

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569
และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ ผู้ถือหุ้นของ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน)

ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) และของเฉพาะบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) ซึ่งประกอบด้วย งบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมและงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จเฉพาะกิจการ งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นรวมและงบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้นเฉพาะกิจการ และงบกระแสเงินสดรวมและงบกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ

ข้าพเจ้าเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการข้างต้นนี้ แสดงฐานะการเงินรวมและฐานะการเงินเฉพาะกิจการของกลุ่มบริษัทและบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และผลการดำเนินงานรวมและผลการดำเนินงานเฉพาะกิจการ และกระแสเงินสดรวมและกระแสเงินสดเฉพาะกิจการสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

เกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกลุ่มบริษัทและบริษัทตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึง มาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจรรยาบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจรรยาบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้าในการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการสำหรับปีปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับเรื่องเหล่านี้

การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

ความเสี่ยง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 11 กลุ่มบริษัทและบริษัทมีอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ซึ่งแสดงตามมูลค่ายุติธรรมในงบฐานะการเงินรวมและงบฐานะการเงินเฉพาะกิจการ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เป็นจำนวนเงิน 45,836 ล้านบาท และ 16,704 ล้านบาท ตามลำดับ มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนดังกล่าว อ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ การประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าว คำนวณภายใต้ข้อสมมติฐานและการประมาณการที่อยู่ในดุลยพินิจของทั้งผู้บริหารและผู้ประเมินราคาอิสระ ข้าพเจ้าพิจารณาว่าการวัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นรายการที่มีผลกระทบต่องบการเงินโดยรวมอย่างเป็นสาระสำคัญ

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ทำความเข้าใจเกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบทำความเข้าใจการควบคุมที่กลุ่มบริษัทและบริษัทออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมินเทคนิคที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถ และความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบกับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลที่จำเป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการเปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานกับผลการดำเนินงานของกลุ่มบริษัทและบริษัทที่เกิดขึ้นจริงเพื่อประเมินการใช้ดุลยพินิจของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามข้อสมมติข้างต้น

คติความ

ความเสี่ยง

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 31(ข) กลุ่มบริษัทถูกฟ้องร้องเป็นคดีต่อศาลพาณิชย์ในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ เพื่อให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้ตามหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้และหนี้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้องเป็นเงินประมาณ 34.21 ล้านดอลลาร์สหรัฐ

การตอบสนองความเสี่ยงของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าได้ขอคำยืนยันจากทนายความของกลุ่มบริษัท และทนายความของกลุ่มบริษัทได้ให้ความเห็นทางคดีต่อข้าพเจ้า นอกจากนี้ วิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้าได้รวมถึงการประเมินความรู้ ความสามารถของทนายความของกลุ่มบริษัทและบริษัทและพิจารณาการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินอย่างเพียงพอ

ข้อมูลและเหตุการณ์ที่เน้น

ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบงบการเงิน ข้อ 31(ข) เมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 บริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัท ด้อยซ์ ทรัสต์ จำกัด และพวกในประเทศไทย เรียกร้องค่าเสียหายจำนวน 625.61 ล้านบาท เป็นคดีแพ่งต่อศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง และเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 ศาลได้พิพากษาให้บริษัทชำระหนี้ตามหุ้นกู้ USD ที่ค้างชำระ พร้อมทั้งดอกเบี้ยรวมเป็นจำนวนเงิน 28,360,689.46 ดอลลาร์สหรัฐ และชำระดอกเบี้ยผิดนัดอัตราร้อยละ 4.5 ต่อปีของต้นเงิน 13,379,000 ดอลลาร์สหรัฐ นับแต่วันที่ทรัสต์ฟ้องแย้งจนถึงวันที่ชำระแล้วเสร็จ รวมถึงให้บริษัทชำระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทรัสต์ พร้อมทั้งดอกเบี้ยรวมเป็นเงินจำนวน 1,868,885.65 ปอนด์สเตอร์ลิง และชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราเหนือจากอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเวสต์แบงก์เป็นจำนวนร้อยละ 2 ของต้นเงิน 1,798,034.17 ปอนด์สเตอร์ลิง นับแต่วันที่ทรัสต์ฟ้องแย้งจนถึงวันที่ชำระแล้วเสร็จ และบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อความเสียหายจากคดีฟ้องร้องไว้ในงบการเงินภายใต้บัญชี “ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง” แล้ว อย่างไรก็ตาม คำพิพากษาข้างต้นเป็นเพียงคำพิพากษาของศาลชั้นต้น คดีดังกล่าวยังไม่เป็นที่ยุติ บริษัทได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามกระบวนการทางกฎหมายแล้ว ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้ทำหนังสือสัญญาค้ำประกันต่อศาลและนำหลักทรัพย์เป็นโฉนดที่ดินและอาคารชุดของกลุ่มบริษัทเป็นประกันการทุเลการบังคับในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษ และเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ศาลพิพากษาขึ้น ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา ทั้งนี้ ข้าพเจ้ามิได้แสดงความเห็นอย่างมีเงื่อนไขต่อกรณีข้างต้นแต่อย่างใด

ข้อมูลอื่น

ผู้บริหารเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลอื่น ข้อมูลอื่นประกอบด้วยข้อมูลซึ่งรวมอยู่ในรายงานประจำปี แต่ไม่รวมถึงงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ และรายงานของผู้สอบบัญชีที่อยู่ในรายงานประจำปีนั้น ซึ่งคาดว่ารายงานประจำปีจะถูกจัดเตรียมให้ข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่น และข้าพเจ้าไม่ได้ให้ความเชื่อมั่นต่อข้อมูลอื่น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้า หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นมีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปี หากข้าพเจ้าสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องสื่อสารเรื่องดังกล่าวกับผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลเพื่อให้ผู้มีส่วนที่ในการกำกับดูแลดำเนินการแก้ไขข้อมูลที่แสดงขัดต่อข้อเท็จจริง

ความรับผิดชอบของผู้บริหารและผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต้องการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

ผู้บริหารที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้บริหารพิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ ผู้บริหารรับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่อง เปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่อง (ตามความเหมาะสม) และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่อง เว้นแต่ผู้บริหารมีความตั้งใจที่จะเลิกกลุ่มบริษัทและบริษัท หรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกลุ่มบริษัทและบริษัท

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการ

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผล คือ ความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และถือว่ามีสาระสำคัญ เมื่อคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าได้ใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเชิงผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ การปฏิบัติงานของข้าพเจ้ารวมถึง

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบ และปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความคิดเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาดเนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐานการตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริง หรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจในระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบเพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบที่เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในของกลุ่มบริษัทและบริษัท

- การประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้บริหารใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องซึ่งจัดทำขึ้นโดยผู้บริหาร
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับการดำเนินงานต่อเนื่องของผู้บริหารและจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับ สรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของกลุ่มบริษัทและบริษัทในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ ถ้าข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าต้องกล่าวไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าโดยให้ข้อสังเกตถึงการเปิดเผยข้อมูลในงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการที่เกี่ยวข้อง หรือถ้าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอความเห็นของข้าพเจ้าจะเปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กลุ่มบริษัทและบริษัทต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่อง
- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการโดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลว่างบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกิจการแสดงรายการและเหตุการณ์ในรูปแบบที่ทำให้มีการนำเสนอข้อมูล โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่
- ได้รับหลักฐานการสอบบัญชีที่เหมาะสมอย่างเพียงพอเกี่ยวกับข้อมูลทางการเงินของกิจการภายในกลุ่มหรือกิจกรรมทางธุรกิจภายในกลุ่มบริษัทเพื่อแสดงความเห็นต่องบการเงินรวม ข้าพเจ้ารับผิดชอบต่อการกำหนดแนวทางการควบคุมดูแลและการปฏิบัติงานตรวจสอบกลุ่มบริษัท ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียวต่อความเห็นของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญ ซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบ รวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายใน หากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่า ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่น ซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่า มีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระและการดำเนินการเพื่อจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่อง que สือสารกับผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดในการตรวจสอบงบการเงินรวมและ งบการเงินเฉพาะกิจการในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ในรายงานของ ผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับไม่ให้เปิดเผยต่อสาธารณะเกี่ยวกับเรื่องดังกล่าวหรือในสถานการณ์ที่ยาก ที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้ อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ต่อส่วนได้เสียสาธารณะจากการสื่อสารดังกล่าว

ผู้สอบบัญชีที่รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้ คือ นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์

(นางสาวกรรณิการ์ วิภาณุรัตน์)

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ทะเบียนเลขที่ 7305

บริษัท กรินทร์ ออดิท จำกัด

กรุงเทพมหานคร

วันที่ 28 พฤษภาคม 2569

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

| | | (หน่วย : บาท) | | | |
|------------------------------|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| หมายเหตุ | | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| สินทรัพย์ | | | | | |
| สินทรัพย์หมุนเวียน | | | | | |
| | เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 1,978,762,956 | 2,202,322,565 | 165,819,192 | 346,835,033 |
| | ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 6 267,630,282 | 234,593,524 | 3,398,177,709 | 3,449,142,979 |
| | สินค้าคงเหลือ | 7 843,911,882 | 1,007,320,927 | 424,960,585 | 443,832,828 |
| | เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ | 5.4 - | - | 1,262,711,659 | 1,677,942,397 |
| | สินทรัพย์ภายใต้เงินได้ของงวดปัจจุบัน | 69,467,543 | 59,929,930 | - | - |
| | สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 8 1,703,510,269 | 1,849,375,578 | 17,627,533 | 9,539,390 |
| | สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น | 87,921,961 | 88,514,057 | 8,619,311 | 14,277,625 |
| | รวมสินทรัพย์หมุนเวียน | 4,951,204,893 | 5,442,056,581 | 5,277,915,989 | 5,941,570,252 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | | | | | |
| | เงินลงทุนในบริษัทย่อย | 9 - | - | 11,137,586,908 | 11,137,586,908 |
| | เงินลงทุนในการร่วมค้า | 10 212,680,399 | 209,416,226 | - | - |
| | เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้า - สุทธิ | 5.5 105,325,299 | - | - | - |
| | อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 11 45,835,646,636 | 44,592,200,591 | 16,703,753,497 | 15,653,150,962 |
| | ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ | 12 16,197,912,506 | 16,324,657,857 | 150,860,702 | 504,456,686 |
| | สินทรัพย์ไม่มีตัวตน | 13 1,258,008,993 | 970,312,500 | 1,258,008,993 | 970,312,500 |
| | สินทรัพย์สิทธิการใช้ | 5.6, 14 54,713,856 | 28,217,632 | 2,432,934 | 4,865,868 |
| | สินทรัพย์ภายใต้เงินได้รอการตัดบัญชี | 19 339,981,942 | 339,154,900 | - | - |
| | สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | 15 1,545,448,764 | 1,612,735,883 | 1,375,229,840 | 1,445,883,220 |
| | รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน | 65,549,718,395 | 64,076,695,589 | 30,627,872,874 | 29,716,256,144 |
| | รวมสินทรัพย์ | 70,500,923,288 | 69,518,752,170 | 35,905,788,863 | 35,657,826,396 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569

| หมายเหตุ | (หน่วย : บาท) | | | | |
|--|---------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 | |
| หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| หนี้สินหมุนเวียน | | | | | |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น | 5.7, 16 | 700,860,379 | 722,576,460 | 235,061,927 | 209,200,103 |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียน | | 324,534,885 | 331,283,367 | 17,161,431 | 28,953,400 |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 5.8, 18 | 22,000,000 | 10,000,000 | 1,050,000,000 | 1,400,000,000 |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 5.6, 21 | 11,225,336 | 11,131,330 | 2,535,182 | 2,431,411 |
| ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 20 | 46,883,317 | 42,328,708 | 9,230,808 | 8,152,488 |
| ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง | 31(ข) | 1,204,442,178 | 1,209,947,221 | 1,082,697,057 | 1,088,202,101 |
| ภาษีเงินได้ค้างจ่าย | | 231,297,614 | 258,474,208 | 208,133,689 | 227,088,448 |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่น | 17 | 420,096,220 | 345,407,519 | 128,959,579 | 124,846,130 |
| รวมหนี้สินหมุนเวียน | | <u>2,961,339,929</u> | <u>2,931,148,813</u> | <u>2,733,779,673</u> | <u>3,088,874,081</u> |
| หนี้สินไม่หมุนเวียน | | | | | |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียน | | 35,464,002 | 37,671,998 | 35,464,002 | 37,671,998 |
| เงินกู้ยืมระยะยาว | 5.8, 18 | 3,821,147,840 | 3,841,271,569 | - | 1,050,000,000 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 5.6, 21 | 41,335,763 | 14,114,860 | - | 2,535,182 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 19 | 5,728,686,214 | 5,372,403,790 | 1,511,492,326 | 1,362,319,328 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน | 20 | 145,808,623 | 134,198,600 | 7,228,019 | 9,095,116 |
| หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น | | 9,660,714 | 5,838,158 | - | - |
| รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน | | <u>9,782,103,156</u> | <u>9,405,498,975</u> | <u>1,554,184,347</u> | <u>2,461,621,624</u> |
| รวมหนี้สิน | | <u>12,743,443,085</u> | <u>12,336,647,788</u> | <u>4,287,964,020</u> | <u>5,550,495,705</u> |
| ส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | |
| ทุนเรือนหุ้น | | | | | |
| ทุนจดทะเบียน | | | | | |
| หุ้นสามัญจำนวน 26,273,882,154 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท | | 26,273,882,154 | 26,273,882,154 | 26,273,882,154 | 26,273,882,154 |
| ทุนที่ออกจำหน่ายและชำระเต็มมูลค่าแล้ว | | | | | |
| หุ้นสามัญจำนวน 17,352,625,154 หุ้น มูลค่าหุ้นละ 1 บาท | | 17,352,625,154 | 17,352,625,154 | 17,352,625,154 | 17,352,625,154 |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | | 1,998,364,505 | 1,998,364,505 | 1,998,364,505 | 1,998,364,505 |
| ส่วนของเงินลงทุนที่ต่ำกว่ามูลค่าตามบัญชีสุทธิของบริษัทย่อย ณ วันซื้อหุ้น | | 28,184,195 | 28,184,195 | - | - |
| ส่วนเกินทุนจากการเปลี่ยนแปลงสัดส่วนการถือหุ้นในบริษัทย่อย | | 2,903,059,484 | 2,903,059,484 | - | - |
| กำไรสะสม | | | | | |
| - จัดสรรสำรองตามกฎหมาย | | 1,354,288,459 | 1,270,127,132 | 1,354,288,459 | 1,270,127,132 |
| - ยังไม่ได้จัดสรร | | 12,174,387,783 | 11,652,068,785 | 10,882,063,725 | 9,455,730,900 |
| องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | 13,575,689,875 | 13,613,633,624 | 30,483,000 | 30,483,000 |
| รวมส่วนของบริษัทใหญ่ | | <u>49,386,599,455</u> | <u>48,818,062,879</u> | <u>31,617,824,843</u> | <u>30,107,330,691</u> |
| ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | 8,370,880,748 | 8,364,041,503 | - | - |
| รวมส่วนของผู้ถือหุ้น | | <u>57,757,480,203</u> | <u>57,182,104,382</u> | <u>31,617,824,843</u> | <u>30,107,330,691</u> |
| รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น | | <u>70,500,923,288</u> | <u>69,518,752,170</u> | <u>35,905,788,863</u> | <u>35,657,826,396</u> |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

| | | (หน่วย : บาท) | | | |
|----------|--|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| | | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| หมายเหตุ | | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| | รายได้จากการขาย | 1,301,435,051 | 1,895,197,785 | 19,165,000 | 39,837,280 |
| | รายได้จากค่าเช่าและบริการ | 3,312,175,646 | 3,306,733,687 | 122,252,035 | 146,998,652 |
| | รวมรายได้ | 4,613,610,697 | 5,201,931,472 | 141,417,035 | 186,835,932 |
| | ต้นทุนขาย | (1,135,603,874) | (1,583,986,323) | (19,727,785) | (22,304,968) |
| | ต้นทุนค่าเช่าและบริการ | (1,433,302,489) | (1,524,793,280) | (124,064,131) | (178,912,732) |
| | รวมต้นทุน | (2,568,906,363) | (3,108,779,603) | (143,791,916) | (201,217,700) |
| | กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น | 2,044,704,334 | 2,093,151,869 | (2,374,881) | (14,381,768) |
| | ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน | 35,839,441 | 84,807,898 | 36,208,849 | 84,701,050 |
| | กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | 1,200,722,597 | 1,279,519,313 | 702,269,212 | 1,518,270,350 |
| | เงินปันผลรับ | - | - | 292,852,268 | 39,300,000 |
| | รายได้อื่น | 286,610,184 | 291,992,318 | 1,360,103,229 | 1,353,729,861 |
| | กำไร (ขาดทุน) ก่อนค่าใช้จ่าย | 3,567,876,556 | 3,749,471,398 | 2,389,058,677 | 2,981,619,493 |
| | ค่าใช้จ่ายในการขาย | (171,961,645) | (106,520,439) | (5,970,298) | (12,045,742) |
| | ค่าใช้จ่ายในการบริหาร | (1,316,023,557) | (1,186,042,026) | (285,514,753) | (236,013,744) |
| | ค่าตอบแทนผู้บริหาร | (97,266,866) | (93,195,453) | (21,551,156) | (20,441,727) |
| | ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดี | (30,703,805) | (24,971,135) | (30,703,805) | (24,971,135) |
| | รวมค่าใช้จ่าย | (1,615,955,873) | (1,410,729,053) | (343,740,012) | (293,472,348) |
| | กำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน | 1,951,920,683 | 2,338,742,345 | 2,045,318,665 | 2,688,147,145 |
| | ต้นทุนทางการเงิน | (99,196,629) | (134,179,951) | (161,094) | (260,296) |
| | ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | 7,875,840 | 8,801,461 | - | - |
| | กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ | 1,860,599,894 | 2,213,363,855 | 2,045,157,571 | 2,687,886,849 |
| | (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้ | (623,487,530) | (999,844,726) | (361,931,032) | (551,714,335) |
| | กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี | 1,237,112,364 | 1,213,519,129 | 1,683,226,539 | 2,136,172,514 |
| | กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น | | | | |
| | รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทรายการใหม่ | | | | |
| | ไว้ในกำไรหรือขาดทุนภายหลัง | | | | |
| | ผลกำไร (ขาดทุน) จากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ | 91,107,441 | 30,483,000 | - | 30,483,000 |
| | ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ | | | | |
| | ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ | (8,579,136) | (11,253,961) | 782,544 | (2,952,141) |
| | กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากทางภาษี | 82,528,305 | 19,229,039 | 782,544 | 27,530,859 |
| | กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | 1,319,640,669 | 1,232,748,168 | 1,684,009,083 | 2,163,703,373 |
| | การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) | | | | |
| | ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | 659,523,202 | 656,121,511 | 1,683,226,539 | 2,136,172,514 |
| | ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 577,589,162 | 557,397,618 | - | - |
| | | 1,237,112,364 | 1,213,519,129 | 1,683,226,539 | 2,136,172,514 |
| | การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | | | | |
| | ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่ | 742,051,507 | 675,350,550 | 1,684,009,083 | 2,163,703,373 |
| | ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 577,589,162 | 557,397,618 | - | - |
| | | 1,319,640,669 | 1,232,748,168 | 1,684,009,083 | 2,163,703,373 |
| | กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น | | | | |
| | กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท) | 30 | 0.038 | 0.097 | 0.123 |
| | (2569 : 17,353 ล้านหุ้น) | | | | |
| | (2568 : 17,353 ล้านหุ้น) | | | | |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินรวม | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------------|--|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|---|---|---|-----------------------|----------------------|--|-----|
| | ทุนที่ออกและ เรียกชำระแล้ว | | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | | กำไรสะสม | | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | | | ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจ ควบคุม | รวม |
| | | | | | จัดสรรสำรอง ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | ผลกำไร (ขาดทุน) | | | | รวม | | | |
| | | | | | | | ผลต่างจาก การแปลงค่า งบการเงิน | ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์ใหม่ | ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่า ใหม่ของ พนักงานที่ กำหนดไว้ | องค์ประกอบ อื่นส่วนของผู้ ถือหุ้น | | | | |
| ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | ส่วนของผู้ ลงทุนที่ต่ำกว่า มูลค่าตาม บัญชีสุทธิของ บริษัทย่อย ณ วันซื้อหุ้น | ส่วนเกินทุน จากการ เปลี่ยนแปลง สัดส่วนการถือ หุ้นในบริษัท ย่อย | จัดสรรสำรอง ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | ผลต่างจาก การแปลงค่า งบการเงิน | ส่วนเกินทุน จากการตีราคา สินทรัพย์ใหม่ | ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่า ใหม่ของ พนักงานที่ กำหนดไว้ | องค์ประกอบ อื่นส่วนของผู้ ถือหุ้น | รวมส่วนของผู้ ถือหุ้นใหญ่ | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2567 | 17,352,625,154 | 1,998,364,505 | 28,184,195 | 2,903,059,484 | 1,163,318,506 | 11,155,936,584 | 1,414,918 | 13,713,325,624 | - | 13,714,740,542 | 48,316,228,970 | 8,257,297,470 | 56,573,526,440 | |
| เงินปันผลจ่าย | - | - | - | - | - | (173,516,641) | - | - | - | - | (173,516,641) | (450,653,585) | (624,170,226) | |
| จัดสรรสำรองตามกฎหมาย | - | - | - | - | 106,808,626 | (106,808,626) | - | - | - | - | - | - | - | |
| โอนไปกำไรสะสม | - | - | - | - | - | (11,253,961) | - | - | 11,253,961 | 11,253,961 | - | - | - | |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | - | - | 656,121,511 | - | - | (11,253,961) | (11,253,961) | 644,867,550 | 557,397,618 | 1,202,265,168 | |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ | - | - | - | - | - | - | - | 30,483,000 | - | 30,483,000 | 30,483,000 | - | 30,483,000 | |
| ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินที่ตีเพิ่ม | - | - | - | - | - | 131,589,918 | - | (131,589,918) | - | (131,589,918) | - | - | - | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 17,352,625,154 | 1,998,364,505 | 28,184,195 | 2,903,059,484 | 1,270,127,132 | 11,652,068,785 | 1,414,918 | 13,612,218,706 | - | 13,613,633,624 | 48,818,062,879 | 8,364,041,503 | 57,182,104,382 | |
| เงินปันผลจ่าย | 22 | - | - | - | - | (173,514,931) | - | - | - | - | (173,514,931) | (570,749,917) | (744,264,848) | |
| จัดสรรสำรองตามกฎหมาย | 23 | - | - | - | - | 84,161,327 | - | - | - | - | - | - | - | |
| โอนไปกำไรสะสม | - | - | - | - | - | (8,579,136) | - | - | 8,579,136 | 8,579,136 | - | - | - | |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | - | - | 659,523,202 | - | - | (8,579,136) | (8,579,136) | 650,944,066 | 577,589,162 | 1,228,533,228 | |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ | - | - | - | - | - | - | - | 91,107,441 | - | 91,107,441 | 91,107,441 | - | 91,107,441 | |
| ค่าเสื่อมราคาทรัพย์สินที่ตีเพิ่ม | - | - | - | - | - | 129,051,190 | - | (129,051,190) | - | (129,051,190) | - | - | - | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | 17,352,625,154 | 1,998,364,505 | 28,184,195 | 2,903,059,484 | 1,354,288,459 | 12,174,387,783 | 1,414,918 | 13,574,274,957 | - | 13,575,689,875 | 49,386,599,455 | 8,370,880,748 | 57,757,480,203 | |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
 งบการเงินเปลี่ยนแปลงส่วนของผู้ถือหุ้น
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย : บาท)

| หมายเหตุ | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | |
|---|---------------------------|----------------------|----------------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------|--|-----------------------|-----|
| | กำไรสะสม | | | | องค์ประกอบอื่นของส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| | ทุนที่ออกและเรียกชำระแล้ว | | จัดสรรสำรอง | | ส่วนเกินทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ | | ผลกำไร (ขาดทุน) จากการวัดมูลค่าใหม่ของผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้ | | รวม |
| | ส่วนเกินมูลค่าหุ้น | ตามกฎหมาย | ยังไม่ได้จัดสรร | รวมองค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น | รวมองค์ประกอบอื่นส่วนของผู้ถือหุ้น | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2567 | 17,352,625,154 | 1,998,364,505 | 1,163,318,506 | 7,602,835,794 | - | - | - | 28,117,143,959 | |
| เงินปันผลจ่าย | - | - | - | (173,516,641) | - | - | - | (173,516,641) | |
| จัดสรรสำรองตามกฎหมาย | - | - | 106,808,626 | (106,808,626) | - | - | - | - | |
| โอนไปกำไรสะสม | - | - | - | (2,952,141) | - | 2,952,141 | 2,952,141 | - | |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | 2,136,172,514 | - | (2,952,141) | (2,952,141) | 2,133,220,373 | |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการตีราคาสินทรัพย์ใหม่ | - | - | - | - | 30,483,000 | - | 30,483,000 | 30,483,000 | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 17,352,625,154 | 1,998,364,505 | 1,270,127,132 | 9,455,730,900 | 30,483,000 | - | 30,483,000 | 30,107,330,691 | |
| เงินปันผลจ่าย | - | - | - | (173,514,931) | - | - | - | (173,514,931) | |
| จัดสรรสำรองตามกฎหมาย | - | - | 84,161,327 | (84,161,327) | - | - | - | - | |
| โอนไปกำไรสะสม | - | - | - | 782,544 | - | (782,544) | (782,544) | - | |
| กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี | - | - | - | 1,683,226,539 | - | 782,544 | 782,544 | 1,684,009,083 | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | 17,352,625,154 | 1,998,364,505 | 1,354,288,459 | 10,882,063,725 | 30,483,000 | - | 30,483,000 | 31,617,824,843 | |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|---|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน | | | | |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ | 1,860,599,894 | 2,213,363,855 | 2,045,157,571 | 2,687,886,849 |
| ปรับรายการที่กระทบกำไร (ขาดทุน) เป็นเงินสดรับ (จ่าย) | | | | |
| ต้นทุนทางการเงิน | 99,196,629 | 134,179,951 | 161,094 | 260,296 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 685,967,315 | 671,578,674 | 152,073,167 | 124,677,039 |
| (กลับรายการ) ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 10,995,798 | 2,242,033 | - | - |
| (กลับรายการ) ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 22,884,923 | 24,552,251 | 3,437,071 | 451,025 |
| (กลับรายการ) ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง | 30,703,805 | 24,971,135 | 30,703,805 | 24,971,135 |
| (กลับรายการ) ผลขาดทุนจากการซื้อขายทรัพย์สิน | 14,487,187 | - | 633,287 | - |
| (กำไร) ขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน | (36,321,284) | (84,807,898) | (36,214,435) | (84,701,050) |
| (กำไร) ขาดทุนจากการขายและตัดจำหน่ายทรัพย์สิน | (77,902) | 5,493,564 | 477,515 | - |
| (กำไร) ขาดทุนจากการตีราคาสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (1,200,722,597) | (1,279,519,313) | (702,269,212) | (1,518,270,350) |
| (กำไร) ขาดทุนจากบริษัทที่เกี่ยวข้องกันยกหนี้ให้ | - | - | (1,340,000,000) | (1,340,000,000) |
| ตัดจำหน่ายภาษีถูกหัก ณ ที่จ่าย | 182,094 | 16,588 | 182,094 | - |
| ส่วนแบ่ง (กำไร) ขาดทุนในการร่วมค้า | (7,875,840) | (8,801,461) | - | - |
| การปรับปรุงด้วยรายได้อื่นจากการปรับลดหนี้สินตามสัญญาเช่า | - | (139,549) | - | - |
| ดอกเบี้ยรับ | (37,646,385) | (49,635,853) | (7,776,183) | (10,176,723) |
| การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน | | | | |
| ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (43,920,120) | (26,681,534) | (7,601,923) | (9,605,729) |
| สินค้าคงเหลือ (เพิ่มขึ้น) ลดลง | 163,409,045 | 590,910,478 | 7,762,112 | (6,470,750) |
| สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | 592,097 | (471,374) | 5,658,309 | 2,095,538 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | (12,178,688) | (48,959,747) | 10,444,357 | 8,681,855 |
| เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (21,020,696) | 44,005,550 | 25,861,826 | (67,453,028) |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - หมุนเวียนเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (6,748,483) | (78,542,167) | (11,791,970) | (3,938,253) |
| หนี้สินหมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 117,155,480 | 32,603,711 | 4,113,451 | (2,257,017) |
| หนี้สินที่เกิดจากสัญญา - ไม่หมุนเวียนเพิ่มขึ้น (ลดลง) | (2,207,995) | (1,880,374) | (2,207,995) | (1,880,374) |
| หนี้สิน ไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง) | 3,822,556 | (682,518) | - | - |
| รวมการปรับปรุงจากการกระทบยอดกำไร (ขาดทุน) | (219,323,061) | (49,567,853) | (1,866,353,630) | (2,883,616,386) |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 1,641,276,833 | 2,163,796,002 | 178,803,941 | (195,729,537) |
| เงินปันผลรับ | - | - | (292,852,268) | (39,300,000) |
| ภาษีเงินได้จ่ายออก | (385,490,769) | (360,751,101) | (232,090,523) | (213,941,323) |
| ภาษีเงินได้รับคืน | 57,948,232 | - | - | - |
| เงินสดจ่ายภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงาน | (17,444,211) | (10,548,073) | (3,247,668) | (81,240) |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน | 1,296,290,085 | 1,792,496,828 | (349,386,518) | (449,052,100) |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน | | | | |
| เงินสดรับดอกเบี้ย | 37,646,385 | 49,635,853 | 6,948,962 | 9,510,437 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น (เพิ่มขึ้น) ลดลง | 145,865,309 | (4,989,816) | (8,088,143) | 6,829,657 |
| เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | 430,000,000 | 962,000,000 |
| เงินสดรับจากเงินให้กู้ยืมระยะยาวกิจการร่วมค้า | 106,247,688 | - | - | - |
| เงินสดรับจากเงินปันผลรับ | 10,166,667 | 12,200,000 | 292,852,268 | 39,300,000 |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมกิจการที่เกี่ยวข้องกัน | - | - | (15,369,261) | (16,501,758) |
| เงินสดจ่ายเงินให้กู้ยืมระยะยาวกิจการร่วมค้า | (211,572,987) | - | - | - |
| เงินสดรับจากการจำหน่ายทรัพย์สิน | 1,048,062 | 2,253,019 | 492,414 | - |
| เงินสดจ่ายซื้อเงินลงทุนในการร่วมค้า | (5,555,000) | - | - | - |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (128,019,092) | (22,946,525) | (4,975,500) | (6,269,112) |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | (286,373,740) | (361,861,279) | (33,945,127) | (18,783,141) |
| เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตน | (323,437,500) | (323,437,500) | (323,437,500) | (323,437,500) |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน | (653,984,208) | (649,146,248) | 344,478,113 | 652,648,583 |
| กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน | | | | |
| เงินสดจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว | (10,000,000) | (3,860,000,000) | - | - |
| เงินสดรับชำระหนี้เงินกู้ยืมระยะยาว | - | 3,860,000,000 | - | - |
| เงินสดจ่ายเพื่อลดหนี้สินตามสัญญาเช่า | (13,857,694) | (16,005,463) | (2,592,505) | (2,592,505) |
| เงินปันผลจ่ายของบริษัทย่อย | (570,749,917) | (450,653,585) | - | - |
| เงินปันผลจ่าย | (173,514,931) | (173,516,641) | (173,514,931) | (173,516,641) |
| เงินสดจ่ายดอกเบี้ย | (97,742,944) | (141,348,870) | - | - |
| กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน | (865,865,486) | (781,524,559) | (176,107,436) | (176,109,146) |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (223,559,609) | 361,826,021 | (181,015,841) | 27,487,337 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดต้นปี | 2,202,322,565 | 1,840,496,544 | 346,835,033 | 319,347,696 |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดปลายปี | 1,978,762,956 | 2,202,322,565 | 165,819,192 | 346,835,033 |
| ข้อมูลงบกระแสเงินสดเปิดเผยเพิ่มเติม | | | | |
| 1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ประกอบด้วย : | | | | |
| เงินสด | 7,733,795 | 12,584,621 | 1,779,087 | 1,828,195 |
| เช็คที่ถึงกำหนดแต่ไม่ได้นำฝาก | 10,195,576 | 14,277,251 | 56,815 | - |
| เงินฝากออมทรัพย์ | 1,931,564,691 | 2,111,162,718 | 143,344,129 | 327,572,639 |
| เงินฝากกระแสรายวัน | 26,776,803 | 51,730,200 | 19,091,831 | 15,891,109 |
| เงินฝากประจำ | 2,492,091 | 12,567,775 | 1,547,330 | 1,543,090 |
| รวม | 1,978,762,956 | 2,202,322,565 | 165,819,192 | 346,835,033 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

งบกระแสเงินสด (ต่อ)

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

| | (หน่วย : บาท) | | | |
|---|---------------|------------|----------------------|------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| 2. รายการที่ไม่ใช่เงินสด | | | | |
| 2.1 โอนสินค้าคงเหลือเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | - | 5,442,853 | - | 2,680,000 |
| 2.2 โอนสินค้าคงเหลือเป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 26,208,490 | - | - |
| 2.3 โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นสินค้าคงเหลือ | 10,128,665 | - | - | - |
| 2.4 โอนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนเป็นที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ | 52,957,531 | - | - | - |
| 2.5 โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นสินค้าคงเหลือ | 6,728,033 | - | 6,728,033 | - |
| 2.6 โอนที่ดิน อาคารและอุปกรณ์เป็นอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | - | 343,357,823 | - |
| 2.7 เงินสดจ่ายซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์สุทธิ | | | | |
| จากเจ้าหน้าที่งานก่อสร้าง | - | 11,461,684 | - | 10,432,500 |

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

1. ข้อมูลบริษัท

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (“บริษัท”) เป็นบริษัท ซึ่งจัดตั้งขึ้นในประเทศไทยและเป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

ที่อยู่ของบริษัทตามที่จดทะเบียนไว้คือ 47/569 - 576 หมู่ที่ 3 ชั้น 10 คอนโดมิเนียมอุตสาหกรรมนิเวศนิเวศ ถนนปิ่นเกล้า 3 ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี

ธุรกิจหลักของบริษัทและบริษัทย่อย (“กลุ่มบริษัท”) ได้แก่ ธุรกิจด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย ให้บริการศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม จำหน่ายอาหารและเครื่องดื่ม ลงทุนในธุรกิจโรงแรมและการศึกษา

2. เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินรวม

ก) งบการเงินรวมนี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบการเงินของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัท”) บริษัทย่อยและการร่วมค้า (ซึ่งต่อไปนี้จะเรียกว่า “บริษัทย่อย”) (รวมเรียกว่า “กลุ่มบริษัท”) ดังต่อไปนี้

| | ประเภทธุรกิจหลัก | อัตราร้อยละของหุ้นที่ถือ | |
|--|---|--------------------------|--------|
| | | 2569 | 2568 |
| ถือหุ้นทางตรง: | | | |
| บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์ซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด | ศูนย์แสดงนิทรรศการ ศูนย์ประชุม และ โรงแรม | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท สิ้นพรชัย จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด | การจัดการทางการเงิน | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเซส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | บริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ | 97.00 | 97.00 |
| บริษัท เมืองทอง บิลดิ้ง เซอร์วิสเซส จำกัด | ให้บริการดูแลรักษาอาคาร | 97.00 | 97.00 |
| Spooner Limited | ยังไม่ดำเนินงาน | 100.00 | 100.00 |
| ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม: | | | |
| บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด | ให้เช่าพื้นที่ | 99.30 | 99.30 |
| บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินดัสทรี จำกัด | พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| บริษัท อาร์เอ็มไอ จำกัด | ผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | 100.00 | 100.00 |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ อิมแพ็ค โกรท | กองทรัสต์เพื่อการลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ | 49.33 | 49.33 |
| การร่วมค้า: | | | |
| บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ทเวอร์ค จำกัด | การจัดการแสดงทางธุรกิจ และการแสดงสินค้า | 50.83 | 50.83 |
| บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์ เนชั่น จำกัด | กิจกรรมบริการอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับ อสังหาริมทรัพย์โดยได้รับ ค่าตอบแทนหรือตามสัญญาจ้าง | 50.10 | - |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

- ข) บริษัทจะถือว่ามีการควบคุมกิจการที่เข้าไปลงทุนหรือบริษัทย่อยหรือการร่วมค้าได้ หากบริษัทมีสิทธิได้รับหรือมีส่วนได้เสียในผลตอบแทนของกิจการที่เข้าไปลงทุน และสามารถใช้อำนาจในการสั่งการกิจกรรมที่ส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อจำนวนเงินผลตอบแทนนั้นได้
- ค) บริษัทนำงบการเงินของบริษัทย่อยมารวมในการจัดทำงบการเงินรวมตั้งแต่วันที่บริษัทมีอำนาจในการควบคุมบริษัทย่อยจนถึงวันที่บริษัทสิ้นสุดการควบคุมบริษัทย่อยนั้น
- ง) งบการเงินของบริษัทย่อยจัดทำขึ้นโดยใช้นโยบายการบัญชีที่สำคัญเช่นเดียวกันกับของบริษัท
- จ) ยอดคงค้างระหว่างกลุ่มบริษัท รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญได้ถูกตัดออกจากงบการเงินรวมนี้แล้ว
- ฉ) ส่วนของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม คือ จำนวนกำไรหรือขาดทุนและสินทรัพย์สุทธิของบริษัทย่อยส่วนที่ไม่ได้เป็นของบริษัทและแสดงเป็นรายการแยกต่างหากในงบกำไรขาดทุนรวม งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม และส่วนของผู้ถือหุ้นในงบฐานะการเงินรวม
- ช) บริษัทจัดทำงบการเงินเฉพาะกิจการ โดยแสดงเงินลงทุนในบริษัทย่อยตามวิธีราคาทุน

บริษัทย่อยทั้งหมดจดทะเบียนในประเทศไทย ยกเว้นบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ซึ่งจดทะเบียนในประเทศเคย์แมน ไอส์แลนด์ และ Spooner Limited ซึ่งจดทะเบียนในประเทศฮ่องกง

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำงบการเงินและสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.1 เกณฑ์ในการจัดทำงบการเงิน

งบการเงินได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายถึงมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 และข้อกำหนดของคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงินภายใต้พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินได้จัดทำขึ้นโดยใช้เกณฑ์ราคาทุนเดิมในการวัดมูลค่าขององค์ประกอบของงบการเงิน ยกเว้นเรื่องที่อยู่ภายใต้นโยบายการบัญชีในลำดับต่อไป

การจัดทำงบการเงินให้สอดคล้องกับหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กำหนดให้ใช้ประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ และการใช้ดุลยพินิจของผู้บริหารซึ่งจัดทำขึ้นตามกระบวนการในการนำนโยบายการบัญชีของบริษัทไปถือปฏิบัติ กิจการเปิดเผยเรื่องการ ใช้ดุลยพินิจของผู้บริหาร หรือความซับซ้อน หรือเกี่ยวกับข้อสมมติฐานและประมาณการที่มีนัยสำคัญต่องบการเงินในหมายเหตุ 4

งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษจัดทำขึ้นจากงบการเงินตามกฎหมายที่เป็นภาษาไทย ในกรณีที่มีเนื้อความขัดแย้งกันหรือมีการตีความในสองภาษาแตกต่างกันให้ใช้งบการเงินตามกฎหมายฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

3.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

3.2.1 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่ที่มีผลบังคับใช้ในปีปัจจุบัน

ในระหว่างปี กลุ่มบริษัทได้นำมาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุงจำนวนหลายฉบับ ซึ่งมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2568 มาถือปฏิบัติ มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

การนำมาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวมาถือปฏิบัตินี้ไม่มีผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.2.2 มาตรฐานการรายงานทางการเงินที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569

สภาวิชาชีพบัญชีได้ประกาศใช้มาตรฐานการรายงานทางการเงินฉบับปรับปรุง ซึ่งจะมีผลบังคับใช้สำหรับงบการเงินที่มีรอบระยะเวลาบัญชีที่เริ่มในหรือหลังวันที่ 1 มกราคม 2569 มาตรฐานการรายงานทางการเงินดังกล่าวได้รับการปรับปรุงหรือจัดให้มีขึ้นเพื่อให้มีเนื้อหาทำเทียบกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ โดยส่วนใหญ่เป็นการอธิบายให้ชัดเจนเกี่ยวกับวิธีปฏิบัติทางการบัญชีและการให้แนวปฏิบัติทางการบัญชีกับผู้ใช้งมาตรฐาน

ฝ่ายบริหารของกลุ่มบริษัทเชื่อว่าการปรับปรุงมาตรฐานนี้จะไม่ผลกระทบต่ออย่างเป็นสาระสำคัญต่องบการเงินของกลุ่มบริษัท

3.3 นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

3.3.1 รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

รายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ สินทรัพย์ และหนี้สินที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่คงเหลืออยู่ ณ วันที่ในงบฐานะการเงินแปลงค่าเป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงอัตราแลกเปลี่ยนได้รวมอยู่ในงบกำไรขาดทุน

3.3.2 การรับรู้รายได้

ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

รายได้จากโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย รับรู้จากการขายบ้านพร้อมที่ดิน และรายได้จากการขายหน่วยในอาคารพักอาศัยรับรู้เป็นรายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ให้กับผู้ซื้อแล้ว

ธุรกิจค้าปลีก

รายได้จากการขายสินค้า บริษัทรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อโอนอำนาจการควบคุมในสินค้าให้แก่ลูกค้าแล้ว โดยกิจการจะรับรู้รายได้ในจำนวนที่สะท้อนถึงสิ่งตอบแทนที่กิจการคาดว่าจะมีสิทธิได้รับจากการแลกเปลี่ยนสินค้า รายได้จากการขายแสดงมูลค่าตามราคาในใบกำกับสินค้า โดยไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม สำหรับสินค้าที่ได้ส่งมอบหลังจากหักส่วนลดแล้ว

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

ธุรกิจให้เช่าอสังหาริมทรัพย์

กลุ่มบริษัทรับรู้รายได้จากการให้เช่าตามระยะเวลาของสัญญาเช่า

ธุรกิจโรงแรม

รายได้จากกิจการ โรงแรมส่วนใหญ่ประกอบด้วยรายได้ค่าห้องพัก ค่าขายอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่น
รายได้ค่าห้องพักจะถูกรับรู้ตลอดช่วงเวลาเมื่อแขกเข้าพักในห้อง รายได้ค่าอาหารและเครื่องดื่ม และบริการที่เกี่ยวข้องอื่นจะ
ถูกรับรู้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งเมื่อกิจการมีการขายอาหารและเครื่องดื่ม

ธุรกิจการศึกษาและจากการสอน

รายได้ค่าธรรมเนียมและรายได้ค่าอาหารรับรู้เป็นรายได้ตามระยะเวลาของหลักสูตร

ธุรกิจบริการ

รายได้จากการให้บริการ รับรู้เมื่อมีการให้บริการแก่ลูกค้าแล้ว โดยพิจารณาถึงขั้นความสำเร็จของงาน ในการพิจารณา
จังหวะในการส่งมอบการควบคุมเพื่อประเมินว่าจะรับรู้รายได้ ณ เวลาใดเวลาหนึ่งหรือรับรู้ตลอดช่วงเวลาหนึ่ง

รายได้จากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการเกิดจากการแลกเปลี่ยนสินค้าหรือบริการที่มีลักษณะที่ไม่เหมือนกันซึ่งกลุ่ม
บริษัทรับรู้รายได้ดังกล่าว ด้วยมูลค่ายุติธรรมของราคาสินค้าหรือบริการที่แลกเปลี่ยน

ดอกเบี้ยรับ รับรู้ตามเกณฑ์สัดส่วนของเวลาโดยคำนึงถึงอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงของช่วงเวลาจนถึงวันครบกำหนดอายุและ
คำนึงถึงจำนวนเงินต้นที่เป็นยอดคงเหลือในบัญชีสำหรับการบันทึกดอกเบี้ยค้างรับของบริษัท

เงินปันผลรับ รับรู้เมื่อบริษัทมีสิทธิในการรับเงินปันผล

3.3.3 ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์แสดงตามราคาทุน หรือมูลค่าสุทธิที่จะได้รับแล้วแต่ราคาใดจะต่ำกว่า ราคาทุน
ประกอบด้วยต้นทุนการได้มาซึ่งที่ดิน ต้นทุนการพัฒนาที่ดิน ต้นทุนการก่อสร้างโครงการ ระบบสาธารณูปโภค
ค่าบริหารโครงการ และต้นทุนการกู้ยืมที่เกี่ยวข้อง

ระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่บริษัทคิดค่าเสื่อมราคาโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 20 ปี ค่าเสื่อมราคาดังกล่าวได้
บันทึกไว้เป็นต้นทุนขาย

3.3.4 เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด

เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดได้แสดงอยู่ในงบฐานะการเงินที่ราคาทุน และงบกระแสเงินสด เงินสดและรายการ
เทียบเท่าเงินสดประกอบด้วยเงินสดในมือ เงินฝากธนาคาร หรือเงินฝากกับสถาบันการเงินที่มีสภาพคล่อง ในการเปลี่ยน
มือที่ครบกำหนดภายในหรือเท่ากับสามเดือน

เงินฝากที่มีข้อจำกัดในการใช้ แสดงไว้เป็นสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

3.3.5 ลูกหนี้การค้า

กลุ่มบริษัทแสดงลูกหนี้ด้วยมูลค่าสุทธิที่คาดว่าจะได้รับ

กลุ่มบริษัทรับรู้ลูกหนี้การค้าเมื่อเริ่มแรกด้วยจำนวนเงินของสิ่งตอบแทนที่ปราศจากเงื่อนไขในการได้รับชำระ ในกรณีที่มีส่วนประกอบด้านการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญจะรับรู้ด้วยมูลค่าปัจจุบันของสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ซึ่งกำหนดให้พิจารณาผลขาดทุนที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุหนี้ และรับรู้ผลขาดทุนตั้งแต่การรับรู้รายการลูกหนี้การค้า ในการพิจารณาผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น ลูกหนี้การค้าจะถูกจัดกลุ่มตามวันที่ครบกำหนดชำระ อัตราความเสี่ยงที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจะขึ้นอยู่กับประวัติการชำระเงินและข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตในอดีต และปรับอัตราการสูญเสียในอดีตตามการเปลี่ยนแปลงที่คาดการณ์ไว้ในปัจจัยเหล่านี้ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนภายใต้ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

3.3.6 เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อยบันทึกตามวิธีราคาทุนสุทธิจากค่าเผื่อการลดมูลค่าของเงินลงทุน (ถ้ามี)

3.3.7 เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้าที่แสดงอยู่ในงบการเงินแสดงมูลค่าตามวิธีส่วนได้เสีย

3.3.8 อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน ได้แก่ ที่ดินซึ่งกลุ่มบริษัทมีความตั้งใจที่จะถือไว้เพื่อกำไรในอนาคตและไม่ได้ถือไว้เพื่อขายตามปกติของการดำเนินธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ซึ่งเป็นราคาตลาดที่ได้จากการประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระประกอบกับการพิจารณาของกรรมการของกลุ่มบริษัท การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนสุทธิจากภาษีเงินได้รอดักบัญชีรับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในงวดที่เกิดขึ้น

มูลค่ายุติธรรมกำหนดจากการประเมินของผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งได้รับความเห็นชอบจากตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

3.3.9 ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์

ที่ดินแสดงด้วยราคาที่ตีใหม่ (ราคาตลาด) หักด้วยค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี) อาคารแสดงตามราคาที่ตีใหม่ (วิธีราคาทุนทดแทน) หลังหักค่าเสื่อมราคาสะสมและค่าเผื่อการด้อยค่า (ถ้ามี) ส่วนอุปกรณ์แสดงด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสมที่เกี่ยวข้องและค่าเผื่อการด้อยค่าของสินทรัพย์ (ถ้ามี)

การตีราคาใหม่ดำเนินการโดยผู้ประเมินราคาอิสระ ซึ่งมีนโยบายที่จะให้ผู้ประเมินราคาอิสระประเมินราคาสินทรัพย์ดังกล่าวเป็นครั้งคราว เพื่อมิให้ราคาตามบัญชี ณ วันที่ในงบฐานะการเงินแตกต่างจากมูลค่ายุติธรรมอย่างมีสาระสำคัญ ส่วนที่เพิ่มขึ้นของราคาที่ประเมินใหม่จะถูกบันทึกตรงไปยังส่วนของผู้ถือหุ้นภายใต้บัญชีผลกำไรจากการตีราคาสินทรัพย์ สำหรับส่วนที่ลดลงของราคาที่ประเมินใหม่จากราคาทุนจะถือเป็นรายการขาดทุนจากการตีราคาสินทรัพย์ลดลงในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ซึ่งส่วนเกินจากการตีราคาอาคารเพิ่มจะทยอยตัดจ่ายตามอายุการใช้งานที่เหลืออยู่ของสินทรัพย์นั้น

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

กลุ่มบริษัทตัดค่าเสื่อมราคาสำหรับสินทรัพย์ถาวรทุกประเภทยกเว้นที่ดิน โดยวิธีเส้นตรงเพื่อลดราคาตามบัญชีของสินทรัพย์แต่ละชนิดตามอายุการให้ประโยชน์ โดยประมาณของสินทรัพย์ดังนี้

| | |
|---|------------|
| โครงสร้างศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม | 27 - 50 ปี |
| ส่วนปรับปรุงอาคารศูนย์แสดงนิทรรศการและศูนย์ประชุม | 12 - 20 ปี |
| อาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่น | 5 - 50 ปี |
| สินทรัพย์ถาวรอื่น | 3 - 10 ปี |

กลุ่มบริษัทบันทึกค่าเสื่อมราคาที่ยังค้างต้น ดังต่อไปนี้

- ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่คำนวณจากราคาทุนรวมอยู่ในการคำนวณผลการดำเนินงาน
- ค่าเสื่อมราคาของส่วนที่ตราค่าเพิ่มตัดจำหน่ายไปบัญชีส่วนเกินจากการตราค่าสินทรัพย์ในส่วนของผู้ถือหุ้น

เมื่อกฎบริษัทจำหน่ายสินทรัพย์ออกจากบัญชี กลุ่มบริษัทจะบันทึกตัดสินทรัพย์และค่าเสื่อมราคาสะสมของสินทรัพย์นั้นออกจากบัญชีพร้อมกับบันทึกกำไรขาดทุนจากการจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.3.10 สัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทในฐานะผู้เช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กลุ่มบริษัทจะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ถ้าสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุไว้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการบัญชีเดียวสำหรับการรับรู้รายการและการวัดมูลค่าสัญญาเช่าทุกสัญญา เว้นแต่สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าที่สินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล (วันที่สินทรัพย์อ้างอิงพร้อมใช้งาน) กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ซึ่งแสดงสิทธิในการใช้สินทรัพย์อ้างอิงและหนี้สินตามสัญญาเช่าตามการจ่ายชำระตามสัญญาเช่า

ก) สินทรัพย์สิทธิการใช้

กลุ่มบริษัทรับรู้สินทรัพย์สิทธิการใช้ ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล สินทรัพย์สิทธิการใช้วัดมูลค่าด้วยราคาทุนหักค่าเสื่อมราคาสะสม ผลขาดทุนจากการค้ำค่าสะสม และปรับปรุงด้วยการวัดมูลค่าของหนี้สินตามสัญญาเช่าใหม่ ราคาทุนของสินทรัพย์สิทธิการใช้ประกอบด้วยจำนวนเงินของหนี้สินตามสัญญาเช่าจากการวัดมูลค่าเริ่มแรก ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้น จำนวนเงินที่จ่ายชำระตามสัญญาเช่า ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผลหรือก่อนวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล และหักด้วยสิ่งจูงใจตามสัญญาเช่าที่ได้รับ

ข) หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทรับรู้หนี้สินตามสัญญาเช่าด้วยมูลค่าปัจจุบันของจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่า คิดลดด้วยอัตราดอกเบี้ยตามนัยของสัญญาเช่าหรืออัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมส่วนเพิ่มของกลุ่มบริษัท หลังจากวันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะเพิ่มขึ้นโดยสะท้อนดอกเบี้ยจากหนี้สินตามสัญญาเช่าและลดลงโดยสะท้อนการจ่ายชำระตามสัญญาเช่าที่จ่ายชำระแล้ว นอกจากนี้ มูลค่าตามบัญชีของหนี้สินตามสัญญาเช่าจะถูกวัดมูลค่าใหม่เมื่อมีการเปลี่ยนแปลงหรือประเมินสัญญาเช่าใหม่

ค) สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

สัญญาเช่า - กรณีกลุ่มบริษัทในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าเงินทุน ณ วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล กลุ่มบริษัทบันทึกสินทรัพย์ภายใต้สัญญาเช่าเงินทุนเป็นลูกหนี้ด้วยจำนวนที่เท่ากับเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า กล่าวคือ ผลรวมของมูลค่าปัจจุบันสุทธิของจำนวนเงินที่จะได้รับตามสัญญาเช่าและมูลค่าคงเหลือของสินทรัพย์อ้างอิงที่ไม่ได้รับการประกัน หลังจากนั้นจะรับรู้รายได้ทางการเงินตลอดอายุสัญญาเช่าในรูปแบบที่สะท้อนถึงอัตราผลตอบแทนรายงวดคงที่ของเงินลงทุนสุทธิตามสัญญาเช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้ผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กลุ่มบริษัทบันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

3.3.11 การด้อยค่าของสินทรัพย์ที่ไม่ใช่สินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจะพิจารณาด้อยค่าของสินทรัพย์ เมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าราคาตามบัญชีของสินทรัพย์ดังกล่าวสูงกว่ามูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืน

ในกรณีที่ราคาตามบัญชีของสินทรัพย์สูงกว่ามูลค่าตามบัญชีที่คาดว่าจะได้รับคืน กลุ่มบริษัทจะรับรู้ผลขาดทุนจากการด้อยค่าในงบกำไรขาดทุน กลุ่มบริษัทจะบันทึกกลับรายการขาดทุนจากการด้อยค่าต่อเมื่อมีข้อบ่งชี้ว่าการด้อยค่าดังกล่าวไม่มีอยู่อีกต่อไป หรือยังคงมีอยู่แต่เป็นไปในทางที่ลดลง

3.3.12 ผลประโยชน์พนักงาน

ผลประโยชน์ระยะสั้นของพนักงาน

กลุ่มบริษัทรับรู้ เงินเดือน ค่าจ้าง โบนัส และเงินสมทบกองทุนประกันสังคมเป็นค่าใช้จ่ายเมื่อเกิดรายการ

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน

● **โครงการสมทบเงิน**

กลุ่มบริษัทและพนักงานได้ร่วมกันจัดตั้งกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ ซึ่งประกอบด้วยเงินที่พนักงานจ่ายสะสมและเงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบให้เป็นรายเดือน สินทรัพย์ของกองทุนสำรองเลี้ยงชีพได้แยกออกจากสินทรัพย์ของกลุ่มบริษัท เงินที่กลุ่มบริษัทจ่ายสมทบกองทุนสำรองเลี้ยงชีพบันทึกเป็นค่าใช้จ่ายในปีที่เกิดรายการ

● **โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงาน**

กลุ่มบริษัทมีภาระสำหรับเงินชดเชยที่ต้องจ่ายให้แก่พนักงานเมื่อออกจากงานตามกฎหมายแรงงานซึ่งกลุ่มบริษัทถือว่าเงินชดเชยดังกล่าวเป็นโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานสำหรับพนักงาน

กลุ่มบริษัทคำนวณหนี้สินตาม โครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงาน โดยใช้วิธีคิดลดแต่ละหน่วยที่ประมาณการไว้ (Projected Unit Credit Method) โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระได้ทำการประเมินภาระผูกพันดังกล่าวตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย

ผลกำไรหรือขาดทุนจากการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สำหรับโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานจะรับรู้ทันทีในกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ต้นทุนบริการในอดีตจะถูกรับรู้ทั้งจำนวนในงบกำไรขาดทุนทันทีที่มีการแก้ไขโครงการหรือลดขนาดโครงการ หรือเมื่อกลุ่มบริษัทรับรู้ต้นทุนการปรับโครงสร้างที่เกี่ยวข้อง แล้วแต่เหตุการณ์ใดจะเกิดขึ้นก่อน

หนี้สินของโครงการผลประโยชน์พนักงานวัดค่าโดยวิธีคิดส่วนลดมูลค่าปัจจุบันของประมาณการกระแสเงินสดในอนาคตโดยใช้อัตราส่วนลดซึ่งใกล้เคียงกับอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาล

- โครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่น

ภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวอื่นประมาณการในลักษณะเดียวกันกับการประมาณการภาระผูกพันผลประโยชน์ของพนักงานหลังออกจากงาน อย่างไรก็ตามต้นทุนบริการปัจจุบัน ดอกเบี้ยจ่ายและผลกำไรขาดทุนจากการประมาณการเนื่องจากการวัดมูลค่าภาระผูกพันผลประโยชน์พนักงานใหม่จะรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนทั้งหมด

3.3.13 ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีประกอบด้วยภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีรับรู้ในกำไรหรือขาดทุนเว้นแต่ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับรายการที่เกี่ยวข้องในการรวมธุรกิจหรือรายการที่รับรู้โดยตรงในส่วนของผู้อื้อหุ้นหรือกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น

ภาษีเงินได้ของปีปัจจุบัน

ภาษีเงินได้ปัจจุบันได้แก่ ภาษีที่คาดว่าจะจ่ายชำระหรือได้รับชำระ โดยคำนวณจากกำไรหรือขาดทุนประจำปีที่ต้องเสียภาษี โดยใช้อัตรากำไรที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน ตลอดจนการปรับปรุงทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับรายการในปีก่อน ๆ

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีบันทึกโดยคำนวณจากผลแตกต่างชั่วคราวที่เกิดขึ้นระหว่างมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์และหนี้สินและจำนวนที่ใช้เพื่อความมุ่งหมายทางภาษี ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะไม่ถูกรับรู้เมื่อเกิดจากผลแตกต่างชั่วคราวต่อไป การรับรู้ค่าความนิยมในครั้งแรก การรับรู้สินทรัพย์หรือหนี้สินในครั้งแรก ซึ่งเป็นรายการที่ไม่ใช่การรวมธุรกิจ และรายการนั้นไม่มีผลกระทบต่อกำไรขาดทุนทางบัญชีหรือทางภาษีและผลแตกต่างที่เกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในบริษัทย่อย หากเป็นไปได้ว่าจะไม่มีการกลับรายการในอนาคตอันใกล้

ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีวัดมูลค่าโดยใช้อัตรากำไรที่คาดว่าจะใช้กับผลแตกต่างชั่วคราวเมื่อมีการกลับรายการโดยใช้อัตรากำไรที่ประกาศใช้หรือที่คาดว่าจะมีผลบังคับใช้ ณ วันที่รายงาน

ในการกำหนดมูลค่าของภาษีเงินได้ปัจจุบันและภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี กลุ่มบริษัทต้องคำนึงถึงผลกระทบของสถานการณ์ทางภาษีที่ไม่แน่นอนและอาจทำให้จำนวนภาษีที่ต้องจ่ายเพิ่มขึ้น และมีดอกเบี้ยที่ต้องชำระ กลุ่มบริษัทเชื่อว่าได้ตั้งภาษีเงินได้ค้างจ่ายเพียงพอสำหรับภาษีเงินได้ที่จะจ่ายในอนาคต ซึ่งเกิดจากการประเมินผลกระทบจากหลายปัจจัย รวมถึง การตีความทางกฎหมายภาษี และจากประสบการณ์ในอดีต การประเมินนี้อยู่บนพื้นฐานการประมาณการและข้อสมมติฐาน และอาจจะเกี่ยวข้องกับการตัดสินใจเกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคต ข้อมูลใหม่ ๆ อาจจะทำให้กลุ่มบริษัทเปลี่ยนการตัดสินใจโดยขึ้นอยู่กับความเพียงพอของภาษีเงินได้ค้างจ่ายที่มีอยู่ การเปลี่ยนแปลงในภาษีเงินได้ค้างจ่ายจะกระทบต่อค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้ในงวดที่เกิดการเปลี่ยนแปลง

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีสามารถหักกลับได้เมื่อกลุ่มบริษัทมีสิทธิตามกฎหมายที่จะนำสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันมาหักกลับกับหนี้สินภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันและภาษีเงินได้นี้ประเมินโดยหน่วยงานจัดเก็บภาษีหน่วยงานเดียวกันสำหรับหน่วยภาษีเดียวกันหรือหน่วยภาษีต่างกัน สำหรับหน่วยภาษีต่างกัมนั้น กลุ่มบริษัทมีความตั้งใจจะจ่ายชำระหนี้สินและสินทรัพย์ภาษีเงินได้ของงวดปัจจุบันด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจจะรับคืนสินทรัพย์และจ่ายชำระหนี้สิน ในเวลาเดียวกัน สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะบันทึกต่อเมื่อมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากำไรเพื่อเสียภาษีในอนาคตจะมีจำนวนเพียงพอกับการใช้ประโยชน์จากผลแตกต่างชั่วคราวดังกล่าว สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจะถูกทบทวน ณ ทุกวันที่รายงานและจะถูกปรับลดลงเท่าที่ประโยชน์ทางภาษีจะมีโอกาสถูกใช้จริง

3.3.14 การแปลงค่าเงินตราต่างประเทศ

กลุ่มบริษัทแปลงค่ารายการที่เป็นเงินตราต่างประเทศที่เกิดขึ้นให้เป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันที่เกิดรายการ และแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ณ วันที่ในงบฐานะการเงินให้เป็นเงินบาท โดยใช้อัตราแลกเปลี่ยน ณ วันนั้น กำไรและขาดทุนที่เกิดจากการรับหรือจ่ายชำระที่เป็นเงินตราต่างประเทศและที่เกิดจากการแปลงค่าสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงินดังกล่าวได้บันทึกทันทีในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

3.3.15 เครื่องมือทางการเงิน

กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของสินทรัพย์ทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และบวกด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่สินทรัพย์ทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน อย่างไรก็ตาม สำหรับลูกหนี้การค้าที่ไม่มีองค์ประกอบเกี่ยวกับการจัดหาเงินที่มีนัยสำคัญ กลุ่มบริษัทจะรับรู้สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าวด้วยราคาของรายการ ตามที่กล่าวไว้ในนโยบายการบัญชีเรื่องลูกหนี้การค้า

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทจัดประเภทสินทรัพย์ทางการเงิน ณ วันที่รับรู้รายการเริ่มแรก เป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น และสินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยพิจารณาจากแผนธุรกิจของบริษัทในการจัดการสินทรัพย์ทางการเงิน และลักษณะของกระแสเงินสดตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าสินทรัพย์ทางการเงินด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย เมื่อกลุ่มบริษัทถือครองสินทรัพย์ทางการเงินนั้นเพื่อรับกระแสเงินสดตามสัญญา และเงื่อนไขตามสัญญาของสินทรัพย์ทางการเงินก่อให้เกิดกระแสเงินสดที่เป็นการรับชำระเพียงเงินต้นและดอกเบี้ยจากยอดคงเหลือของเงินต้นในวันที่ระบุไว้เท่านั้น

สินทรัพย์ทางการเงินดังกล่าววัดมูลค่าในภายหลังโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและต้องมีการประเมินการค้อยค่า ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการ การเปลี่ยนแปลง หรือการค้อยค่าของสินทรัพย์ดังกล่าวจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด และตราสารอนุพันธ์วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน โดยแสดงในงบฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม และรับรู้การเปลี่ยนแปลงสุทธิของมูลค่ายุติธรรมในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การจัดประเภทรายการและการวัดมูลค่าของหนี้สินทางการเงิน

ยกเว้นหนี้สินตราสารอนุพันธ์ กลุ่มบริษัทรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกสำหรับหนี้สินทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมหักต้นทุนการทำรายการ และจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าในภายหลังด้วยราคาทุนตัดจำหน่าย โดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผลกำไรและขาดทุนที่เกิดขึ้นจากการตัดรายการหนี้สินทางการเงินและการตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงจะรับรู้ในส่วนของกำไรหรือขาดทุน โดยการคำนวณมูลค่าราคาทุนตัดจำหน่ายคำนึงถึงค่าธรรมเนียมหรือต้นทุนที่ถือเป็นส่วนหนึ่งของอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงนั้นด้วย ทั้งนี้ ค่าตัดจำหน่ายตามวิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงแสดงเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น แม้ว่าจะไม่มีการโอนหรือไม่ได้คงไว้ซึ่งความเสี่ยงและผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น

กลุ่มบริษัทตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น ในกรณีที่มีการเปลี่ยนหนี้สินทางการเงินที่มีอยู่ให้เป็นหนี้สินใหม่จากผู้ให้กู้รายเดียวกันซึ่งมีข้อกำหนดที่แตกต่างกันอย่างมาก หรือมีการแก้ไขข้อกำหนดของหนี้สินที่มีอยู่อย่างเป็นสาระสำคัญ จะถือว่าเป็นการตัดรายการหนี้สินเดิมและรับรู้หนี้สินใหม่ โดยรับรู้ผลแตกต่างของมูลค่าตามบัญชีดังกล่าวในส่วนของกำไรหรือขาดทุน

การค้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นโดยพิจารณาจากการผิดสัญญาที่อาจเกิดขึ้นใน 12 เดือนข้างหน้า ในขณะที่หากความเสี่ยงด้านเครดิตของสินทรัพย์เพิ่มขึ้นอย่างมีนัยสำคัญ นับตั้งแต่การรับรู้รายการเริ่มแรก กลุ่มบริษัทวัดมูลค่าผลขาดทุนด้วยจำนวนเงินที่เท่ากับผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุที่เหลืออยู่ของเครื่องมือทางการเงิน

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

กลุ่มบริษัทใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้การค้า โดยอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้หนี้ และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ ทั้งนี้ ผลขาดทุนจากการด้อยค่าบันทึกในกำไรหรือขาดทุนภายใต้บัญชี “ค่าใช้จ่ายในการบริหาร”

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

การหักกลบของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินจะนำมาหักกลบกัน และแสดงด้วยยอดสุทธิในงบฐานะการเงิน ก็ต่อเมื่อกิจการมีสิทธิบังคับใช้ได้ตามกฎหมายอยู่แล้วในการหักกลบจำนวนเงินที่รับรู้ และกิจการมีความตั้งใจที่จะชำระด้วยยอดสุทธิหรือตั้งใจที่จะรับสินทรัพย์และชำระหนี้สินพร้อมกัน

3.3.16 ประมาณการหนี้สิน

กลุ่มบริษัทจะบันทึกประมาณการหนี้สินเมื่อมีความเป็นไปได้ก่อนข้างแน่นอนที่กลุ่มบริษัทได้เกิดภาระที่ต้องจ่ายเงินตามข้อผูกพันทางกฎหมายอันเป็นผลสืบเนื่องมาจากเหตุการณ์ในอดีต และจำนวนที่ต้องจ่ายสามารถประมาณการได้อย่างสมเหตุสมผล

3.3.17 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กลุ่มบริษัทใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สิน ซึ่งมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่เกี่ยวข้องกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกัน หรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กลุ่มบริษัทจะประเมินมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่นำมาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง

ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม

ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้น

ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กลุ่มบริษัทจะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

4. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่รับรองทั่วไป ฝ่ายบริหารอาจต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการ ผลกระทบของเหตุการณ์ที่ไม่แน่นอนในอนาคตที่อาจมีผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและการเปิดเผย ข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ด้วยเหตุนี้ผลที่เกิดขึ้นจริงจึงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ ดุลยพินิจและการประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ ได้แก่

การค้ำของสินทรัพย์

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเพื่อการค้ำของสินทรัพย์ หากมีข้อบ่งชี้ว่ามีการค้ำค่า เมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ ดังกล่าวลดลงอย่างมีสาระสำคัญ กลุ่มบริษัทจะประมาณมูลค่าที่คาดว่าจะได้รับคืนของสินทรัพย์ ซึ่งการประมาณการ ดังกล่าวขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า

ในการประมาณค่าเพื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นของลูกหนี้การค้า ฝ่ายบริหารจำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจใน การประมาณการผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นจากลูกหนี้แต่ละราย โดยคำนึงถึงประสบการณ์การเก็บเงิน ในอดีต อายุของหนี้ที่ค้างค้างและสถานะเศรษฐกิจที่คาดการณ์ไว้ของกลุ่มลูกหนี้ที่มีความเสี่ยงด้านเครดิตที่คล้ายคลึงกัน เป็นต้น ทั้งนี้ ข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีตและการคาดการณ์สถานะเศรษฐกิจของกลุ่มบริษัทอาจ ไม่ได้บ่งบอกถึงการผิดสัญญาของลูกหนี้ที่เกิดขึ้นจริงในอนาคต

ค่าเพื่อการค้ำของเงินลงทุน

กลุ่มบริษัทพิจารณาค่าเพื่อการค้ำของเงินลงทุนเมื่อพบว่ามูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าวลดลงอย่างมี สาระสำคัญและเป็นระยะเวลานาน ซึ่งความมีสาระสำคัญและระยะเวลานั้นขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของฝ่ายบริหาร

ค่าเสื่อมราคา

ในการคำนวณค่าเสื่อมราคาของอาคารและอุปกรณ์ ฝ่ายบริหารใช้ประมาณอายุการใช้งานและมูลค่าซาก เมื่อเลิกใช้งาน ของอาคารและอุปกรณ์ และได้มีการทบทวนอายุการใช้งานและมูลค่าซากหากมีการเปลี่ยนแปลง

ผลประโยชน์หลังออกจากงานของพนักงานตามโครงการผลประโยชน์

หนี้สินโครงการผลประโยชน์หลังออกจากงานและโครงการผลประโยชน์ระยะยาวอื่นของพนักงานเป็นมูลค่าที่ประเมิน โดยผู้เชี่ยวชาญอิสระ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวต้องใช้การตั้งสมมติฐานต่าง ๆ ในการประมาณการ เช่น อัตราคิดลด อัตราการขึ้น เงินเดือนในอนาคต อัตราการเกษียณ และอัตราการเปลี่ยนแปลงในจำนวนพนักงาน เป็นต้น การประมาณการในเรื่องนี้ ก่อนข้างมีความไม่แน่นอนอันเนื่องมาจากลักษณะของโครงการที่มีระยะเวลายาว

คดีฟ้องร้อง

กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากการถูกฟ้องร้องเรียกค่าเสียหาย ซึ่งฝ่ายบริหารได้ใช้ดุลยพินิจในการประเมินผล ของคดีที่ถูกฟ้องร้องแล้วและเชื่อมั่นว่าประมาณการหนี้สินที่กลุ่มบริษัทได้บันทึกไว้ในบัญชีเพียงพอ ณ วันสิ้นรอบ ระยะเวลารายงาน อย่างไรก็ตาม ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากที่ได้มีการประมาณการไว้

การประมาณการในเรื่องอื่น ๆ ได้ถูกเปิดเผยในแต่ละส่วนที่เกี่ยวข้องของหมายเหตุประกอบงบการเงินนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

5. รายการกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

5.1 รายการบัญชีที่สำคัญกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

รายได้และค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันที่มีสาระสำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| นโยบาย การคิดราคา | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|----------------------------------|--------------|-----------|----------------------|-----------|
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| รายได้ | | | | |
| รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ | | | | |
| บริษัทย่อย (1) | - | - | 18 | 20 |
| การร่วมค้า (2) | 117 | 53 | - | - |
| เงินปันผลรับ (4) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 293 | 39 |
| การร่วมค้า | 10 | 12 | - | - |
| ดอกเบี้ยรับ | | | | |
| บริษัทย่อย (5) | - | - | 1 | 1 |
| การร่วมค้า (6) | 1 | - | - | - |
| รายได้อื่น (3) | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 5 | - |
| การร่วมค้า | 1 | - | - | - |
| รวม | 129 | 65 | 317 | 60 |

ค่าใช้จ่าย

ค่าเช่าและค่าบริการ

บริษัทย่อย (2) - - 6 6

ค่าบริหารจัดการ (1)

บริษัทย่อย - - 34 32

รวม - - **40** **38**

นโยบายราคา

- (1) ราคาตามที่ย้ายจริง
- (2) ราคาตามพื้นที่
- (3) ราคาตามสัญญาขึ้นอยู่กับการใช้บริการ
- (4) ตามสิทธิการได้รับเงินปันผล
- (5) อัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของสถาบันการเงิน
- (6) อัตราร้อยละ 5

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

5.2 ลูกหนี้การค้า เงินสดและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

ลูกหนี้การค้า เงินสดและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|----------|----------------------|--------------|
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ลูกหนี้การค้า | | | | |
| การร่วมค้า | 13 | 3 | - | - |
| เงินสดและลูกหนี้อื่นกิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ | | | | |
| รายได้ค้างรับ | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 15 | 19 |
| เงินสด เงินมัดจำ และลูกหนี้อื่น | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 248 | 243 |
| ดอกเบี้ยค้างรับ | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 2,635 | 2,694 |
| รวมเงินสดและลูกหนี้อื่น กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ | - | - | 2,898 | 2,956 |

5.3 เงินลงทุนในลูกหนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|------------|--------------|------|----------------------|------|
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| บริษัทย่อย | - | - | 475 | 475 |

เงินลงทุนในลูกหนี้ ประกอบด้วย

(หน่วย : ล้านบาท)

| | |
|---------------------------------|------------|
| จำนวนหนี้ที่ค้างรับตามสัญญาเดิม | 965 |
| ผลต่างที่ก่อให้เกิดรายได้ | (490) |
| เงินลงทุนในลูกหนี้ | 475 |

ณ วันที่ 20 กุมภาพันธ์ 2552 บริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีหนี้สินกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน 965 ล้านบาท (แบ่งเป็นเงินต้น 444 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างรับ 521 ล้านบาท) ในวันเดียวกันบริษัทได้ซื้อสิทธิเรียกร้องในหนี้ที่บริษัทย่อยมีกับสถาบันการเงินดังกล่าว ในจำนวน 475 ล้านบาท บริษัทคาดว่าจะเก็บหนี้จากบริษัทย่อยดังกล่าวได้ทั้งจำนวน

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

5.4 เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ

เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|------------|-------------------|------|----------------------|-------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| บริษัทย่อย | - | - | 1,263 | 1,678 |

เงินให้กู้ยืมแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกันคิดอัตราดอกเบี้ยเงินฝากประจำของสถาบันการเงิน เงินกู้ทั้งหมดไม่มีหลักประกันและไม่มีการกำหนดเวลาในการชำระคืน

เมื่อวันที่ 17 สิงหาคม 2564 บริษัทได้ทำสัญญากับลูกหนี้บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง บริษัท บางกอกแอร์พอร์ทัลอินดัสทรี จำกัด โดยลูกหนี้บริษัทย่อยมีหนี้ค้างชำระ ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2564 ประกอบด้วยหนี้ค้างชำระค่าบริการ 25.76 ล้านบาท หนี้เงินมัดจำรับล่วงหน้า 225.16 ล้านบาท และหนี้เงินกู้ยืมรวมดอกเบี้ยค้าง 7,112.81 ล้านบาท รวมจำนวนหนี้ทั้งสิ้น 7,363.73 ล้านบาท กำหนดให้ลูกหนี้บริษัทย่อยชำระโดยการแบ่งจ่ายรายปีเป็นจำนวนไม่น้อยกว่าปีละ 150 ล้านบาท ทั้งนี้หากกรณีสภาพเศรษฐกิจในอนาคตไม่เกิดสภาพคล่อง ทั้งสองฝ่ายตกลงยินยอมที่จะทำความตกลงปรับลดจำนวนดังกล่าวตามที่ทั้งสองฝ่ายจะได้ทำการตกลงต่อไป รวมทั้งบริษัทยินยอมที่จะหยุดคิดดอกเบี้ยใหม่จากยอดเงินต้นค้างชำระจำนวน 4,006.93 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564

5.5 เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้า - สุทธิ

เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|------------|-------------------|------|----------------------|------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| การร่วมค้า | 105 | - | - | - |

รายการเคลื่อนไหวของเงินให้กู้ยืมระยะยาวและดอกเบี้ยค้างรับ ดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|----------|---------------------------|-----------|--------|----------------------------|
| | งบการเงินรวม | | | |
| | ณ วันที่ 1 เมษายน 2568 | เพิ่มขึ้น | (ลดลง) | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 |
| เงินต้น | - | 210 | (105) | 105 |
| ดอกเบี้ย | - | 1 | (1) | - |
| รวม | - | 211 | (106) | 105 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

บริษัทย่อยแห่งหนึ่ง (บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด) ทำสัญญาให้กู้ยืมเงินตามสัดส่วนการถือหุ้นกับบริษัทร่วม (บริษัท อิมแพ็ค โลฟเฟนชั่น จำกัด) ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| วันที่ | วงเงิน | วงเงินให้กู้ตาม สัดส่วนของบริษัท | | อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละ) | ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น และดอกเบี้ย |
|---------------|--------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| | | (ร้อยละ 50.1) | วงเงินที่ยัง ไม่ได้เบิกใช้ | | |
| 1 มกราคม 2569 | 210 | 105.21 | - | 5 | ภายในวันที่ 31 มีนาคม 2569 |
| 1 มีนาคม 2569 | 300 | 150.30 | 45.09 | 5 | ภายใน 5 ปี ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2569 - 28 กุมภาพันธ์ 2574 |
| 1 มีนาคม 2569 | 300 | 150.30 | 150.30 | 5 | ภายใน 5 ปี ตั้งแต่ 1 มีนาคม 2569 - 28 กุมภาพันธ์ 2574 |

5.6 สินทรัพย์สิทธิการใช้และหนี้สินตามสัญญาเช่ากิจการที่เกี่ยวข้องกัน

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|----------------------|------|
| | 2569 | 2568 |
| สินทรัพย์สิทธิการใช้ : | | |
| บริษัทย่อย : | | |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 1 เมษายน | 5 | 7 |
| บวก เพิ่มขึ้นและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า | - | - |
| หัก ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (2) | (2) |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม | 3 | 5 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า : | | |
| บริษัทย่อย : | | |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 3 | 5 |
| หัก ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย | - | - |
| รวม | 3 | 5 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (3) | (2) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ | - | 3 |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีสัญญาที่มีผลต่อการบันทึกสินทรัพย์สิทธิการใช้ ดังนี้

บริษัทมีการทำสัญญาเช่าพื้นที่สำนักงานกับบริษัทที่เกี่ยวข้อง โดยมีระยะเวลาเริ่มวันที่ 1 เมษายน 2567 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2570 โดยมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 0.22 ล้านบาท

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

5.7 เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สามารถสรุปได้ดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|----------------------------|-------------------|----------|----------------------|------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ค่าบริหารค้ำจ่าย | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 1 | 1 |
| เงินตรองและเจ้าหนี้ | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 132 | 133 |
| รายได้รับล่วงหน้า | | | | |
| บริษัทย่อย | - | - | 46 | - |
| รวม | - | - | 179 | 134 |

บริษัทย่อยแห่งหนึ่งได้ทำบันทึกข้อตกลงการชำระค่าธรรมเนียมเพื่อการสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้ามหานครสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี เพื่อเชื่อมสถานี MT-01 กับอาคารอิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ กับบริษัท เพื่อให้ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ทางเชื่อมอาคารดังกล่าว โดยมีการกำหนดระยะเวลา 30 ปีนับจากวันที่โครงการรถไฟฟ้ามหานครสายสีชมพูสายหลักเปิดดำเนินการทั้งสาย บริษัทย่อยตกลงที่จะจ่ายค่าธรรมเนียมเชื่อมต่ออาคารเป็นระยะเวลา 3 ปี สิ้นสุดในเดือนมีนาคม 2571 ซึ่งเป็นไปตามจำนวนและข้อกำหนดที่ระบุในบันทึกข้อตกลงดังกล่าว สำหรับเงินรับล่วงหน้าจำนวน 46 ล้านบาท บันทึกในงบการเงินแล้ว

5.8 เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

เงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | |
|------------|----------------------|-------|
| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 |
| บริษัทย่อย | 1,050 | 2,450 |

บริษัทได้จัดตั้ง บริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไรส์แลนด์) จำกัด (บีแลนด์ เคย์แมน) ขึ้นในเดือนตุลาคม 2535 ด้วยทุนจดทะเบียน 10,000 เหรียญสหรัฐอเมริกา โดยบริษัทเป็นผู้ถือหุ้นทั้งหมด บีแลนด์ เคย์แมน ได้ออก Exchangeable Notes ในตลาดทุนต่างประเทศ โดยมีบริษัทเป็นผู้ค้ำประกันและนำเงินทั้งหมดจากการออก Exchangeable Notes มาให้บริษัทกู้ด้วยเงื่อนไขเดียวกัน

บริษัทได้ทำสัญญาเงินกู้ลงวันที่ 13 ตุลาคม 2536 กับ บีแลนด์ เคย์แมน จากเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา หากบริษัทไม่ชำระเงินเมื่อครบกำหนดโดยเป็นเหตุให้ บีแลนด์ เคย์แมน ไม่สามารถชำระหนี้ได้ตามเงื่อนไขได้ ดอกเบี้ยผิดนัดชำระจะบวกเพิ่มร้อยละ 1 จากดอกเบี้ยที่ระบุไว้ อย่างไรก็ตามฝ่ายบริหารเชื่อว่าบริษัทจะไม่มีภาระหนี้สินจากการผิดนัดชำระหนี้ดังกล่าว เนื่องจากในปัจจุบัน บีแลนด์ เคย์แมน ยังคงมีการทยอยซื้อคืนตราสารหนี้ ในมูลค่าที่ต่ำกว่าราคาตามหน้าตั๋ว นอกจากนี้ในอดีตไม่เคยมีการเรียกร้องสิทธิใด ๆ จากเรื่องดังกล่าว ดังนั้นบริษัทจึงมิได้บันทึกเงินกู้ดังกล่าวในอัตราผิดนัดชำระหนี้

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

เมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2559 บริษัทได้ทำสัญญากับบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด (บริษัทย่อย) โดยทั้งสองฝ่ายตกลงกันเพื่อรับทราบภาระหนี้และแก้ไขข้อตกลงและเงื่อนไขรวมทั้งดอกเบี้ยและระยะเวลาการชำระหนี้ โดย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ยอดหนี้ค้างชำระจำนวน 14,189 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินต้น จำนวน 4,619 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 9,570 ล้านบาท) โดยบริษัทย่อยตกลงยินยอมยกดอกเบี้ยให้แก่บริษัท จำนวน 189 ล้านบาท ยอดหนี้คงค้างชำระที่เหลือจำนวน 14,000 ล้านบาท จะกลายเป็นเงินต้นและหยุดคิดดอกเบี้ย นับตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2559 เป็นต้นไป ทั้งนี้บริษัทได้รับรู้กำไรจากการที่บริษัทย่อยยกหนี้ให้จำนวน 189 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2559

เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2559 บริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ได้ทำสัญญากับ บริษัท สิ้นพรชัย จำกัด โดยทั้งสองฝ่ายตกลงทำสัญญาขายหนี้ที่บริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด เป็นเจ้าหนี้ บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) อยู่จำนวน 14,000 ล้านบาท โดยขายในราคา 200 ล้านบาท

เมื่อวันที่ 31 มีนาคม 2560 บริษัทได้ทำสัญญาปรับโครงสร้างหนี้กับบริษัท สิ้นพรชัย จำกัด โดย บริษัทตกลงชำระหนี้เงินค้างชำระจำนวน 14,000 ล้านบาท ให้กับบริษัท สิ้นพรชัย จำกัด โดยการหักกลบลบหนี้กันเป็นจำนวนเงินรวมทั้งสิ้น 600 ล้านบาท (ประกอบด้วยเงินต้นจำนวน 400 ล้านบาท และดอกเบี้ยค้างจ่ายจำนวน 200 ล้านบาท บริษัทหยุดคิดดอกเบี้ยใหม่จากยอดเงินต้นคงค้าง 400 ล้านบาท นับตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2560 เป็นต้นไป) โดยเริ่มกับหนี้เงินต้นก่อน ต่อจากนั้นให้หักกลบลบหนี้กับหนี้ดอกเบี้ยค้างชำระ ตามรายละเอียดดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| ปีที่หักกลบ | เงินต้น | ดอกเบี้ย | รวม | หนี้ที่บริษัทย่อยยกหนี้ให้ |
|-------------|---------|----------|-----|----------------------------|
| 2560 | 15 | - | 15 | 335 |
| 2561 | 60 | - | 60 | 1,340 |
| 2562 | 60 | - | 60 | 1,340 |
| 2563 | 60 | - | 60 | 1,340 |
| 2564 | 60 | - | 60 | 1,340 |
| 2565 | 60 | - | 60 | 1,340 |
| 2566 | 60 | - | 60 | 1,340 |
| 2567 | 25 | 35 | 60 | 1,340 |
| 2568 | - | 60 | 60 | 1,340 |
| 2569 | - | 60 | 60 | 1,340 |
| 2570 | - | 45 | 45 | 1,005 |
| | 400 | 200 | 600 | 13,400 |

ทั้งนี้บริษัทได้รับรู้กำไรจากการที่บริษัทย่อยยกหนี้ให้จำนวน 1,340 ล้านบาท เป็นรายได้อื่นในงบกำไรขาดทุนสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | |
|--------------------|----------------------|--------------|
| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 1,050 | 1,400 |
| มากกว่า 1 ปี | - | 1,050 |
| รวม | <u>1,050</u> | <u>2,450</u> |

6. ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ

ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|--|-------------------|------------|----------------------|--------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ลูกหนี้การค้า - การร่วมค้า (หมายเหตุ 5.2) | 13 | 3 | - | - |
| ลูกหนี้การค้า | 265 | 252 | 33 | 28 |
| หัก ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | (138) | (132) | (23) | (25) |
| ลูกหนี้การค้า - สุทธิ | 140 | 123 | 10 | 3 |
| เงินตรงและลูกหนี้อื่น - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.2) | - | - | 2,898 | 2,956 |
| เงินลงทุนในลูกหนี้ - กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.3) | - | - | 475 | 475 |
| เงินจ่ายล่วงหน้า | 47 | 36 | 11 | 10 |
| ลูกหนี้กรมสรรพากร | 18 | 2 | - | 2 |
| รายได้ค้างรับ | 14 | 16 | 3 | 3 |
| ลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | 49 | 58 | 1 | - |
| รวมลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น - สุทธิ | <u>268</u> | <u>235</u> | <u>3,398</u> | <u>3,449</u> |
| ลูกหนี้การค้าแยกอายุหนี้ ได้ดังนี้ | | | | |
| ไม่เกิน 3 เดือน | 132 | 114 | 10 | 2 |
| 3 - 6 เดือน | 5 | 3 | - | 1 |
| 6 - 12 เดือน | 5 | 6 | - | - |
| เกินกว่า 12 เดือน | 136 | 132 | 23 | 25 |
| รวม | <u>278</u> | <u>255</u> | <u>33</u> | <u>28</u> |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

7. สินค้ำคงเหลือ

สินค้ำคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|--|-------------------|----------|----------------------|----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ที่ดิน | 15,461 | 15,461 | 14,636 | 14,636 |
| งานระหว่างก่อสร้าง | 20,073 | 20,072 | 8,731 | 8,731 |
| ระบบสาธารณูปโภค - ในโครงการ | 1,740 | 1,740 | 1,529 | 1,529 |
| - ส่วนกลาง | 2,151 | 2,146 | 2,151 | 2,146 |
| ค่าบริหารโครงการ | 993 | 993 | 483 | 483 |
| ต้นทุนการกู้ยืม | 3,969 | 3,969 | 1,346 | 1,346 |
| ค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับโครงการ | 1,354 | 1,343 | 928 | 924 |
| โอนไปที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | - | (5) | - | (3) |
| โอนไปอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | (10) | (26) | - | - |
| รับโอนจากที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | 7 | - | 7 | - |
| | 45,738 | 45,693 | 29,811 | 29,792 |
| <u>หัก</u> จำนวนที่โอนเป็นต้นทุนขายแล้วจนถึงปัจจุบัน | | | | |
| - ต้นทุนขาย | (40,128) | (39,938) | (26,304) | (26,284) |
| - ค่าเสื่อมราคาสะสมระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง | (1,917) | (1,849) | (1,917) | (1,849) |
| - สำรองการลดราคาขายอาคารชุด | (2,182) | (2,182) | (498) | (498) |
| รวมต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - สุทธิ | 1,511 | 1,724 | 1,092 | 1,161 |
| <u>หัก</u> ส่วนของโครงการที่เปิดขายในปัจจุบันและโครงการที่จะโอนขายภายในหนึ่งปี (แสดงไว้ภายใต้สินทรัพย์หมุนเวียน) | (844) | (1,007) | (425) | (444) |
| สุทธิ (หมายเหตุ 15) | 667 | 717 | 667 | 717 |

กลุ่มบริษัทได้จ้างเป็นที่ดินและห้องชุดในอาคารชุดส่วนหนึ่งไว้กับธนาคารเพื่อเป็นหลักประกันค้ำประกันหนี้ค้ำประกันที่ธนาคารออกให้แก่กลุ่มบริษัท และเป็นหลักประกันค้ำประกันต่อศาลในคดีฟ้องร้องของกลุ่มบริษัท (หมายเหตุ 31(ข)) ที่ดินและอาคารชุดที่ติดภาระจำนองคิดเป็นพื้นที่/จำนวนห้องประมาณร้อยละได้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-------------------------------|--------------|-------|----------------------|-------|
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ร้อยละของที่ดินที่นำไปจำนอง | 2.56 | 2.56 | 2.33 | 2.33 |
| ร้อยละของอาคารชุดที่นำไปจำนอง | 25.16 | 20.45 | 57.95 | 57.43 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

8. สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|---|-------------------|-------|----------------------|------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนตัดจำหน่าย | | | | |
| เงินฝากประจำที่มีอายุเกิน 3 เดือน | 1,021 | 1,120 | 17 | 9 |
| ตราสารหนี้ที่วัดมูลค่าด้วยวิธีราคาทุนผ่านกำไรขาดทุน | | | | |
| หน่วยลงทุนในกองทุนเปิด | 683 | 730 | 1 | 1 |
| รวม | 1,704 | 1,850 | 18 | 10 |

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เงินลงทุนในหน่วยลงทุนในกองทุนเปิดวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมในระดับชั้นที่ 2 ซึ่งเป็นการใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะ เป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม มูลค่ายุติธรรมของหน่วยลงทุนดังกล่าวคำนวณโดยใช้ราคามูลค่าสินทรัพย์สุทธิของหน่วยลงทุน

9. เงินลงทุนในบริษัทย่อย

เงินลงทุนในบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ประกอบด้วย

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | | | | | |
|---|----------------------|--------|----------------|------|---------|--------|-------------------|----|--|
| | ล้านบาท | | การถือหุ้น (%) | | ล้านบาท | | ล้านบาท | | |
| | ทุนชำระแล้ว | | | | ราคาทุน | | เงินปันผลสำหรับปี | | |
| 2569 | 2568 | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 | | |
| บริษัทย่อย | | | | | | | | | |
| บริษัท อิมแพค เอ็กซ์บิซัน แมเนจเม้นท์ จำกัด | 12,953 | 12,953 | 100 | 100 | 9,848 | 9,848 | 259 | - | |
| บริษัท สินพรชัย จำกัด | 1,180 | 1,180 | 100 | 100 | 1,180 | 1,180 | - | - | |
| บริษัท เมืองทอง บิลด์ดิ้ง เซอร์วิสเซส จำกัด | 12 | 12 | 97 | 97 | 15 | 15 | - | - | |
| บริษัท เมืองทอง เซอร์วิสเซส แอนด์ แมเนจเม้นท์ จำกัด | 25 | 25 | 97 | 97 | 10 | 10 | - | - | |
| บริษัท บางกอกแลนด์ เอเจนซี่ จำกัด | 100 | 100 | 99 | 99 | 81 | 81 | 34 | 39 | |
| บริษัท บางกอกแอร์พอร์ท อินเตอร์เนชั่นแนล จำกัด | 5,320 | 5,320 | 60 | 60 | 3 | 3 | - | - | |
| | USD | USD | | | | | | | |
| บริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด | 0.01 | 0.01 | 100 | 100 | - | - | - | - | |
| Spooner Limited | - | - | 100 | 100 | - | - | - | - | |
| รวม | | | | | 11,137 | 11,137 | 293 | 39 | |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

ข้อมูลเกี่ยวกับบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญต่อกลุ่มบริษัท ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| บริษัท | สัดส่วนที่ถือโดย ส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุม | | กำไรหรือขาดทุนที่แบ่งให้กับ ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม ในบริษัทย่อยในระหว่างปี | | | | | |
|--|--|------------------|--|-------|------|------|--|------|
| | | | ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจ ควบคุมในบริษัทย่อยสะสม | | | | เงินปันผลจ่ายให้กับส่วนได้เสีย ที่ไม่มีอำนาจควบคุมในระหว่างปี | |
| | 2569 (ร้อยละ) | 2568 (ร้อยละ) | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| บริษัท | | | | | | | | |
| ทรัสต์เพื่อการลงทุนใน อสังหาริมทรัพย์ | | | | | | | | |
| อิมแพ็คโกรท | 50.67 | 50.67 | 8,370 | 8,363 | 578 | 557 | 571 | 451 |

ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปก่อนตัดรายการระหว่างกันของบริษัทย่อยที่กลุ่มบริษัทไม่ได้ถือหุ้นทั้งหมดซึ่งมีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมที่มีสาระสำคัญดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| | ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อิมแพ็คโกรท | |
|---|---|---------|
| | 2569 | 2568 |
| งบฐานะการเงินแบบย่อ | | |
| สินทรัพย์รวม | 21,067 | 20,940 |
| หนี้สินรวม | (4,549) | (4,435) |
| สินทรัพย์สุทธิ | 16,518 | 16,505 |
| มูลค่าตามบัญชีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 8,370 | 8,363 |
| งบกำไรขาดทุนแบบย่อ | | |
| รายได้รวม | 2,108 | 2,190 |
| กำไรสุทธิสำหรับปี | 1,140 | 1,100 |
| กำไรสำหรับปีของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 578 | 557 |
| งบกระแสเงินสดแบบย่อ | | |
| เงินปันผลจ่ายแก่ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม | 571 | 451 |
| เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน | 1,199 | 1,090 |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | (1,232) | (1,022) |
| กระแสเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ | (33) | 68 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

10. เงินลงทุนในการร่วมค้า

เงินลงทุนในการร่วมค้า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

| บริษัท | ลักษณะธุรกิจ | งบการเงินรวม | | | | |
|--|---|-----------------------|------------------|-------|-------------------|-----|
| | | ทุนชำระแล้ว (หุ้น) | สัดส่วนเงินลงทุน | | วิธีส่วนได้เสีย | |
| | | | (ร้อยละ) | | (หน่วย : ล้านบาท) | |
| | | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 | |
| บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด | การจัดการแสดงทางธุรกิจ และการแสดงสินค้า | 1,200,000 | 50.83 | 50.83 | 213 | 209 |
| บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์ เนชั่น จำกัด | กิจกรรมบริการอื่นๆที่ เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ โดยได้รับค่าตอบแทน หรือตามสัญญาจ้าง | 1,000,000 | 50.10 | - | - | - |
| รายการเคลื่อนไหวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 | | | | | | |
| (หน่วย : ล้านบาท) | | | | | | |
| งบการเงินรวม | | | | | | |
| มูลค่าตามบัญชีตามวิธีส่วนได้เสีย | | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 1 เมษายน 2568 | | | | | | |
| 209 | | | | | | |
| ลงทุนเพิ่มในระหว่างปี | | | | | | |
| 6 | | | | | | |
| ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในการร่วมค้า | | | | | | |
| 8 | | | | | | |
| เงินปันผลรับ | | | | | | |
| (10) | | | | | | |
| ยอดคงเหลือ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | | | | | | |
| 213 | | | | | | |

บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์เนชั่น จำกัด

ตามมติที่ประชุมคณะกรรมการ ครั้งที่ 1/2568 ของบริษัทย่อย เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2568 มีมติอนุมัติเข้าลงทุนในบริษัทจัดตั้งใหม่ ภายใต้ชื่อ “บริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์เนชั่น จำกัด (“ILN”)” (เป็นการร่วมลงทุนกับ (1) Live Nation (Singapore) Holdings Pte Ltd. และ (2) Live Nation (HK) Limited (3) บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซ์บิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด (“IMPACT”)) เมื่อวันที่ 28 สิงหาคม 2568 บริษัทย่อยลงทุนในหุ้นสามัญจำนวน 501,000 หุ้น มูลค่าหุ้นที่ตราไว้หุ้นละ 5 บาท คิดเป็นร้อยละ 50.10 ของหุ้นทั้งหมดใน “ILN” มูลค่าเงินลงทุนรวมทั้งสิ้น 2,505,000 บาท เนื่องจากการควบคุมร่วมกันจึงพิจารณาเป็นเงินลงทุนในการร่วมค้า

บริษัท เอ็กซ์โพลิงค์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด

เมื่อวันที่ 12 มกราคม 2569 ที่ประชุมวิสามัญผู้ถือหุ้นของกิจการร่วมค้า มีมติให้เพิ่มทุนจดทะเบียนจาก 6 ล้านบาท เป็น 12 ล้านบาท โดยการออกหุ้นบุริมสิทธิใหม่จำนวน 50,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท และหุ้นสามัญใหม่จำนวน 550,000 หุ้น มูลค่าที่ตราไว้หุ้นละ 10 บาท

กิจการร่วมค้า ได้จดทะเบียนการเพิ่มทุนจดทะเบียนดังกล่าวกับกระทรวงพาณิชย์เมื่อวันที่ 21 มกราคม 2569

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

11. อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน

รายการเคลื่อนไหวระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------------------|--------------|--------|----------------------|--------|
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ราคาประเมิน | | | | |
| ยอดต้นปี | 44,592 | 43,264 | 15,653 | 14,129 |
| เพิ่มขึ้น | 128 | 23 | 5 | 6 |
| ปรับปรุงส่วนต่างเงินประกันความเสียหาย | (42) | - | - | - |
| กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์ | | | | |
| เพื่อการลงทุน | 1,201 | 1,279 | 702 | 1,518 |
| รับโอนจากสินค้าคงเหลือ | 10 | 26 | - | - |
| รับโอน (โอนออก) จากที่ดิน อาคาร และ | | | | |
| อุปกรณ์ | (53) | - | 344 | - |
| ยอดสิ้นปี | 45,836 | 44,592 | 16,704 | 15,653 |

อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนข้างต้นแสดงมูลค่ายุติธรรม โดยอ้างอิงข้อมูลของผู้ประเมินราคาอิสระตามรายงานการประเมินฉบับล่าสุด ได้แก่ ที่ดินและสิ่งปลูกสร้างของศูนย์แสดงนิทรรศการ (Hall 5 - 12) และศูนย์การประชุมอิมแพ็ค และอาคารให้เช่า ใช้วิธีรายได้ (ข้อมูลระดับ 3) และที่ดินเปล่าและที่ดินสำหรับโครงการที่มีไว้เพื่อให้เช่า ใช้วิธีราคาตลาดเปรียบเทียบ (ข้อมูลระดับ 2)

เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2568 ที่ประชุมผู้ถือหุ้นบริษัทของกองทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 ได้มีมติอนุมัติให้ผู้จัดการกองทรัสต์ ดำเนินการทำสัญญาเช่าอาคารอิมแพ็คอารีน่า และที่ดินระยะยาว (20 ปี) กับบริษัท อิมแพ็ค ไลฟ์ เนชั่น จำกัด (“ผู้เช่า”) ทั้งนี้ได้เข้าทำสัญญาเช่า เมื่อวันที่ 1 มกราคม 2569 ซึ่งเป็นวันเดียวกับวันที่สัญญาจะมีผลบังคับใช้ โดยกำหนดการรับค่าเช่าเป็นรายปีและปรับขึ้นค่าเช่าร้อยละ 5 ของค่าเช่าปีก่อนหน้าทุก ๆ 4 ปี

ภายใต้สัญญาให้เช่าทรัพย์สินระยะยาวดังกล่าว มีเงื่อนไขว่าผู้เช่าต้องวางเงินประกันความเสียหายโดยมีมูลค่าเท่ากับค่าเช่า 6 เดือนของค่าเช่ารายปีในปีนั้น และกองทรัสต์จะคืนเงินประกันดังกล่าวเมื่อสิ้นสุดสัญญาเช่า จึงทำให้ในการบันทึกบัญชีเงินประกันความเสียหายของทรัสต์ฯ ได้คำนึงถึงมูลค่าเงินตามเวลา (Time value of money) ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมสำหรับการรับรู้เริ่มแรกและแสดงเป็นรายการปรับปรุงส่วนต่าง โดยบันทึกหักกับบัญชีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะทยอยรับรู้ผลต่างดังกล่าวตลอดอายุสัญญาเช่า ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 เงินประกันความเสียหายมีมูลค่าปัจจุบันจำนวน 57.5 ล้านบาท

นอกจากนี้ในระหว่างปีกองทรัสต์ฯ ได้ทำการรังวัดที่ดินใหม่ ส่งผลให้มีการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ในที่ดินจำนวน 61.5 ตารางวา โดยมีสาเหตุมาจากการคลาดเคลื่อนจากการรังวัด

กลุ่มบริษัทได้นำอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนบางส่วนไปค้ำประกันสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงิน (หมายเหตุ 18) และได้จ้างที่ดินส่วนหนึ่งไว้เป็นหลักประกันค้ำประกันต่อศาลในคดีฟ้องร้องของกลุ่มบริษัท (หมายเหตุ 31(จ))

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

12. ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ - สุทธิ

ในระหว่างปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงของที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ดังต่อไปนี้

งบการเงินรวม (ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม (ล้านบาท) | | | | | | | | |
|--|------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|----------------------------|--------|
| | ที่ดิน | อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง | ระบบภายใน อาคารอิมแพ็ค | โครงสร้าง อาคาร อิมแพ็ค | ส่วน ปรับปรุง อาคาร | เครื่องตกแต่ง และอุปกรณ์ | ยาน พาหนะ | งาน ระหว่าง ก่อสร้าง | รวม |
| ราคาทุน | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 1,099 | 430 | 4,848 | 3,582 | 509 | 2,072 | 133 | 254 | 12,927 |
| เพิ่มขึ้น | - | - | 93 | 7 | 18 | 88 | 10 | 76 | 292 |
| ลดลง | - | - | - | - | (37) | (17) | (4) | - | (58) |
| โอนออกไปสินค้าคงเหลือ | - | (7) | - | - | - | - | - | - | (7) |
| รับเข้า(โอนออก)อสังหาริมทรัพย์ | 1 | 46 | - | - | 25 | - | - | - | 72 |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | - | - | 198 | 20 | 4 | 3 | (225) | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | 1,100 | 469 | 4,941 | 3,787 | 535 | 2,147 | 142 | 105 | 13,226 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | - | 184 | 3,888 | 1,193 | 312 | 1,654 | 119 | - | 7,350 |
| เพิ่มขึ้น | - | 18 | 182 | 92 | 20 | 111 | 4 | - | 427 |
| ลดลง | - | - | - | - | (37) | (16) | (4) | - | (57) |
| โอนออกไปสินค้าคงเหลือ | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| รับเข้า(โอนออก)อสังหาริมทรัพย์ | - | - | - | - | 19 | - | - | - | 19 |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | - | 202 | 4,070 | 1,285 | 314 | 1,749 | 119 | - | 7,739 |
| ผลต่างจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 6,116 | 43 | 2,550 | 3,107 | - | - | - | - | 11,816 |
| เพิ่มขึ้น | 53 | 61 | - | - | - | - | - | - | 114 |
| ลดลง | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | 6,169 | 104 | 2,550 | 3,107 | - | - | - | - | 11,930 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม ผลต่างจากการตีราคาสินทรัพย์ | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | - | 43 | 385 | 613 | - | - | - | - | 1,041 |
| เพิ่มขึ้น | - | 1 | 49 | 81 | - | - | - | - | 131 |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | - | 44 | 434 | 694 | - | - | - | - | 1,172 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าทรัพย์สิน | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | - | - | - | - | - | - | - | 27 | 27 |
| เพิ่มขึ้น | - | 5 | - | - | - | 1 | - | 14 | 20 |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | - | 5 | - | - | - | 1 | - | 41 | 47 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 7,215 | 246 | 3,125 | 4,883 | 197 | 418 | 14 | 227 | 16,325 |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | 7,269 | 322 | 2,987 | 4,915 | 221 | 397 | 23 | 64 | 16,198 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

| | งบการเงินรวม (ล้านบาท) | | | | | | | | |
|--|------------------------|---------------|--------------|-----------|---------|------------|----------|---------------|--------|
| | ที่ดิน | อาคารและ | ระบบภายใน | โครงสร้าง | | ส่วน | ยาน | งาน | รวม |
| | | สิ่งปลูกสร้าง | อาคารอิมแพ็ค | อาคาร | อิมแพ็ค | ปรับปรุง | | เครื่องตกแต่ง | |
| | | | | | | และอุปกรณ์ | ก่อสร้าง | | |
| ราคาทุน | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | 1,102 | 408 | 4,844 | 3,450 | 514 | 1,948 | 119 | 207 | 12,592 |
| เพิ่มขึ้น | - | - | 4 | 5 | - | 163 | 15 | 187 | 374 |
| ลดลง | (3) | - | (8) | - | - | (32) | (1) | - | (44) |
| รับโอนจากสินค้าคงเหลือ | - | 5 | - | - | - | - | - | - | 5 |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | 17 | 8 | 127 | (5) | (7) | - | (140) | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 1,099 | 430 | 4,848 | 3,582 | 509 | 2,072 | 133 | 254 | 12,927 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | - | 149 | 3,679 | 1,104 | 295 | 1,591 | 116 | - | 6,934 |
| เพิ่มขึ้น | - | 26 | 213 | 89 | 18 | 103 | 4 | - | 453 |
| ลดลง | - | - | (4) | - | - | (32) | (1) | - | (37) |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | 9 | - | - | (1) | (8) | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | - | 184 | 3,888 | 1,193 | 312 | 1,654 | 119 | - | 7,350 |
| ผลต่างจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | 6,081 | 43 | 2,550 | 3,107 | - | - | - | - | 11,781 |
| เพิ่มขึ้น | 38 | - | - | - | - | - | - | - | 38 |
| ลดลง | (3) | - | - | - | - | - | - | - | (3) |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 6,116 | 43 | 2,550 | 3,107 | - | - | - | - | 11,816 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม ผลต่างจากการตีราคาสินทรัพย์ | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | - | 43 | 336 | 532 | - | - | - | - | 911 |
| เพิ่มขึ้น | - | - | 49 | 81 | - | - | - | - | 130 |
| ลดลง | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | - | 43 | 385 | 613 | - | - | - | - | 1,041 |
| ค่าเผื่อการด้อยค่าทรัพย์สิน | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | - | - | - | - | - | - | - | 27 | 27 |
| เพิ่มขึ้น | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ลดลง | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | - | - | - | - | - | - | - | 27 | 27 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | 7,183 | 259 | 3,379 | 4,921 | 219 | 357 | 3 | 180 | 16,501 |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 7,215 | 246 | 3,125 | 4,883 | 197 | 418 | 14 | 227 | 16,325 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กลุ่มบริษัทมีทรัพย์สินที่คำนวณค่าเสื่อมราคาหมดแล้ว แต่ยังใช้งานอยู่โดยมีราคาทุน 1,964 ล้านบาท และ 2,225 ล้านบาท ตามลำดับ (เฉพาะบริษัท 58 ล้านบาท และ 57 ล้านบาท ตามลำดับ)

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ที่ดิน และอาคารศูนย์ประชุมและศูนย์แสดงสินค้าของบริษัทย่อยได้ถูกนำไปค้ำประกันวงเงินกู้ยืมระยะยาว (หมายเหตุ 18)

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท) | | | | | | รวม |
|---|--------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------|------------------|-------|
| | ที่ดิน | อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง | ส่วนปรับปรุง ที่ดินและ อาคาร | เครื่อง ตกแต่งและ อุปกรณ์ | ยานพาหนะ | งาน ระหว่างทำ | |
| ราคาทุน | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 102 | 243 | 136 | 123 | 19 | 21 | 644 |
| เพิ่มขึ้น | - | - | 16 | 2 | 3 | 13 | 34 |
| ลดลง | - | - | - | (3) | - | - | (3) |
| โอนออกไปสินค้าคงเหลือ | - | (7) | - | - | - | - | (7) |
| โอนเข้า(โอนออก) | | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ | (102) | (214) | - | (33) | - | - | (349) |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | - | 21 | - | - | (21) | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | - | 22 | 173 | 89 | 22 | 13 | 319 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | - | 34 | 77 | 51 | 16 | - | 178 |
| เพิ่มขึ้น | - | 6 | 8 | 20 | 1 | - | 35 |
| ลดลง | - | - | - | (2) | - | - | (2) |
| โอนออกไปสินค้าคงเหลือ | - | (1) | - | - | - | - | (1) |
| โอนเข้า(โอนออก) | | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ | - | (26) | - | (17) | - | - | (43) |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | - | 13 | 85 | 52 | 17 | - | 167 |
| ผลต่างจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 38 | - | - | - | - | - | 38 |
| เพิ่มขึ้น | - | - | - | - | - | - | - |
| โอนเข้า(โอนออก) | | | | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์ | (38) | - | - | - | - | - | (38) |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | - | - | - | - | - | - | - |
| ค่าเผื่อการค้ำค่าทรัพย์สิน | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | - | - | - | - | - | - | - |
| เพิ่มขึ้น | - | - | - | 1 | - | - | 1 |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | - | - | - | 1 | - | - | 1 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 140 | 209 | 59 | 72 | 3 | 21 | 504 |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | - | 9 | 88 | 36 | 5 | 13 | 151 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

| | งบการเงินเฉพาะกิจการ (ล้านบาท) | | | | | | รวม |
|---|--------------------------------|---------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------|------------------|-----|
| | ที่ดิน | อาคารและ สิ่งปลูกสร้าง | ส่วนปรับปรุง ที่ดินและ อาคาร | เครื่อง ตกแต่งและ อุปกรณ์ | ยานพาหนะ | งาน ระหว่างทำ | |
| ราคาทุน | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | 102 | 235 | 140 | 120 | 15 | - | 612 |
| เพิ่มขึ้น | - | 1 | - | 3 | 4 | 21 | 29 |
| ลดลง | - | - | - | - | - | - | - |
| รับโอนจากสินค้าคงเหลือ | - | 3 | - | - | - | - | 3 |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | 4 | (4) | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 102 | 243 | 136 | 123 | 19 | 21 | 644 |
| ค่าเสื่อมราคาสะสม | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | - | 15 | 73 | 30 | 15 | - | 133 |
| เพิ่มขึ้น | - | 18 | 5 | 21 | 1 | - | 45 |
| ลดลง | - | - | - | - | - | - | - |
| โอนเข้า (โอนออก) | - | 1 | (1) | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | - | 34 | 77 | 51 | 16 | - | 178 |
| ผลต่างจากการตีราคาสินทรัพย์เพิ่ม | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | - | - | - | - | - | - | - |
| เพิ่มขึ้น | 38 | - | - | - | - | - | 38 |
| ลดลง | - | - | - | - | - | - | - |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 38 | - | - | - | - | - | 38 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชี | | | | | | | |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2567 | 102 | 220 | 67 | 90 | - | - | 479 |
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | 140 | 209 | 59 | 72 | 3 | 21 | 504 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

13. สินทรัพย์ไม่มีตัวตน

ในระหว่างปีสิ้นสุด 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีรายการเปลี่ยนแปลงของสินทรัพย์ไม่มีตัวตนดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) |
|--|---------------------------------------|
| | งบการเงินรวม/ งบการเงินเฉพาะกิจการ |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 1 เมษายน 2568 | 970 |
| เพิ่มขึ้น | 323 |
| ค่าตัดจำหน่ายสำหรับปี | (35) |
| มูลค่าตามบัญชี - สุทธิ ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | 1,258 |

บริษัทลงนามในสัญญาให้การสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี ซึ่งจะเข้ามายังเมืองทองธานี และลงนามในสัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีจากรถไฟฟ้าสายสีชมพูเข้ามายังตัวอาคารของเมืองทองธานีกับ บริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด (“NBM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และไม่ใช่นักลงทุนที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท (สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูสายหลักเปิดดำเนินการทั้งสาย) บริษัทบันทึกเงินสมทบเพื่อสนับสนุนการก่อสร้างและพัฒนา และเงินตามสัญญาพัฒนาทางเชื่อมสถานีรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีเป็นต้นทุนของสินทรัพย์ไม่มีตัวตน สำหรับเงินสมทบเพื่อสนับสนุนการบำรุงรักษารายปี บันทึกในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จในรอบบัญชีที่ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเกิดขึ้น

14. สินทรัพย์สิทธิการใช้

รายการเปลี่ยนแปลงของบัญชีสินทรัพย์สิทธิในการใช้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | |
|-------------------------------------|-------------------|------|
| | งบการเงินรวม | |
| | 2569 | 2568 |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีต้นปี | 28 | 38 |
| เพิ่มขึ้นและการเปลี่ยนแปลงสัญญาเช่า | 41 | 23 |
| ลดลงจากการยกเลิกสัญญาระหว่างปี | - | (21) |
| ค่าเสื่อมราคาสำหรับปี | (14) | (12) |
| มูลค่าสุทธิตามบัญชีปลายปี | 55 | 28 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

15. สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|---|-------------------|--------------|----------------------|--------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ต้นทุนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7) | 667 | 717 | 667 | 717 |
| เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน | 430 | 436 | 415 | 420 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน - ภาษีเงินได้ อื่น ๆ | 112 | 110 | - | - |
| | 336 | 350 | 293 | 309 |
| รวม | <u>1,545</u> | <u>1,613</u> | <u>1,375</u> | <u>1,446</u> |

16. เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น

เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|---|-------------------|------------|----------------------|------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| เจ้าหนี้กิจการที่เกี่ยวข้องกัน (หมายเหตุ 5.7) | - | - | 179 | 134 |
| เจ้าหนี้การค้า | 235 | 205 | 1 | 7 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 288 | 294 | 34 | 36 |
| เจ้าหนี้อื่น | 178 | 224 | 21 | 32 |
| รวม | <u>701</u> | <u>723</u> | <u>235</u> | <u>209</u> |

17. หนี้สินหมุนเวียนอื่น

หนี้สินหมุนเวียนอื่น ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|-----------------------|-------------------|------------|----------------------|------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| เงินมัดจำ | 219 | 172 | 91 | 91 |
| เงินประกันความเสียหาย | 130 | 116 | 31 | 28 |
| เงินประกันผลงาน | 59 | 48 | 7 | 5 |
| อื่น ๆ | 12 | 9 | - | - |
| รวม | <u>420</u> | <u>345</u> | <u>129</u> | <u>124</u> |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

18. เงินกู้ยืมระยะยาว

| | (หน่วย : ล้านบาท) | |
|--|-------------------|-------|
| | งบการเงินรวม | |
| | 2569 | 2568 |
| วงเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,860 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ THOR | | |
| เฉลี่ยเชิงซ้อนบวกอัตราคงที่ต่อปีโดยชำระดอกเบี้ยทุกเดือนและทยอยชำระ | | |
| คืนเงินต้น เริ่มตั้งแต่เดือนธันวาคม 2568 เป็นรายไตรมาสสิ้นสุดเดือน | | |
| กันยายน 2572 | 3,860 | 3,860 |
| รวม | 3,860 | 3,860 |
| หัก ค่าธรรมเนียมในการจัดหาเงินกู้หรือค้ำประกัน | (7) | (9) |
| หัก เงินต้นที่ชำระคืน | (10) | - |
| รวม | 3,843 | 3,851 |
| หัก เงินกู้ยืมระยะยาว - ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (22) | (10) |
| เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | 3,821 | 3,841 |

เงินกู้ยืมระยะยาวทั้งหมดค้ำประกัน โดยการจดจำนองที่ดิน อาคาร รวมถึงระบบสาธารณูปโภคพร้อมทั้งส่วนควบและอุปกรณ์ของโครงการศูนย์แสดงสินค้าและการประชุมอิมแพ็ค เมืองทองธานี ที่บริษัทย่อยเข้าลงทุนการโอนสิทธิอย่างมีเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้อง และการจดหลักประกันทางธุรกิจประเภทสิทธิเรียกร้องในบัญชีเงินฝากของบริษัทย่อย

ภายใต้สัญญากู้ยืมเงิน บริษัทย่อยจะต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวมของบริษัทย่อย (Loan to Total Assets Ratio) และการดำรงอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ย (Interest Coverage Ratio) เป็นต้น

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 บริษัทย่อยมีวงเงินกู้ยืมตามสัญญาเงินกู้ยืมกับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งซึ่งไม่ได้เบิกใช้เป็นจำนวนเงิน 100 ล้านบาท

ระยะเวลาครบกำหนดของเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินมีดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | |
|--------------------------------------|-------------------|-------|
| | งบการเงินรวม | |
| | 2569 | 2568 |
| ครบกำหนดภายใน 1 ปี | 22 | 10 |
| ครบกำหนดมากกว่า 1 ปี แต่ไม่เกิน 5 ปี | 3,821 | 3,841 |
| รวม | 3,843 | 3,851 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

19. ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี

สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีและหนี้สินภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|-----------------------------------|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | 340 | 339 | - | - |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | (5,729) | (5,372) | (1,511) | (1,362) |

ส่วนประกอบของสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี และหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี ประกอบด้วยรายการดังต่อไปนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---|--------------|------|----------------------|------|
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 10 | 9 | - | - |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 2 | 2 | - | - |
| กำไรจากการขายสินทรัพย์ระหว่างกัน | 328 | 328 | - | - |
| รวมสินทรัพย์ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี - สุทธิ | 340 | 339 | - | - |

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|--|--------------|---------|----------------------|---------|
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี | | | | |
| การตีราคาที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ | (1,039) | (1,006) | (8) | (8) |
| เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ | (4,867) | (4,588) | (1,731) | (1,584) |
| ผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้น | 14 | 15 | 5 | 5 |
| ประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | 39 | 36 | 6 | 7 |
| ประมาณการหนี้สินคดีความ | 217 | 218 | 217 | 218 |
| ขาดทุนสะสมยกมาไม่เกิน 5 ปี | - | 50 | - | - |
| อื่น ๆ | (93) | (97) | - | - |
| รวมหนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี - สุทธิ | (5,729) | (5,372) | (1,511) | (1,362) |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

20. ประมาณการหนี้สินสำหรับผลประโยชน์พนักงาน

ฝ่ายบริหารของบริษัทได้ทำการประเมินภาระหนี้สินที่ต้องจ่ายสำหรับผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน โดยใช้วิธีการ Projected unit credit ซึ่งบริษัทและบริษัทย่อยได้ตั้งประมาณการผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|--------------------------------------|-------------------|------------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ประมาณการหนี้สินหมุนเวียนสำหรับ | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 47 | 42 | 9 | 8 |
| ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับ | | | | |
| ผลประโยชน์พนักงาน | 146 | 134 | 7 | 9 |
| รวมประมาณการหนี้สินผลประโยชน์พนักงาน | <u>193</u> | <u>176</u> | <u>16</u> | <u>17</u> |

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|--|-------------------|------------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ผลประโยชน์พนักงานต้นปี | 176 | 147 | 17 | 12 |
| บวก ผลประโยชน์ค้างจ่ายในระหว่างปี | - | 1 | - | 1 |
| ส่วนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุน | | | | |
| ต้นทุนบริการปัจจุบัน | 20 | 21 | 3 | - |
| ดอกเบี้ยจากภาระผูกพัน | 3 | 4 | - | - |
| ส่วนที่รับรู้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น | | | | |
| (กำไร) ขาดทุนจากการประมาณการ | | | | |
| ตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย | 11 | 14 | (1) | 4 |
| หัก ผลประโยชน์ที่จ่ายในระหว่างปี | (17) | (11) | (3) | - |
| ผลประโยชน์พนักงานปลายปี | <u>193</u> | <u>176</u> | <u>16</u> | <u>17</u> |

สมมติฐานที่สำคัญในการประมาณการตามหลักคณิตศาสตร์ประกันภัย สรุปได้ดังนี้

| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
|---------------------------------------|--------------|-------------|----------------------|------|
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ) | 1.71 - 3.15 | 2.03 - 2.93 | 2.05 | 2.05 |
| อัตรารากขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ) | 4.00 - 5.00 | 4.00 - 6.00 | 4.00 | 4.00 |
| อายุครบเกษียณ (ปี) | 60 | 60 | 60 | 60 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงสมมติฐานที่สำคัญต่อมูลค่าปัจจุบันของภาระผูกพันผลประโยชน์ระยะยาวของพนักงาน ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สรุปได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| การเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | | | |
|---|-------------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | อัตราเพิ่มขึ้น | อัตราลดลง | อัตราเพิ่มขึ้น | อัตราลดลง |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ 0.50) | (7) | 7 | - | - |
| อัตรากำไรขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ 1.00) | 14 | (11) | 1 | (1) |

(หน่วย : ล้านบาท)

| การเปลี่ยนแปลงสมมติฐาน | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | | | |
|---|-------------------------|-----------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | อัตราเพิ่มขึ้น | อัตราลดลง | อัตราเพิ่มขึ้น | อัตราลดลง |
| อัตราคิดลด (ร้อยละ 0.50) | (6) | 7 | - | - |
| อัตรากำไรขึ้นเงินเดือนในอนาคต (ร้อยละ 1.00) | 13 | (11) | 1 | (1) |

21. หนี้สินตามสัญญาเช่า

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กลุ่มบริษัทมีรายการหนี้สินตามสัญญาเช่า ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | |
|-------------------------------------|--------------|------|
| | 2569 | 2568 |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | 58 | 27 |
| หัก ดอกเบี้ยรอการตัดจำหน่าย | (6) | (2) |
| รวม | 52 | 25 |
| หัก ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | (11) | (11) |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า - สุทธิ | 41 | 14 |

22. เงินปันผลจ่าย

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท เมื่อวันที่ 16 กรกฎาคม 2568 ที่ประชุมอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 173.53 ล้านบาท บริษัทได้จ่ายเงินปันผล ดังกล่าวแล้วในเดือนสิงหาคม 2568

ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นบริษัท เมื่อวันที่ 18 กรกฎาคม 2567 ที่ประชุมอนุมัติการจ่ายเงินปันผลให้แก่ผู้ถือหุ้นในอัตราหุ้นละ 0.01 บาท เป็นจำนวนเงิน 173.53 ล้านบาท เงินปันผลดังกล่าวหักส่วนของหุ้นทุนซื้อคืนจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นแล้วในเดือนสิงหาคม 2567

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

23. สำรองตามกฎหมาย

ตามพระราชบัญญัติบริษัทมหาชนจำกัด บริษัทจะต้องจัดสรรกำไรสุทธิประจำปีส่วนหนึ่งไว้เป็นทุนสำรองไม่น้อยกว่าร้อยละ 5 ของกำไรสุทธิประจำปี หลังจากหักขาดทุนสะสมยกมา (ถ้ามี) จนกว่าทุนสำรองนี้จะมีจำนวนไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 ของทุนจดทะเบียน สำรองตามกฎหมายดังกล่าว ไม่สามารถนำมาจ่ายเงินปันผลได้

24. รายได้อื่น

รายได้อื่นสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ประกอบด้วย

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|---|-------------------|------------|----------------------|--------------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ดอกเบี้ยรับ | 38 | 50 | 8 | 10 |
| กำไรจากบริษัทย่อยยกหนี้ให้ (หมายเหตุ 5.8) | - | - | 1,340 | 1,340 |
| กำไรจากการลงทุนในกองทุน | 12 | 46 | - | - |
| อื่น ๆ | 237 | 196 | 12 | 4 |
| รวม | <u>287</u> | <u>292</u> | <u>1,360</u> | <u>1,354</u> |

25. ค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติ

รายการค่าใช้จ่ายตามธรรมชาติที่สำคัญสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ได้แก่

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|---|-------------------|-------|----------------------|------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| เงินเดือนและค่าแรงและผลประโยชน์อื่นของพนักงาน | 1,157 | 1,111 | 48 | 87 |
| ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย | 686 | 672 | 152 | 125 |
| ค่าธรรมเนียมในการให้คำแนะนำและปรึกษา | 48 | 51 | 32 | 37 |
| ค่าโฆษณา | 39 | 41 | 6 | 11 |
| ค่าธรรมเนียมอื่น | 82 | 88 | 11 | 13 |
| ค่าเช่าและค่าบริการ | 160 | 127 | 5 | 5 |
| ค่าความเสียหายจากการฟ้องร้องคดีความ | 31 | 25 | 31 | 25 |
| ค่าซ่อมแซม | 289 | 363 | 9 | 19 |
| ค่าสาธารณูปโภค | 266 | 268 | 56 | 43 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

26. ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่รับรู้ในกำไรหรือขาดทุน

ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ประกอบด้วยรายการดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|--|-------------------|-------|----------------------|------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ภาษีเงินได้ปัจจุบัน : | | | | |
| ภาษีเงินได้นิติบุคคลสำหรับปี | 288 | 325 | 213 | 231 |
| ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี : | | | | |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจากการ | | | | |
| เกิดผลแตกต่างชั่วคราวและการกลับรายการผล | | | | |
| แตกต่างชั่วคราว | 335 | 675 | 149 | 321 |
| ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้ที่แสดงอยู่ใน | | | | |
| งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ | 623 | 1,000 | 362 | 552 |

รายการกระทบยอดระหว่างกำไรทางบัญชีกับภาษีเงินได้ มีดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|--|-----------------------|-------|-----------------------|-------|
| | งบการเงินรวม | | | |
| | อัตรากำไร (ร้อยละ) | 2569 | อัตรากำไร (ร้อยละ) | 2568 |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ | | 1,861 | | 2,213 |
| จำนวนภาษีตามอัตรากำไรเงินได้ | 20 | 372 | 20 | 443 |
| ผลกระทบทางภาษีของรายได้และค่าใช้จ่าย | | | | |
| ที่ไม่ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี - สุทธิ | | (84) | | (118) |
| รวม | | 288 | | 325 |

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|--|-----------------------|-------|-----------------------|-------|
| | งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | |
| | อัตรากำไร (ร้อยละ) | 2569 | อัตรากำไร (ร้อยละ) | 2568 |
| กำไร (ขาดทุน) ก่อนภาษีเงินได้ | | 2,045 | | 2,688 |
| จำนวนภาษีตามอัตรากำไรเงินได้ | 20 | 409 | 20 | 538 |
| ผลกระทบทางภาษีของรายได้และค่าใช้จ่าย | | | | |
| ที่ไม่ถือเป็นรายได้หรือค่าใช้จ่ายทางภาษี - สุทธิ | | (196) | | (307) |
| รวม | | 213 | | 231 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

27. ค่าตอบแทนผู้บริหาร

ค่าตอบแทนผู้บริหาร หมายถึง ค่าตอบแทนที่ผู้บริหารได้รับจากกิจการ ได้แก่ ค่าตอบแทนที่เป็นตัวเงิน ผลประโยชน์ตอบแทน ตัวอย่างเช่น หุ้น หุ้นกู้ หรือสิทธิประโยชน์ที่ผู้บริหารได้รับจากกิจการ รวมถึง โครงการให้สิทธิซื้อหุ้นแก่ผู้บริหาร หรือสิทธิประโยชน์อื่นใดแก่ผู้บริหาร เป็นต้น ทั้งนี้ในกรณีที่เป็นบริษัทจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ความหมายของคำว่า “ผู้บริหาร” ให้เป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ค่าตอบแทนผู้บริหารสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 มีดังนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | | | |
|--|-------------------|------------|----------------------|-----------|
| | งบการเงินรวม | | งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 | 2569 | 2568 |
| ค่าตอบแทนผู้บริหารแสดงอยู่ในต้นทุนขาย | 8 | 8 | - | - |
| ค่าตอบแทนผู้บริหารแสดงอยู่ในค่าใช้จ่ายบริหาร | 97 | 93 | 22 | 20 |
| รวม | <u>105</u> | <u>101</u> | <u>22</u> | <u>20</u> |

28. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงานทางธุรกิจ

| | งบการเงินรวม (ล้านบาท) | | | | | | |
|--|--------------------------------------|----------------------|------------|-----|-------|---------------------|--------------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 | | | | | | |
| | ธุรกิจให้บริการ | | | | รวม | ตัดรายการระหว่างกัน | รวม |
| ธุรกิจขายอสังหาริมทรัพย์ | ธุรกิจค้าปลีก | เช่าศูนย์เอนกประสงค์ | บริการอื่น | | | | |
| รายได้จากการขายและบริการ | 782 | 485 | 4,006 | 185 | 5,458 | (845) | 4,613 |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงานตามส่วนงานทางธุรกิจ | 373 | 90 | 537 | 39 | 1,039 | 1 | 1,040 |
| ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของบริษัท | | | | | | | (332) |
| รายได้ดอกเบี้ย | | | | | | | 38 |
| กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | | | | | | | 1,201 |
| ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องคดี | | | | | | | (31) |
| กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน | | | | | | | 36 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | | | | | | (99) |
| ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน) ในการร่วมค้า | | | | | | | 8 |
| (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้ | | | | | | | (623) |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี | | | | | | | <u>1,238</u> |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

| | งบการเงินรวม (ล้านบาท) | | | | | | |
|------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|----------------|----|-------|-------------------------|-----|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 | | | | | | |
| | ธุรกิจให้บริการ | | | | รวม | ตัดรายการ ระหว่างกัน | รวม |
| ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์ | ธุรกิจ ค้าปลีก | เช่าศูนย์ เอนกประสงค์ | บริการ อื่น | | | | |
| จังหวัดการรับรู้รายได้ | | | | | | | |
| ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | 195 | 73 | 1,033 | - | 1,301 | | |
| ตลอดช่วงเวลา | 380 | 404 | 2,448 | 80 | 3,312 | | |
| รวมรายได้ | 575 | 477 | 3,481 | 80 | 4,613 | | |

| | งบการเงินรวม (ล้านบาท) | | | | | | |
|--|--------------------------------------|--------------------------|----------------|------|-------|-------------------------|---------|
| | สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2568 | | | | | | |
| | ธุรกิจให้บริการ | | | | รวม | ตัดรายการ ระหว่างกัน | รวม |
| ธุรกิจขาย อสังหาริมทรัพย์ | ธุรกิจ ค้าปลีก | เช่าศูนย์ เอนกประสงค์ | บริการ อื่น | | | | |
| รายได้จากการขายและบริการ | 1,330 | 457 | 4,018 | 191 | 5,996 | (794) | 5,202 |
| ผลกำไร (ขาดทุน) จากการดำเนินงาน ตามส่วนงานทางธุรกิจ | 440 | 104 | 688 | (20) | 1,212 | - | 1,212 |
| ค่าใช้จ่ายส่วนกลางของบริษัท | | | | | | | (263) |
| รายได้ดอกเบี้ย | | | | | | | 50 |
| กำไรจากการตีราคาอสังหาริมทรัพย์ | | | | | | | 1,279 |
| ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องคดี | | | | | | | (25) |
| กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้น จากอัตราแลกเปลี่ยน | | | | | | | 85 |
| ต้นทุนทางการเงิน | | | | | | | (134) |
| ส่วนแบ่งผลกำไร (ขาดทุน) ในการร่วมค้า | | | | | | | 9 |
| (ค่าใช้จ่าย) รายได้ภาษีเงินได้ | | | | | | | (1,000) |
| กำไร (ขาดทุน) สุทธิสำหรับปี | | | | | | | 1,213 |

| | | | | | | | |
|------------------------|-------|-----|-------|----|-------|--|--|
| จังหวัดการรับรู้รายได้ | | | | | | | |
| ณ เวลาใดเวลาหนึ่ง | 807 | 61 | 1,031 | - | 1,899 | | |
| ตลอดช่วงเวลา | 326 | 391 | 2,502 | 84 | 3,303 | | |
| รวมรายได้ | 1,133 | 452 | 3,533 | 84 | 5,202 | | |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

29. เครื่องมือทางการเงิน

29.1 นโยบายการบริหารความเสี่ยงทางการเงิน

กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านการเงินในด้านต่าง ๆ ซึ่งรวมถึงความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านตลาด (ซึ่งประกอบด้วย ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย) และความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง นโยบายการบริหารความเสี่ยงโดยรวมของกลุ่มบริษัท มุ่งเน้นการบริหารความเสี่ยงจากความผันผวนจากตลาดการเงินที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้โดยให้มีผลกระทบต่อ ผลการดำเนินงานทางการเงินน้อยที่สุด กลุ่มบริษัทป้องกันความเสี่ยงด้านต่าง ๆ ดังนี้

ความเสี่ยงด้านเครดิต

ความเสี่ยงด้านเครดิต คือ ความเสี่ยงในการสูญเสียทางการเงินหากลูกค้าหรือคู่สัญญาจะไม่ปฏิบัติตามสัญญา อย่างไรก็ตาม เนื่องจากกลุ่มบริษัทมีนโยบายในการเข้าทำรายการกับคู่สัญญาที่มีฐานะการเงินที่มั่นคงด้วยเหตุนี้ กลุ่มบริษัทจึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญเนื่องจากการเก็บหนี้ สำหรับลูกหนี้การค้าที่คาดว่าจะไม่ได้รับชำระหนี้ กลุ่มบริษัท ได้พิจารณาตั้งค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตไว้อย่างเพียงพอแล้ว

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย

ความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย หมายถึง ความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงที่จะเกิดในอนาคตของอัตราดอกเบี้ยในตลาด ซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดของกลุ่มบริษัท กลุ่มบริษัทมีความเสี่ยงด้านอัตราดอกเบี้ย จากการลงทุนในสถาบันการเงิน เงินเบิกเกินบัญชีธนาคาร เงินกู้ยืมจากธนาคาร และตัวสัญญาใช้เงินจากสถาบันการเงิน

เนื่องจากสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาดและจะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น กลุ่มบริษัทจึงไม่ได้ใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อป้องกันความเสี่ยงดังกล่าว

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | | | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------|-----------------------|-------|--------------------|-------|--------------------------------|
| | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | | | | | | |
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | อัตราดอกเบี้ย | | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | | |
| ภายใน 1 ปี | มากกว่า 1 ถึง 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | รวม | รวม | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 2 | - | - | 1,907 | 70 | 1,979 | 0.10 - 0.65 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 1,021 | - | - | - | 683 | 1,704 | 0.35 - 1.25 |
| เงินให้กู้ยืมระยะยาวแก่กิจการร่วมค้า | | | | | | | |
| - สุทธิ | - | 105 | - | - | - | 105 | 5.00 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | |
| - เงินฝากที่ติดภาระค้ำประกัน | 47 | - | - | 383 | - | 430 | 0.10 - 1.25 |
| | 1,070 | 105 | - | 2,290 | 753 | 4,218 | |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | | | อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
|---|-------------------------|-----------------|---|---|------------------------|-------|------------------------------------|
| | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | | | | | | |
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาด | ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย | รวม | |
| ภายใน 1 ปี | มากกว่า 1 ถึง 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | | | | | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - | 22 | - | 22 | * |
| ส่วนของหนี้สินตามสัญญาเช่าที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - | 11 | - | 11 | 2.87 - 5.09 |
| หนี้สินระยะยาว | - | - | - | 3,821 | - | 3,821 | * |
| หนี้สินตามสัญญาเช่า | - | - | - | 41 | - | 41 | 2.87 - 5.09 |
| | - | - | - | 3,895 | - | 3,895 | |

*อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR เฉลี่ยเชิงซ้อนบวกอัตราคงที่ต่อปี

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | | | | อัตรา ดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
|--|-------------------------|-----------------|---|---|------------------------|-------|------------------------------------|
| | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | | | | | | |
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย ปรับขึ้นลงตาม ราคาลาด | ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย | รวม | |
| ภายใน 1 ปี | มากกว่า 1 ถึง 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | | | | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 13 | - | - | 2,068 | 121 | 2,202 | 0.25 - 2.05 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 1,120 | - | - | - | 730 | 1,850 | 0.75 - 2.05 |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | |
| - เงินฝากที่คิดภาระค้ำประกัน | 54 | - | - | 381 | 1 | 436 | 0.15 - 1.25 |
| | 1,187 | - | - | 2,449 | 852 | 4,488 | |
| หนี้สินทางการเงิน | | | | | | | |
| ส่วนของหนี้สินระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี | - | - | - | 10 | - | 10 | * |
| หนี้สินระยะยาว | - | - | - | 3,841 | - | 3,841 | * |
| | - | - | - | 3,851 | - | 3,851 | |

*อัตราดอกเบี้ยอ้างอิง THOR เฉลี่ยเชิงซ้อนบวกอัตราคงที่ต่อปี

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|--|-------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------------|--------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | | | | | | |
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย | | รวม | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
| | ภายใน 1 ปี | มากกว่า 1 ถึง 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 2 | - | - | 162 | 2 | 166 | 0.20 - 0.50 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 17 | - | - | - | 1 | 18 | 0.75 - 1.25 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ | - | - | - | - | 1,263 | 1,263 | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | |
| - เงินฝากที่คิดการค้ำประกัน | 45 | - | - | 370 | - | 415 | 0.40 - 1.25 |
| | <u>64</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>532</u> | <u>1,266</u> | <u>1,862</u> | |

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบเฉพาะกิจการ | | | | | | |
|--|-------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|--------------------|--------------|-----------------------------|
| | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | | | | | | |
| | อัตราดอกเบี้ยคงที่ | | | อัตราดอกเบี้ย | | รวม | อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละต่อปี) |
| | ภายใน 1 ปี | มากกว่า 1 ถึง 5 ปี | มากกว่า 5 ปี | ปรับขึ้นลงตามราคาตลาด | ไม่มีอัตราดอกเบี้ย | | |
| สินทรัพย์ทางการเงิน | | | | | | | |
| เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด | 2 | - | - | 327 | 18 | 347 | 0.40 - 0.50 |
| สินทรัพย์ทางการเงินหมุนเวียนอื่น | 8 | - | - | - | 1 | 9 | 0.75 - 1.25 |
| เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน - สุทธิ | - | - | - | - | 1,678 | 1,678 | - |
| สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น | | | | | | | |
| - เงินฝากที่คิดการค้ำประกัน | 50 | - | - | 370 | - | 420 | 0.40 - 1.25 |
| | <u>60</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>697</u> | <u>1,697</u> | <u>2,454</u> | |

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน คือ ความเสี่ยงที่มูลค่าของเครื่องมือทางการเงินจะเปลี่ยนแปลงไปเนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยน

บริษัทมีความเสี่ยงจากความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในสกุลเงินตราต่างประเทศเนื่องจากมีรายการเงินทროงจ่าย บริษัทย่อยที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ซึ่งฝ่ายบริหารได้บริหารความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน โดยทำสัญญาสิทธิในการซื้อเงินตราต่างประเทศ (FX Option) แล้วแต่กรณี

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 บริษัทมียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญของหนี้สินทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ ดังนี้

| | (หน่วย) | |
|-----------------|-----------------------------------|--------|
| | งบการเงินรวม/งบการเงินเฉพาะกิจการ | |
| | 2569 | 2568 |
| สกุลเงิน | | |
| เหรียญสหรัฐ | - | 10,000 |

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง หรือความเสี่ยงในการระดมทุน คือ ความเสี่ยงที่กิจการจะเผชิญกับความยุ่งยากในการระดมทุนให้เพียงพอและทันเวลาต่อการปฏิบัติตามภาระผูกพันที่ระบุไว้ในเครื่องมือทางการเงิน ความเสี่ยงด้านสภาพคล่องอาจเกิดจากการที่กิจการไม่สามารถขายสินทรัพย์ทางการเงินได้ทันเวลาด้วยราคาที่ใกล้เคียงมูลค่ายุติธรรม

การวิเคราะห์ผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงอัตราดอกเบี้ย

กลุ่มบริษัทไม่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการและเป็นสาระสำคัญต่อกำไรก่อนภาษีและส่วนของผู้ถือหุ้นจากการเปลี่ยนแปลงของมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินที่เป็นตัวเงิน รวมถึงตราสารอนุพันธ์ที่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดที่ไม่ได้กำหนดให้เป็นเครื่องมือที่ใช้ป้องกันความเสี่ยง ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 ที่อาจเกิดขึ้นอย่างสมเหตุสมผลจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาดในระยะเวลา 1 ปีข้างหน้า โดยกำหนดให้ตัวแปรอื่นทั้งหมดคงที่

29.2 มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน

มูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินต่อไปนี้มีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชี

ก) สินทรัพย์ทางการเงินและหนี้สินทางการเงินที่จะครบกำหนดในระยะเวลาอันสั้น ได้แก่ เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่น แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

ข) มูลค่ายุติธรรมของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้อื่น เงินให้กู้ยืมระยะสั้น สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น เงินเบิกเกินบัญชี เงินกู้ยืมระยะสั้น เจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้อื่น และหนี้สินหมุนเวียนอื่นเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กไว้ในบัญชี

มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่เป็นตราสารทุนเพื่อค้าพิจารณาโดยอ้างอิงกับราคาเสนอซื้อ ณ วันที่รายงาน

มูลค่ายุติธรรมของเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นมูลค่าที่ใกล้เคียงกับราคาที่เป็นที่กไว้ในบัญชีเนื่องจากส่วนใหญ่ของเครื่องมือทางการเงินเหล่านี้มีดอกเบี้ยในอัตราตลาด

ค) หนี้สินตามสัญญาเช่า และเงินกู้ยืมระยะยาวที่จ่ายดอกเบี้ยในอัตราใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด แสดงมูลค่ายุติธรรมโดยประมาณตามมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบฐานะการเงิน

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 กลุ่มบริษัทมีสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม
แยกแยะตามบัญชีและมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงิน รวมถึงลำดับชั้นมูลค่ายุติธรรม ดังนี้
(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|-------------------------|---------|---------|--------|
| | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| เงินลงทุนในกองทุนเปิด* | - | 683 | - | 683 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 31,073 | 14,763 | 45,836 |

(หน่วย : ล้านบาท)

| | งบการเงินรวม | | | |
|--|-------------------------|---------|---------|--------|
| | ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| เงินลงทุนในกองทุนเปิด* | - | 730 | - | 730 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่เปิดเผยด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 29,888 | 14,704 | 44,592 |
| หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| สิทธิในการซื้อเงินตราต่างประเทศ | - | 1 | - | 1 |

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|--|---------|---------|---------|--------|
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 | | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| เงินลงทุนในกองทุนเปิด* | - | 1 | - | 1 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 15,894 | 810 | 16,704 |

(หน่วย : ล้านบาท)

| งบการเงินเฉพาะกิจการ | | | | |
|--|---------|---------|---------|--------|
| ณ วันที่ 31 มีนาคม 2568 | | | | |
| | ระดับ 1 | ระดับ 2 | ระดับ 3 | รวม |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| เงินลงทุนในกองทุนเปิด* | - | 1 | - | 1 |
| สินทรัพย์ทางการเงินที่เปิดเผยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน | - | 15,070 | 583 | 15,653 |
| หนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม | | | | |
| ผ่านกำไรหรือขาดทุน | | | | |
| สิทธิในการซื้อเงินตราต่างประเทศ | - | 1 | - | 1 |

* ระดับ 2 การวัดมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคามูลค่าหน่วยลงทุนที่ประกาศโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน

30. กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้น

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน

กำไร (ขาดทุน) ต่อหุ้นขั้นพื้นฐานคำนวณโดยการหารกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่เป็นของผู้ถือหุ้นสามัญด้วยจำนวนหุ้นสามัญที่ถือโดยบุคคลภายนอกตามวิธีถ่วงน้ำหนักซึ่งออกและเรียกชำระในระหว่างปี

31. คดีความ

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 บริษัทมีคดีความสรุปได้ดังนี้

- ก) เมื่อวันที่ 31 มกราคม 2560 ผู้ถือหุ้นกู้รวม 7 ราย ซึ่งถือหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้สกุลเงินสวิสฟรังก์ได้ร่วมกันยื่นคำร้องขอให้เลิกบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ต่อศาลแห่งประเทศเคย์แมน ไอส์แลนด์ (Grand Court of Cayman Islands) โดยอ้างเหตุว่าบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด มีหนี้สินสิ้นพันตัวและไม่สามารถชำระหนี้เงินต้นและดอกเบี้ยของหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนสกุลเงินสวิสฟรังก์ได้และเมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2560 ศาลแห่งประเทศเคย์แมน ไอส์แลนด์ได้มีคำสั่งยกคำฟ้องให้เลิกบริษัท (Winding Up Petition) ของโจทก์ทั้ง 7 ราย ดังกล่าวแล้ว
- ข) เมื่อวันที่ 9 กุมภาพันธ์ 2560 บริษัท ด้อยซ์ ทรัสต์ จำกัด (Deutsche Trustee Co.,Ltd.) ซึ่งเป็นทรัสต์ของหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้สกุลเงินเหรียญสหรัฐจำนวน 150,000,000 เหรียญสหรัฐ อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 4.5 ต่อปี ถึงกำหนดชำระในปี 2546 (“หุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้”) ได้ยื่นฟ้องในนามตนเองและในนามผู้ถือหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ต่อบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ในฐานะผู้ออกหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันหนี้ตามหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ดังกล่าว ต่อศาลพาณิชย์ (Commercial Court) ในกรุงลอนดอน ประเทศอังกฤษ เพื่อให้กลุ่มบริษัทชำระหนี้ตามหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้และหนี้อื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นเงินรวมทั้งสิ้น 34,208,463.12 เหรียญสหรัฐ และดอกเบี้ยคำนวณเป็นรายวันจำนวน 2,328.22 เหรียญสหรัฐต่อวัน

บริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ยื่นคำให้การและฟ้องแย้ง (Defence and Counterclaim) เมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2560 โดยบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด และบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ฟ้องแย้งโจทก์โดยขอให้ศาลบังคับให้โจทก์คืนเงินปันผลทั้งหมดที่ทรัสต์นำไปชำระดอกเบี้ยค้างชำระ ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายของทรัสต์ อีกทั้ง จำนวนหนี้ที่โจทก์เรียกร้องสูงเกินจริง และขอให้โจทก์ส่งมอบหุ้นจำนำทั้งหมดจำนวน 212,096,990 หุ้น คืนบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2562 ศาลพาณิชย์ (Commercial Court) ประเทศอังกฤษพิพากษาให้บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ชำระหนี้ตามหุ้นกู้สกุลเงินเหรียญสหรัฐพร้อมทั้งดอกเบี้ยเป็นเงินจำนวน 28,201,848.12 ดอลลาร์สหรัฐ และค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีดังกล่าวเป็นเงินจำนวน 1,761,838.84 ปอนด์สเตอร์ลิง ทั้งนี้ทนายความของบริษัทให้ความเห็นว่าคำพิพากษาของศาลอังกฤษจะยังไม่สามารถใช้บังคับในประเทศไทย โดย บริษัท ด้อยซ์ ทรัสต์ จำกัด (Deutsche Trustee Co.,Ltd.) จะต้องนำคดีดังกล่าวมาฟ้องต่อศาลในประเทศไทย เพื่อให้ศาลในประเทศไทยมีคำพิพากษาบังคับให้บริษัท (ในฐานะผู้ค้ำประกัน) ชำระหนี้หุ้นกู้สกุลเงินเหรียญสหรัฐดังกล่าวต่อไป

โดยคำพิพากษาศาลอังกฤษนั้นสามารถนำมาใช้ได้เพียงเป็นพยานหลักฐานในคดีประเทศไทยเท่านั้น อย่างไรก็ตาม บริษัทเคยถูกฟ้องเรียกให้ชำระหนี้หุ้นกู้สกุลเงินเหรียญสหรัฐ ดังกล่าวในประเทศไทย และเมื่อวันที่ 1 ตุลาคม 2555 ศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง ได้มีคำพิพากษาในคดีหมายเลขคำที่ กค. 20/2552 คดีหมายเลขแดงที่ กค. 202/2555 โดยพิพากษายกฟ้องโจทก์ด้วยเหตุที่หนี้ดังกล่าวขาดอายุความ ต่อมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2557 ศาลฎีกาแผนกคดีทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศ โดยมีคำพิพากษาฎีกาเลขที่ 15979/2557 โดยพิพากษาแย้งฟ้องโจทก์ตามศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง ซึ่งคดีดังกล่าวได้ถึงที่สุดแล้ว

ในเดือนกรกฎาคม 2561 ทริสตีได้ยื่นคำร้องต่อศาลพาณิชย์ (Commercial Court) ประเทศอังกฤษ ขอให้ศาลมีคำสั่งชั่วคราวห้ามการดำเนินคดี (Interim Anti-Suit Injunction) ห้ามมิให้บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด ดำเนินคดีใด ๆ และให้ยุติการดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางศาลในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้สกุลเงินเหรียญสหรัฐ หรือหุ้นสามัญของบางกอกแลนด์ที่จำเป็นประกัน รวมถึงให้ถอนฟ้องคดีที่เกี่ยวข้อง (หากมีการดำเนินคดีแล้ว) ไม่ว่าจะเป็คดีในประเทศไทย หรือประเทศอื่นใดที่มีเขตอำนาจ โดยในวันที่ 27 กรกฎาคม 2561 ศาลพาณิชย์ (Commercial Court) ประเทศอังกฤษ ได้มีคำสั่งตามที่ทริสตีร้องขอห้ามบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัท บางกอกแลนด์ (เคย์แมน ไอส์แลนด์) จำกัด (รวมถึงกรรมการ พนักงาน และตัวแทนของบริษัท) ดำเนินคดีใด ๆ และให้ยุติการดำเนินคดีหรือการดำเนินการทางศาลในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้สกุลเงินเหรียญสหรัฐ หรือหุ้นสามัญของบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ที่จำเป็นประกัน รวมถึงให้ถอนฟ้องคดีที่เกี่ยวข้อง (หากมีการดำเนินคดีแล้ว) ไม่ว่าจะเป็คดีในประเทศไทย หรือประเทศอื่นใดที่มีเขตอำนาจ และให้ชำระค่าเสียหายให้แก่ทริสตีจำนวน 40,712.16 ปอนด์สเตอร์ลิง (ณ 31 มีนาคม 2569 : 1.75 ล้านบาท)

ทั้งนี้ สำนักงานที่ปรึกษากฎหมายของบริษัทมีความเห็นว่า แม้ว่าโจทก์จะชนะคดีที่ต่างประเทศ โจทก์จะต้องมาฟ้องบังคับคดีกับบริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้ค้ำประกันในประเทศไทยเป็นคดีใหม่ โดยโจทก์ไม่สามารถใช้คำพิพากษาของศาลในต่างประเทศมาใช้บังคับในประเทศไทยได้ ดังนั้นบริษัทจึงไม่ตั้งประมาณการหนี้สินดังกล่าว

ทนายความของกลุ่มบริษัทมีความเห็นว่าคดีความทั้งหมดตามหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ทั้งสกุลเงินสวิสฟรังก์และสกุลเงินเหรียญสหรัฐ ขาดอายุความฟ้องร้องทั้งหมดแล้ว และบรรดาผู้ถือหุ้นกู้ชนิดแลกเปลี่ยนได้ดังกล่าว มิใช่ผู้ถือหุ้นกู้ที่แท้จริง เพราะเป็นการได้มาโดยมิชอบด้วยกฎหมายเกี่ยวกับการโอนหลักทรัพย์ภายใต้กฎหมายของประเทศสวิสเซอร์แลนด์และประเทศอังกฤษแล้วแต่กรณี

ต่อมาเมื่อวันที่ 23 กรกฎาคม 2561 บริษัทได้ยื่นฟ้องบริษัท ค้อยซ์ ทริสตี จำกัด และพวกในประเทศไทยเรียกชำระค่าเสียหายจำนวน 625.61 ล้านบาท เป็นคดีแพ่งต่อศาลทรัพย์สินทางปัญญาและการค้าระหว่างประเทศกลาง และเมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2564 ศาลได้พิพากษาให้บริษัทชำระหนี้ตามหุ้นกู้ USD ที่ค้างชำระพร้อมทั้งดอกเบี้ยรวมเป็นจำนวนเงิน 28,360,689.46 ดอลลาร์สหรัฐ และชำระดอกเบี้ยผิดนัดอัตราร้อยละ 4.5 ต่อปีของต้นเงิน 13,379,000 ดอลลาร์สหรัฐ นับแต่วันที่ทริสตีฟ้องแย้งจนถึงวันที่ชำระแล้วเสร็จ รวมถึงให้บริษัทชำระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทริสตีและค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ของทริสตีพร้อมทั้งดอกเบี้ยรวมเป็นเงินจำนวน 1,868,885.65 ปอนด์สเตอร์ลิง และชำระดอกเบี้ยผิดนัดในอัตราเหนือจากอัตราดอกเบี้ยของธนาคารเวสต์แบงก์เป็นจำนวนร้อยละ 2 ของเงินต้น 1,798,034.17 ปอนด์สเตอร์ลิง นับแต่วันที่ทริสตีฟ้องแย้งจนถึงวันที่ชำระแล้วเสร็จ และบริษัทได้บันทึกสำรองค่าเผื่อความเสียหายจากคดีฟ้องร้องไว้ในงบการเงินภายใต้บัญชี “ประมาณการหนี้สินจากคดีความฟ้องร้อง” แล้ว อย่างไรก็ตาม คำพิพากษาข้างต้นเป็นเพียงคำพิพากษาของศาลชั้นต้น คดีดังกล่าวยังไม่เป็นที่ยุติ บริษัทได้ใช้สิทธิอุทธรณ์ตามกระบวนการทางกฎหมายแล้ว ในวันที่ 25 พฤษภาคม 2565 บริษัทได้ทำหนังสือสัญญาค้ำประกันต่อศาลและนำหลักทรัพย์เป็นโฉนดที่ดินและอาคารชุดของกลุ่มบริษัทเป็นประกันการทุเลาการบังคับในระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์คดีชำนาญพิเศษ และเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2566 ศาลพิพากษาขึ้น ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลฎีกา

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

ค) เมื่อวันที่ 18 เมษายน 2562 บริษัทถูกฟ้องจากบุคคลรายหนึ่งในคดีอาญา ข้อหาผิด พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ฉ้อโกง และในวันที่ 8 พฤษภาคม 2562 บริษัทถูกฟ้องจากบุคคลดังกล่าวเช่นกัน ในคดีแพ่งฐานความผิด พ.ร.บ.หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์, ละเมิด โดยเรียกค่าเสียหายจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งคดีอาญาศาลได้ไต่สวนมูลฟ้องในวันที่ 17 กรกฎาคม 2566 ศาลพิพากษายกฟ้อง ต่อมาเมื่อวันที่ 16 พฤศจิกายน 2566 โจทก์ได้ยื่นอุทธรณ์คัดค้านคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอาญา ปัจจุบันอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาลอุทธรณ์ ส่วนคดีแพ่งศาลพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ให้จำหน่ายคดีแพ่งไว้ชั่วคราวจนกว่าคดีอาญาดังกล่าวจะพิจารณาเสร็จสิ้นก่อน หากคดีอาญามีผลคำพิพากษาเป็นอย่างไรก็ให้คู่ความของศาลเพื่อหยิบยกคดีแพ่งเพื่อพิจารณาคดีต่อไป ดังนั้น ขณะนี้คดีแพ่งจึงอยู่ระหว่างการจำหน่ายคดีชั่วคราวเพื่อรอผลการพิจารณาคดีอาญา

ทนายความของบริษัทมีความเห็นว่า คดีแพ่งที่ถูกฟ้องเรียกค่าเสียหายเป็นคดีแพ่งที่เกี่ยวข้องมาจากคดีอาญา จึงต้องรอผลการไต่สวนมูลฟ้องในคดีอาญาให้เสร็จสิ้นก่อน และเห็นว่าบริษัทมิได้เป็นผู้กระทำความผิดหรือละเมิดตามโจทก์กล่าวอ้าง

ง) บริษัทย่อยแห่งหนึ่งถูกฟ้องว่าผิดสัญญา - ขกเลิกสัญญา และเรียกเงินคืนพร้อมค่าเสียหายเป็นเงินจำนวน 10.01 ล้านบาท ต่อมาเมื่อวันที่ 31 มกราคม 2566 ศาลพิพากษายกฟ้อง เนื่องจากโจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง ซึ่งเป็นการวินิจฉัยชี้ขาดประเด็นข้อกฎหมาย โจทก์จึงอาจนำประเด็นเรื่องเนื้อหาของข้อสัญญามาฟ้องได้อีกครั้ง ต่อมาโจทก์อุทธรณ์คำพิพากษาในส่วนของอำนาจฟ้องคดี ศาลอุทธรณ์มีคำพิพากษา เฉพาะประเด็นอำนาจฟ้อง ปัจจุบันศาลชั้นต้นดำเนินการให้โจทก์ยื่นคำแก้ฎีกา และส่งคำแก้ฎีกาของโจทก์กลับไปยังศาลฎีกาเพื่อวินิจฉัยและมีคำพิพากษาต่อไป

32. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ของกลุ่มบริษัทในการบริหารทางการเงิน คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสม

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 งบการเงินรวมแสดงอัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 0.22 : 1.00 (งบการเงินเฉพาะกิจการ : อัตราส่วนหนี้สินต่อทุนเป็น 0.14 : 1.00)

33. ภาระผูกพันและการค้ำประกัน

ก) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีภาระผูกพันตามสัญญาก่อสร้างอาคารกับผู้รับเหมาก่อสร้างเป็นจำนวนเงิน 193 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 61 ล้านบาท)

ข) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 กลุ่มบริษัทมีหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นจากหนังสือค้ำประกันที่ธนาคารออกให้เป็นจำนวนเงิน 463 ล้านบาท (เฉพาะกิจการ 413 ล้านบาท) เพื่อประโยชน์ในการประกอบธุรกิจตามปกติของบริษัท

ค) บริษัทลงนามในสัญญาให้การสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานี ซึ่งจะเข้ามายังเมืองทองธานี กับบริษัท นอร์ทเทิร์น บางกอกโมโนเรล จำกัด (“NBM”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท บีทีเอส กรุ๊ป โฮลดิ้งส์ จำกัด (มหาชน) และไม่ใช่นักลงทุนที่เกี่ยวข้องกันกับบริษัท (สัญญาดังกล่าวมีระยะเวลาประมาณ 30 ปี นับจากวันที่โครงการรถไฟฟ้าสายสีชมพูสายหลักเปิดดำเนินการทั้งสาย) โดยบริษัทตกลงจ่ายเงินสมทบเพื่อสนับสนุนการบำรุงรักษารายปี จำนวนทั้งสิ้น 10.35 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ต่อปี นับจากวันที่ส่วนต่อขยายเมืองทองธานีเปิดดำเนินการจนถึงวันที่สัญญาให้การสนับสนุนการก่อสร้างรถไฟฟ้าสายสีชมพูส่วนต่อขยายเมืองทองธานีสิ้นสุด

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบงบการเงิน

วันที่ 31 มีนาคม 2569

- ง) ณ วันที่ 31 มีนาคม 2569 และ 2568 บริษัทย่อยมีภาระผูกพันเกี่ยวกับสัญญาซึ่งจะต้องจ่ายค่าเช่าและค่าบริการในอนาคตดังต่อไปนี้

| | (หน่วย : ล้านบาท) | |
|--------------------|-------------------|------|
| | 2569 | 2568 |
| จ่ายชำระภายใน: | | |
| ภายใน 1 ปี | 118 | 99 |
| มากกว่า 1 ถึง 5 ปี | 72 | 76 |

34. เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

การจ่ายปันผลของบริษัทใหญ่

- 34.1 ที่ประชุมคณะกรรมการของบริษัท ครั้งที่ 2/2569 เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2569 มีมติเสนอให้ที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นประจำปีพิจารณาอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลจากกำไรสะสมและผลการดำเนินงานของบริษัทสิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2569 ในอัตราหุ้นละ 0.0125 บาท รวมเป็นเงิน 216.91 ล้านบาท และกำหนดจ่ายปันผลภายในเดือนสิงหาคม 2569

การจ่ายปันผลของบริษัทย่อย

- 34.2 ในการประชุมคณะกรรมการบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ ครั้งที่ 3/2569 เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2569 คณะกรรมการได้มีมติอนุมัติการจัดสรรกำไรสุทธิสำหรับผลการดำเนินงานเป็นประโยชน์ตอบแทนในอัตราหน่วยละ 0.10 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 148.25 ล้านบาท ประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนในเดือนมิถุนายน 2569
- 34.3 ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย (บริษัท อาร์ เอ็ม ไอ จำกัด) เมื่อวันที่ 21 พฤษภาคม 2569 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการจัดสรรเงินปันผลประจำปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 640 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 64 ล้านบาท ทั้งนี้ การเสนอจ่ายปันผลดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย
- 34.4 ในการประชุมคณะกรรมการของบริษัทย่อย (บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิบิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด) วันที่ 28 พฤษภาคม 2569 คณะกรรมการมีมติอนุมัติการจัดสรรเงินปันผลประจำปี 2568 ในอัตราหุ้นละ 0.65 บาท เป็นจำนวนเงินทั้งสิ้น 84.19 ล้านบาท ทั้งนี้ การเสนอจ่ายเงินปันผลดังกล่าวจะต้องได้รับการอนุมัติจากที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อย

การจ่ายปันผลของการร่วมค้า

- 34.5 ในการประชุมสามัญผู้ถือหุ้นของกิจการร่วมค้า (บริษัท เอ็กซ์โพลิงก์ โกลบอล เน็ตเวิร์ค จำกัด) ครั้งที่ 1/2569 เมื่อวันที่ 30 เมษายน 2569 ได้มีมติอนุมัติให้จ่ายเงินปันผลประจำปีให้แก่ผู้ถือหุ้น เป็นจำนวนเงิน 24.00 ล้านบาท โดยบริษัทกำหนดจ่ายเงินปันผลภายในเดือนพฤษภาคม 2569

35. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกงบการเงินโดยคณะกรรมการของบริษัท เมื่อวันที่ 28 พฤษภาคม 2569