฐกิจโลกในปี 2569 มีแนวโน้มที่จะชะลอลงจากปี 2568 จากข้อมูลของสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) เนื่องจากผลกระทบของมาตรการกีดกันทางการค้าของประเทศเศรษฐกิจหลัก ที่คาดว่าจะส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจและปริมาณการค้าโลก ซึ่งทำให้ต้นทุนการนำเข้าสินค้าเพิ่มขึ้น และความไม่แน่นอนของนโยบายการค้าของสหรัฐอเมริกาที่ยังมีความเสี่ยงในการจัดเก็บภาษีนำเข้าสินค้า การดำเนินมาตรการควบคุมแร่หายากของจีน ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ยังคงมีแนวโน้มยืดเยื้อจากสงครามระหว่างรัสเซียและยูเครน ด้านเงินเฟ้อในปี 2569 คาดว่าจะปรับตัวสูงขึ้นภายหลังผู้ประกอบการเริ่มทยอยส่งผ่านต้นทุนทางการค้าไปยังผู้บริโภคมากขึ้น ซึ่งจะส่งผลให้ธนาคารกลางสำคัญโดยเฉพาะธนาคารกลางสหรัฐอเมริกา มีแนวโน้มจะชะลอนโยบายการปรับลดอัตราดอกเบี้ย

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย โดยธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่าในไตรมาสที่ 4 มีแนวโน้มขยายตัวจากไตรมาสก่อน สะท้อนจากเครื่องชี้อุปสงค์ต่างประเทศทั้งการส่งออกสินค้าที่เพิ่มขึ้นในหมวดอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า และรายรับภาคการท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้นตามจำนวนนักท่องเที่ยวที่ทยอยฟื้นตัว ประกอบกับอุปสงค์ในประเทศปรับตัวขึ้นทั้งการบริโภคและการลงทุนภาคเอกชน รวมถึงการใช้จ่ายภาครัฐ ส่งผลให้กิจกรรมในภาคบริการขยายตัวสอดคล้องกัน สำหรับการผลิตภาคอุตสาหกรรมกลับมาขยายตัวจากอุปสงค์ทั้งในและต่างประเทศ ประกอบกับโรงงานที่ปิดเพื่อปรับปรุงกระบวนการผลิตและซ่อมบำรุงชั่วคราวกลับมาผลิตตามปกติ

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทเริ่มต้นรวมกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่ดินในปี พ.ศ. 2509 และจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2516 ต่อมาได้เริ่มรวบรวมที่ดินแปลงใหญ่ เพื่อพัฒนาที่ดินย่านชานเมืองที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรมขนาดเบา ปี พ.ศ. 2534 เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 10,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการต่าง ๆ ปี พ.ศ. 2535 ได้จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในปี พ.ศ. 2542 ได้จัดตั้ง บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิปปัน 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 3 ของปี			ช่วง 9 เดือนแรกของปี		
	2568/2569	2567/2568	% เพิ่ม (ลด)	2568/2569	2567/2568	% เพิ่ม (ลด)
รายได้จากการขาย ค่าเช่าและบริการ	1,332	1,389	(4.1)	3,615	4,055	(10.9)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	633	568	11.4	1,612	1,613	(0.1)
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	25	-	100.0	78	86	(9.3)
รายได้อื่น	72	67	7.5	211	200	5.5
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(384)	(355)	8.2	(1,130)	(1,019)	10.9
ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	-	(52)	(100.0)	-	-	-
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดีความ	(6)	(6)	0.0	(18)	(19)	(5.3)
ต้นทุนทางการเงิน	(25)	(32)	(21.9)	(79)	(104)	(24.0)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	(5)	2	-	11	11	0.0
ภาษีเงินได้	(42)	(26)	61.5	(127)	(167)	(24.0)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับงวด	268	166	61.4	558	601	(7.2)
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)						
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	68	(66)	-	77	177	(56.5)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	200	232	(13.8)	481	424	13.4

ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ ในไตรมาส 3 ของปี 2568/2569 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 68 ล้านบาท ในขณะที่งวดเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 66 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 134 ล้านบาท เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 217 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 381 ล้านบาท ลดลง 164 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 43.0 โดยมีการโอนที่ดินลดลงจำนวน 9 ล้านบาท คอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 193 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 38 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 60.8 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 41.5 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 19.4 จากที่ดินและคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 26 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 1,169 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,045 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 124 ล้านบาท คิดเป็น

เพิ่มขึ้นร้อยละ 11.9 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 40.5 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 38.9 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.6 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 67 ล้านบาท

ภาพรวมการดำเนินงานธุรกิจ ในช่วง 9 เดือนแรกของปี 2568/2569 สิ้นสุด 31 ธันวาคม 2568

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 77 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 177 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 100 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 56.5 เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 606 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 1,142 ล้านบาท ลดลง 536 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 46.9 โดยมีการโอนที่ดินลดลงจำนวน 9 ล้านบาท คอนโดมิเนียมลดลงจำนวน 571 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 44 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 57.8 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 39.9 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 17.8 จากที่ดินและคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนลดลง พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 106 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 3,195 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 3,059 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 136 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.4 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 38.1 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 36.5 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.5 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 98 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบแสดงฐานะทางการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	31 ธันวาคม 2568	31 มีนาคม 2568	% เพิ่ม (ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	4,920	5,442	(9.6)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	64,222	64,077	0.2
รวมสินทรัพย์	69,142	69,519	(0.5)
หนี้สินหมุนเวียน	2,475	2,931	(15.6)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	9,491	9,406	0.9
รวมหนี้สิน	11,966	12,337	(3.0)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	48,722	48,818	(0.2)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,454	8,364	1.1
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	57,176	57,182	(0.0)

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 69,142 ล้านบาท ลดลง 377 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.5 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 11,966 ล้านบาท ลดลง 371 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 3.0 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 57,176 ล้านบาท ประกอบด้วยส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 48,722 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 8,454 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวม ลดลง 6 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 0.0 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2567/2568

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพู เมืองทองธานี เปิดให้บริการใน เดือน พฤษภาคม ปี 2568 โดยส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพูมีการเชื่อมต่อกับ อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ฮอลล์ ซึ่งทำให้สะดวกต่อการเดินทางสำหรับลูกค้าหรือผู้ที่สนใจเข้ามาเดินเที่ยวชมงาน

การฟื้นตัวของอุตสาหกรรม MICE ซึ่ง IMPACT กลับมาจัดงานใหญ่หลายรายการ ส่งผลให้ธุรกิจในพื้นที่เมืองทองธานีมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากปริมาณผู้เยี่ยมชมงาน

เปิดตัวพื้นที่ศูนย์อาหารใหม่บริเวณ Cosmo Bazaar ชั้น 2 ในเดือนตุลาคม และเปิดพื้นที่ร้านค้าเพิ่มเติมบริเวณ Outlet Square ในเดือนพฤศจิกายน

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 สร้างความมั่นคงทางการเงินและผลประโยชน์ที่ดียิ่งอย่างต่อเนื่อง
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



(นายชยุฮัง กาญจนพาสน์)
ประธานกรรมการ