

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลดำเนินงาน

ข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินประจำปี 2567 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงิน ได้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสนามบินการบินกรุงเทพ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 รายงานและงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	ปี 2567	ปี 2566
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	14,200,000,000	14,206,200,000
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ	25,330,164	22,941,247
เงินฝากธนาคาร	271,549,108	201,854,868
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	95,000,000	92,500,000
สินทรัพย์อื่น	6,197,864	6,212,395
รวมสินทรัพย์	14,598,077,136	14,529,708,480
ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	130,407	226,589
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,028,358	11,240,225
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,303,008,972	4,320,484,078
หนี้สินอื่น	306,250	306,250
รวมหนี้สิน	4,316,473,987	4,332,257,142
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	9,969,706,103	9,969,706,103
กำไรสะสม	311,897,046	227,745,235
สินทรัพย์สุทธิ	10,281,603,149	10,197,451,338
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	9.9531	9.8715
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	10,330,000,000	10,330,000,000

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

(หน่วย : บาท)

เงินลงทุน		ปี 2567	ปี 2566
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบ ของทรัพย์สินบางส่วนภายใน โครงการสนามบินสมุย ซึ่ง สิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงใน วันที่ 6 กันยายน 2590	ราคาทุนตัดจำหน่าย	14,496,009,363	14,496,107,777
	มูลค่ายุติธรรม	14,200,000,000	14,206,200,000
	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	99.82	99.84
เงินฝากธนาคาร	ราคาทุน	25,330,164	22,941,247
	มูลค่ายุติธรรม	25,330,164	22,941,247
	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	0.18	0.16

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	ปี 2567	ปี 2566
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	1,139,901,586	1,138,584,000
รายได้สัญญาบริการ	52,500,000	52,500,000
รายได้อื่นๆ	1,747,675	1,248,664
รวมรายได้	1,194,149,261	1,192,332,664
ค่าใช้จ่ายงานบริการตามสัญญาบริการระยะยาว	50,000,004	50,000,004
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	23,331,313	23,374,393
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,562,946	18,562,946
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าใช้จ่ายอื่น	8,871,863	8,681,810
ต้นทุนทางการเงิน	244,907,738	257,108,450
รวมค่าใช้จ่าย	345,673,864	357,727,603
กำไรจากการลงทุนสิทธิ	848,475,397	834,605,061
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(6,101,586)	(289,907,777)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	842,373,811	544,697,284

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย : บาท)

	ปี 2567	ปี 2566
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	848,475,397	834,605,061
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(6,101,586)	(289,907,777)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	842,373,811	544,697,284
การจ่ายเงินคืนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากการลดทุน	-	(190,072,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(758,222,000)	(598,210,300)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	84,151,811	(243,585,016)
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10,281,603,149	10,197,451,338

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	ปี 2567	ปี 2566
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	842,373,811	544,697,284
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	1,092,120,532	1,035,860,063
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,022,426,262)	(1,106,864,093)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	69,694,270	(71,004,030)
เงินฝากธนาคารปลายงวด	271,549,108	201,854,838

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับปี 2567

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของรายได้ จากการลงทุนสุทธิ	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม	
			เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	23,331,313	2.75%	0.16%	ไม่เกิน 1.00%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,562,946	2.19%	0.13%	ไม่เกิน 0.50%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,789,638	0.45%	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,514,308	0.18%	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดหาและ บำรุงรักษาทรัพย์สิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ตามที่ระบุใน สัญญา

ข้อ 14 การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

- รายได้
กองทรัสต์มีรายได้เป็นค่าเช่าและค่าบริการ จากการนำทรัพย์สินหลักออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงแก่กรุงเทพมหานครบริหารสนามบิน ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียวของกองทรัสต์ โดยในปี 2567 กองทรัสต์สามารถจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เป็นเงินจำนวน 1,139.90 ล้านบาท และ 52.50 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,194.15 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่าย
ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2567 เป็นเงินจำนวน 345.67 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือต้นทุนทางการเงิน จำนวน 244.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.85 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าใช้จ่ายอื่นประกอบด้วยค่าบริการตามสัญญาบริการระยะยาว จำนวน 50.0 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และนายทะเบียน รวมจำนวน 45.68 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่นๆ จำนวน 5.08 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ
กองทรัสต์ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 848.48 ล้านบาท โดยในปี 2567 มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 6.10 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยผู้ประเมินอิสระ ส่งผลให้ในปี 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 842.37 ล้านบาท
- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่า 14,200.00 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ซึ่งมีมูลค่า 14,206.20 ล้านบาท ลดลง 6.20 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น
- หนี้สินและเงินกู้ยืม
ปี 2567 หนี้สินหลักของกองทรัสต์คือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 99.69 ของหนี้สินรวม หรือจำนวน 4,303.01 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 17.48 ล้านบาท ทั้งนี้อัตราส่วนการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 29.48
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิและสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) 10,281.60 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.9531 บาท โดยมีการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนระหว่างงวดจำนวนรวม 758.22 ล้านบาท

ข้อ 15 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ ธน.อ.023/2568

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 13 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางหยดพลอย จ.คุโนปกรณ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2