



13 สิงหาคม 2569

เรื่อง คำอธิบายและวิเคราะห์งบการเงินของฝ่ายจัดการ งบไตรมาส 1 ปี 2569/2570 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

เรียน กรรมการและผู้จัดการ
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท บางกอกแลนด์ จำกัด (มหาชน) ("บริษัท") ขอเรียนชี้แจงผลการดำเนินงาน งบไตรมาส 1 2569/2570 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569 ของบริษัทและบริษัทย่อย

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ เศรษฐกิจและภาวะอุตสาหกรรมที่มีผลต่อการดำเนินงาน

เศรษฐกิจโลกในไตรมาสที่ 2 ของปี 2569 โดยสำนักงานเศรษฐกิจอุตสาหกรรม มีแนวโน้มชะลอตัวลง จากปี 2568 ตามการชะลอตัวของเศรษฐกิจประเทศหลักที่ได้รับผลกระทบจากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในตะวันออกกลางผลักดันให้ราคาพลังงานพุ่งสูงขึ้นอย่างรุนแรง โดยเฉพาะหลังการปิดเส้นทางขนส่งผ่านช่องแคบฮอร์มุซ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อเนื่องเป็นลูกโซ่ ตั้งแต่การขาดแคลนวัตถุดิบในอุตสาหกรรมปิโตรเคมี ปุ๋ยเคมี ส่งผลให้ต้นทุนในอุตสาหกรรมอาหารและอุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องเพิ่มสูงขึ้น รวมทั้งการส่งออกของหลายประเทศมีแนวโน้มที่จะชะลอตัวลงหลังจากเร่งการส่งออกในเกณฑ์สูงไปแล้วในช่วงปี 2568

สำหรับภาพรวมเศรษฐกิจไทย โดยธนาคารแห่งประเทศไทยระบุว่าเศรษฐกิจไทยในไตรมาสที่ 2 ของปี 2569 มีทิศทางชะลอตัวลงจากไตรมาสก่อน จากผลกระทบของราคาพลังงานที่สูงขึ้นและข้อจำกัดด้านการเดินทางจากสถานการณ์สงครามในตะวันออกกลาง อย่างไรก็ดี เศรษฐกิจยังได้รับแรงสนับสนุนจากวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์โลก รวมทั้งผลของมาตรการรัฐที่ช่วยทอนผลกระทบได้บางส่วน โดยเศรษฐกิจที่ชะลอสะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่ปรับลดลงมากจากกลุ่มตะวันออกกลางและยุโรป รวมถึงกลุ่มตลาดระยะใกล้ตามอุปสงค์และการปรับลดเที่ยวบินของสายการบินตามต้นทุนพลังงานที่สูงขึ้น ส่งผลให้กิจกรรมในภาคบริการโดยเฉพาะสาขาโรงแรมและร้านอาหารปรับลดลง ด้านการบริโภคภาคเอกชนปรับลดลงโดยหลักจากค่าครองชีพที่สูงขึ้น ขณะที่หมวดอุปโภคบริโภคและปริมาณการใช้น้ำมันเชื้อเพลิงลดลงหลังการเร่งซื้อไปในไตรมาสก่อนและยอดจำหน่ายรถยนต์ไฟฟ้าปรับลดลงเล็กน้อยหลังสิ้นสุดมาตรการ EV 3.0

ด้านการผลิตภาคอุตสาหกรรมปรับลดลงจากการผลิตปิโตรเลียมที่ได้รับผลจากการปิดซ่อมบำรุงโรงกลั่นบางส่วน การผลิตเคมีภัณฑ์ที่ชะลอตัวตามอุปสงค์หลังต้นทุนวัตถุดิบปรับสูงขึ้น ประกอบกับการผลิตเครื่องใช้ไฟฟ้าที่ลดลงตามอุปสงค์ต่างประเทศ อย่างไรก็ดี การส่งออกสินค้าและการลงทุนภาคเอกชนปรับดีขึ้นต่อเนื่อง จากสินค้ากลุ่มเทคโนโลยี สอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์โลกและความต้องการลงทุนด้านศูนย์ข้อมูล (data center) ด้านการนำเข้าเพิ่มขึ้นมากจากหมวดเชื้อเพลิงโดยเฉพาะการนำเข้าน้ำมันดิบเพื่อสำรองใช้ในประเทศ รวมถึงหมวดวัตถุดิบโดยเฉพาะหมวดชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์และเครื่องใช้ไฟฟ้า สำหรับการใช้จ่ายภาครัฐขยายตัวจากระยะเดียวกันปีก่อนจากทั้งรายจ่ายประจำและรายจ่ายลงทุนของรัฐบาลกลาง

สรุปเหตุการณ์และพัฒนาการที่สำคัญ

บริษัทเริ่มต้นรวมกลุ่มธุรกิจพัฒนาที่ดินในปี พ.ศ. 2509 และจดทะเบียนจัดตั้งขึ้นในปี พ.ศ. 2516 ต่อมาได้เริ่มรวบรวมที่ดินแปลงใหญ่ เพื่อพัฒนาที่ดินย่านชานเมืองที่อยู่อาศัย และอุตสาหกรรมขนาดเบา ปี พ.ศ. 2534 เพิ่มทุนจดทะเบียนเป็น 10,000 ล้านบาท เพื่อใช้เป็นเงินทุนสำหรับพัฒนาโครงการต่างๆ ปี พ.ศ. 2535 ได้จดทะเบียนเข้าตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย (SET) ในปี พ.ศ. 2542 ได้จัดตั้ง บริษัท อิมแพ็ค เอ็กซิซิชั่น แมเนจเม้นท์ จำกัด ปี พ.ศ. 2555 ชำระหนี้คืนให้แก่สถาบันการเงินในประเทศเสร็จสมบูรณ์ ในปี พ.ศ. 2567 เริ่มต้นเปลี่ยนแปลงเมืองทองธานีให้เป็นเมืองอัจฉริยะ (ECO City) ในเดือนพฤษภาคม ปี 2568 ได้เริ่มต้นเปิดให้บริการรถไฟฟ้าส่วนต่อขยายเมืองทองธานี

สรุปผลการดำเนินงาน

หน่วย: ล้านบาท

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ	งวดไตรมาส 1 ของปี		
	2569/2570	2568/2569	% เพิ่ม (ลด)
รายได้จากการขาย ค่าเช่าและบริการ	1,505	1,268	18.7
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	758	579	30.9
ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	0	42	(100.0)
รายได้อื่น	81	70	15.7
ค่าใช้จ่ายในการขายและบริหาร	(355)	(355)	0.0
ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากอัตราแลกเปลี่ยน	(16)	0	100.0
ผลขาดทุนจากการถูกฟ้องร้องคดีความ	(6)	(6)	0.0
ต้นทุนทางการเงิน	(20)	(28)	(28.6)
ส่วนแบ่งกำไรจากเงินลงทุนในการร่วมค้า	25	20	25.0
ภาษีเงินได้	(43)	(45)	(4.4)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	424	277	53.1
การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)			
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	193	95	103.2
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	231	182	26.9

ภาพรวมการดำเนินธุรกิจ ในงวดไตรมาส 1 ปี 2569/2570 สิ้นสุด 30 มิถุนายน 2569

บริษัทและบริษัทย่อยรายงานกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 193 ล้านบาท ในขณะที่ปีก่อน บริษัทและบริษัทย่อยมีกำไรสุทธิในส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่จำนวน 95 ล้านบาท กำไรสุทธิเพิ่มขึ้นจำนวน 98 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 103.2 เกิดขึ้นจาก

บริษัทมีรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ก่อนดัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 264 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากการขายเท่ากับ 193 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 71 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 36.8 โดยมีการโอนคอนโดมิเนียมเพิ่มขึ้นจำนวน 42 ล้านบาท และ มีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเพิ่มขึ้นจำนวน 29 ล้านบาท

บริษัทมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 56.1 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากการขายเท่ากับร้อยละ 54.9 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.1 จากคอนโดมิเนียมที่มีสัดส่วนในการโอนเพิ่มขึ้น พร้อมทั้งมีรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นจำนวน 42 ล้านบาท

อิมแพคมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับ 1,313 ล้านบาท ในขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับ 1,137 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 176 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 15.5 อิมแพคมีรายได้มาจากธุรกิจหลัก 3 ส่วน จากการให้บริการพื้นที่งานแสดงสินค้า ศูนย์ประชุม อาหารและเครื่องดื่ม และธุรกิจโรงแรม

อิมแพคมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการก่อนตัดรายการระหว่างกันเท่ากับร้อยละ 44.9 ขณะที่ช่วงเดียวกันของปีก่อนมีอัตรากำไรขั้นต้นจากค่าเช่าและค่าบริการเท่ากับร้อยละ 40.7 อัตรากำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้นร้อยละ 4.2 จากรายได้ค่าเช่าและค่าบริการที่เพิ่มขึ้นทำให้มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น จำนวน 127 ล้านบาท

สรุปฐานะทางการเงิน

หน่วย: ล้านบาท

งบฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	งบการเงินรวม		
	30 มิถุนายน 2569	31 มีนาคม 2569	% เพิ่ม (ลด)
สินทรัพย์หมุนเวียน	5,148	4,951	4.0
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	65,497	65,550	(0.1)
รวมสินทรัพย์	70,645	70,501	0.2
หนี้สินหมุนเวียน	2,752	2,961	(7.1)
หนี้สินไม่หมุนเวียน	9,787	9,782	0.1
รวมหนี้สิน	12,539	12,743	(1.6)
รวมส่วนของบริษัทใหญ่	49,580	49,387	0.4
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	8,526	8,371	1.9
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	58,106	57,758	0.6

สินทรัพย์

บริษัทและบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวมจำนวน 70,645 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 144 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.2 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568/2569

หนี้สิน

บริษัทและบริษัทย่อย มีหนี้สินรวมจำนวน 12,539 ล้านบาท ลดลง 204 ล้านบาท คิดเป็นลดลงร้อยละ 1.6 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568/2569

ส่วนของผู้ถือหุ้น

บริษัทและบริษัทย่อย มีส่วนของผู้ถือหุ้นจำนวน 58,106 ล้านบาท ประกอบด้วยส่วนของบริษัทใหญ่จำนวน 49,580 ล้านบาท และส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมจำนวน 8,526 ล้านบาท ส่วนของผู้ถือหุ้นโดยรวมเพิ่มขึ้น 348 ล้านบาท คิดเป็นเพิ่มขึ้นร้อยละ 0.6 เมื่อเทียบกับ ณ สิ้นปี 2568/2569

สภาพคล่อง

บริษัทและบริษัทย่อย มีอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นเท่ากับ 0.22 เท่า (ปี 2568/2569 – 0.22 เท่า)

ปัจจัยที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานหรือการเติบโตในอนาคต

โครงการส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพู เมืองทองธานี เปิดให้บริการในเดือน พฤษภาคม ปี 2568 โดยส่วนต่อขยายรถไฟฟ้าสายสีชมพูมีการเชื่อมต่อกับ อิมแพ็ค ชาเลนเจอร์ฮอลล์ ซึ่งทำให้สะดวกต่อการเดินทางสำหรับลูกค้าหรือผู้ที่สนใจเข้ามาเดินเที่ยวชมงาน

การฟื้นตัวของอุตสาหกรรม MICE ซึ่ง IMPACT กลับมาจัดงานใหญ่หลายรายการ ส่งผลให้ธุรกิจในพื้นที่เมืองทองธานีมีแนวโน้มที่ดีขึ้นจากปริมาณผู้เยี่ยมชมงาน

เปิดตัวพื้นที่ศูนย์อาหารใหม่บริเวณ Cosmo Bazaar ชั้น 2 ในเดือนตุลาคม และเปิดพื้นที่ร้านค้าเพิ่มเติมบริเวณ Outlet Square ในเดือนพฤศจิกายน เมื่อวันที่ 10 มีนาคม 2569 IMPACT ได้ลงนามบันทึกความเข้าใจ ร่วมกับเทศบาลนครปากเกร็ดเพื่อกำหนดแนวทางในการพัฒนาและบริหารจัดการเมืองอัจฉริยะ

พัฒนาการด้านความยั่งยืน

นโยบายด้านการจัดงานอย่างยั่งยืน

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

บริษัท จึงได้กำหนดนโยบายการพัฒนาอย่างยั่งยืน เพื่อเป็นกรอบแนวทางการบริหารจัดการด้านความยั่งยืนตามมาตรฐานสากล แบ่งออกเป็น 3 มิติ ดังนี้

มิติบรรษัทภิบาลและเศรษฐกิจ

1. ดำเนินธุรกิจตามหลักกำกับดูแลกิจการที่ดี จรรยาบรรณธุรกิจ มีความเป็นธรรมและจริยธรรม คำนึงถึงผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม สร้างความมั่นคงทางการเงินและผลประโยชน์ที่ได้อย่างต่อเนื่อง
2. พัฒนาคุณภาพและมาตรฐานสินค้าและการให้บริการ ส่งเสริมการพัฒนานวัตกรรมและเทคโนโลยี ให้ตอบสนองความคาดหวังและความพึงพอใจของลูกค้า คู่ค้า เพื่อเพิ่มขีดความสามารถในการแข่งขันทางการตลาด รวมถึงสนับสนุนการจัดซื้อจัดจ้างสีเขียว โดยพิจารณาเลือกใช้สินค้า และบริการที่ได้รับการรับรองว่าเป็นมิตรกับสิ่งแวดล้อม

3. รักษาความสัมพันธ์อันดี กับพันธมิตรทางธุรกิจ คู่ค้า และสนับสนุนให้เกิดการมีส่วนร่วมกับผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่มเพื่อการบริหารจัดการห่วงโซ่อุปทานของธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ
4. เสริมสร้างโอกาสในการลงทุน เพื่อสร้างมูลค่าและการเติบโตทางธุรกิจอย่างต่อเนื่อง

มิติสังคม

1. ประกอบธุรกิจ โดยให้ความสำคัญความเสมอภาคและความเท่าเทียม รวมถึงการเคารพสิทธิมนุษยชน
2. ดำเนินธุรกิจด้วยความรับผิดชอบต่อและคำนึงถึงผลกระทบต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกกลุ่ม อาทิ คู่ค้า ผู้ถือหุ้น ชุมชน
3. ส่งเสริมการพัฒนาทักษะ ศักยภาพของบุคคลากร มีสวัสดิการ ผลตอบแทนที่เหมาะสมและเป็นธรรม สร้างสภาพแวดล้อมการทำงานที่มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สิน เพื่อคุณภาพชีวิตที่ดี
4. การมีส่วนร่วมในการรับผิดชอบต่อสังคม ในการพัฒนาคุณภาพชีวิต ทั้งในด้านการสนับสนุน ส่งเสริมการจ้างงานในชุมชนและพื้นที่ใกล้เคียง รวมถึงเศรษฐกิจชุมชน การศึกษาของเยาวชน อันเป็นการสร้างรากฐานที่สำคัญของสังคม

มิติสสิ่งแวดล้อม

1. ส่งเสริมการให้ความรู้ การปลูกจิตสำนึก ให้กับพนักงานทุกระดับ ในการรักษาสิ่งแวดล้อม พิจารณาเลือกใช้วัสดุที่มาจากธรรมชาติหรือสามารถย่อยสลายได้ และการนำเทคโนโลยีมาปรับใช้เพื่อลดการใช้ทรัพยากรลง
2. การบริหารจัดการตลอดกระบวนการของการดำเนินธุรกิจเพื่อป้องกันผลกระทบต่อชุมชนและสิ่งแวดล้อม
3. สนับสนุนและระดมทรัพยากรใช้ผลิตภัณฑ์และอุปกรณ์ต่างๆ ที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อม อาทิ การนำหลัก 4R มาจัดการกับวัสดุที่ใช้เพื่อลดของเสียที่เกิดจากการจัดแสดงงานสนับสนุนการใช้พลังงานสะอาดและการอนุรักษ์พลังงาน

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ


(นายชยุตม์ กาญจนพาสณ์)
ประธานกรรมการ