

วันที่ 13 พฤศจิกายน พ.ศ.2557

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ งวดไตรมาส 2 ปี 2557/2558 สิ้นสุด 30 กันยายน 2557
เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัทฯ”) ขอเรียนชี้แจงว่า งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับงวดไตรมาส 2 ปี 2557/2558 สิ้นสุด 30 กันยายน 2557 บริษัทฯและบริษัทย่อยรายงานขาดทุนสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 564 ล้านบาท ซึ่งเกิดขึ้นจากบริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด (RMI) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% ของบริษัทฯ ได้ออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็ค โกรท (IMPACT GROWTH REIT) จำนวนทั้งสิ้น 1,482,500,000 หน่วย ในราคาเสนอขายหน่วยละ 10.60 บาท รวมเป็นเงินรับจำนวน 15,714.50 ล้านบาท โดยหลังจากการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์และการจัดตั้งกองทรัสต์เสร็จสิ้น RMI ได้ทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ของ IMPACT GROWTH REIT ทั้งนี้บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“อิมแพ็ค”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อย 100% อีกบริษัทหนึ่งและเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินประเภทศูนย์การแสดงและการประชุมในอิมแพ็คเมืองทองธานีที่ได้มีการขายให้แก่ IMPACT GROWTH REIT ในเดือนกันยายน พ.ศ.2557 ได้ซื้อหน่วยทรัสต์ของ IMPACT GROWTH REIT จำนวน 741,250,000 หน่วย คิดเป็นร้อยละ 50 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออกและเสนอขายทั้งหมดรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 7,857.25 ล้านบาท โดยหลังจากการจัดตั้งกองทรัสต์เสร็จสิ้น อิมแพ็คได้รับการแต่งตั้งให้ทำหน้าที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของ IMPACT GROWTH REIT ทั้งนี้ อิมแพ็คมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนเงินรวม 230 ล้านบาท

RMI ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ได้นำเงินที่ได้จากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ร่วมกับเงินกู้จากสถาบันการเงินจำนวน 3,900 ล้านบาท ไปซื้อและลงทุนในทรัพย์สินประเภทศูนย์การแสดงและการประชุมในโครงการอิมแพ็คเมืองทองธานีอันได้แก่ IMPACT Arena, IMPACT Exhibition, IMPACT Forum และ IMPACT Challenger ในราคารวม 19,556 ล้านบาท โดยการซื้อทรัพย์สินทั้ง 4 ดังกล่าว เป็นการซื้อทรัพย์สินจากอิมแพ็คซึ่งเป็นเจ้าของทรัพย์สินเดิม หลังจาก การดำเนินการตามขั้นตอนทางกฎหมายในการซื้อทรัพย์สินทั้ง 4 ดังกล่าวเสร็จสิ้น RMI ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ ได้ดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งกองทรัสต์และเข้าทำหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ โดย IMPACT GROWTH REIT ได้เริ่มซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเป็นครั้งแรกเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2557



บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

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

ในการนี้ อิมแพ็คได้บันทึกรายการขายทรัพย์สินดังกล่าวข้างต้นและรับรู้กำไรจากการขายทรัพย์สินจำนวนเงิน 909 ล้านบาท สุทธิจากราคาตามบัญชีและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้อง (กำไรจากการขายทรัพย์สินจำนวน 1,597 ล้านบาท หักค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องจำนวน 688 ล้านบาท) และโอนส่วนเกินทุนจากการตีราคาทรัพย์สินที่เคยมีการตีราคาไว้จำนวน 4,764 ล้านบาทเข้ากำไรสะสม ณ 30 กันยายน 2557 อิมแพ็คมีกำไรสะสมที่สามารถจ่ายเงินปันผลให้ผู้ถือหุ้นทั้งสิ้นจำนวน 5,071 ล้านบาท

ในงบการเงินรวมได้ตัดรายการกำไรจากการขายทรัพย์สินระหว่างกันดังกล่าวจำนวน 1,597 ล้านบาทแล้ว ทั้งนี้ กลุ่มบริษัทมีค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการขายทรัพย์สินจำนวน 734 ล้านบาท และบันทึกสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชีจำนวน 328 ล้านบาท

ดังนั้นในไตรมาส 2 ของปี 2557/2558 หลังจากการปรับปรุงรายการพิเศษ บริษัทฯและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิจำนวน 1,269 ล้านบาท (1,597 - 328 ล้านบาท) และบริษัทฯและบริษัทย่อยจะมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 400 ล้านบาท (230 + 734 - 564 ล้านบาท) ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 698 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 298 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 42.7 ซึ่งเกิดขึ้นจาก

1. ในไตรมาสที่ 2 ของปี บริษัทฯ มีรายได้จากการขายเท่ากับ 77 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 32 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 45 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 140.6 โดยมีการโอนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 24 ล้านบาท และมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 21 ล้านบาท

2. ในไตรมาสที่ 2 ของปี บริษัทฯ มีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 66.2 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 75.0 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 11.7 จากอัตรากำไรขั้นต้นของคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนมากขึ้น จากยอดขายที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 27 ล้านบาท

3. ในไตรมาสที่ 2 ของปี อิมแพ็คมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 628 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 598 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 30 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.0 อิมแพ็คมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 4 ส่วน จากการให้เช่าพื้นที่สำหรับงานแสดงสินค้า และศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจโรงแรม และการให้บริการในส่วน of สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

4. ในไตรมาสที่ 2 ของปี อิมแพ็คมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 34.2 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ ร้อยละ 39.0 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 12.3 จากค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีผลให้กำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 18 ล้านบาท

5. ในไตรมาสที่ 2 ของปี บริษัทฯ มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิเท่ากับ 169 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิเท่ากับ 138 ล้านบาท

6. ในไตรมาสที่ 2 ของปี บริษัทฯ ไม่มีกำไรจากการโอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่าย ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการโอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายเท่ากับ 496 ล้านบาท

7. ในไตรมาสที่ 2 ของปี บริษัทฯ มีกำไรจากซื้อคืนหลักทรัพย์ประเภทหนี้ระยะยาวเท่ากับ 43 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากซื้อคืนหลักทรัพย์ประเภทหนี้ระยะยาวเท่ากับ 228 ล้านบาท ลดลงจำนวน 185 ล้านบาท

8. ในไตรมาสที่ 2 ของปี บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 392 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 226 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 166 ล้านบาท

ในช่วง 6 เดือนแรกของปี 2557/2558 หลังจากการปรับปรุงรายการพิเศษ บริษัทฯและบริษัทย่อยจะมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 800 ล้านบาท (230 + 734 – 164 ล้านบาท) ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อน บริษัทฯและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 1,071 ล้านบาท กำไรสุทธิลดลงจำนวน 271 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 25.3 เกิดขึ้นจาก

1. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทฯมีรายได้จากการขายเท่ากับ 167 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 59 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 108 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 183.5 โดยมีการโอนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 79 ล้านบาท การโอนทาวน์เฮ้าส์เพิ่มขึ้น 1 ล้านบาทและมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 30 ล้านบาท

2. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทฯมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 58.7 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับ ร้อยละ 81.4 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 27.9 จากอัตรากำไรขั้นต้นของคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนมากขึ้น จากยอดขายที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 50 ล้านบาท

3. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,235 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,252 ล้านบาท ลดลง 17 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.4 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 4 ส่วน จากการให้เช่าพื้นที่สำหรับงานแสดงสินค้า และศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม ธุรกิจโรงแรม และการให้บริการในส่วนของสิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ

4. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 36.6 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ ร้อยละ 44.2 อัตรากำไรขั้นต้นลดลงร้อยละ 17.2 จากค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกี่ยวข้องที่ปรับตัวสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง มีผลให้กำไรขั้นต้นลดลงจำนวน 102 ล้านบาท

5. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทฯ มีกำไรจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิเท่ากับ 180 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีขาดทุนจากอัตราแลกเปลี่ยนสุทธิเท่ากับ 379 ล้านบาท

6. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทฯมีกำไรจากการตัดบัญชีเจ้าหนี้เท่ากับ 185 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนไม่มีกำไรจากการตัดบัญชีเจ้าหนี้แต่อย่างใด

7. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทฯไม่มีกำไรจากการโอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่าย ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการ โอนกลับดอกเบี้ยค้างจ่ายเท่ากับ 496 ล้านบาท

8. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทฯ มีกำไรจากการตีราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 142 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากการตีราคาเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เท่ากับ 634 ล้านบาท ลดลงจำนวน 492 ล้านบาท

9. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทฯมีกำไรจากซื้อคืนหลักทรัพย์ประเภทหนี้ระยะยาวเท่ากับ 43 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีกำไรจากซื้อคืนหลักทรัพย์ประเภทหนี้ระยะยาวเท่ากับ 228 ล้านบาท ลดลงจำนวน 185 ล้านบาท

10. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 617 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายในการบริหารเท่ากับ 447 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 170 ล้านบาท

11. ในช่วง 6 เดือนแรกของปี บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้หลังปรับปรุงรายการพิเศษเท่ากับ 170 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้เท่ากับ 196 ล้านบาท ลดลงจำนวน 26 ล้านบาท

จึงเรียนมาเพื่อ โปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ



(นายอนันต์ กาญจนพาสน์)

ประธานกรรมการ