

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลดำเนินงาน

ข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงิน ได้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสนามบินการบินกรุงเทพ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 รายงานและงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

| | ปี 2565 (5 กันยายน – 31 ธันวาคม) | ปี 2566 |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | 14,467,523,777 | 14,206,200,000 |
| เงินลงทุนในเงินฝากประจำ | - | 22,941,247 |
| เงินฝากธนาคาร | 272,858,868 | 201,854,868 |
| ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า | 92,500,000 | 92,500,000 |
| สินทรัพย์อื่น | 5,943,136 | 6,212,395 |
| รวมสินทรัพย์ | 14,838,824,781 | 14,529,708,480 |
| ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง | 125,000 | 226,589 |
| ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย | 67,851,561 | 11,240,225 |
| เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน | 4,329,506,616 | 4,320,484,078 |
| หนี้สินอื่น | 306,250 | 306,250 |
| รวมหนี้สิน | 4,397,789,427 | 4,332,257,142 |
| ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ | 10,159,778,102 | 9,969,706,103 |
| กำไรสะสม | 281,258,252 | 227,745,235 |
| สินทรัพย์สุทธิ | 10,441,036,354 | 10,197,451,338 |
| สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท) | 10.1074 | 9.8715 |
| จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย) | 10,330,000,000 | 10,330,000,000 |

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

(หน่วย : บาท)

| เงินลงทุน | | ปี 2565 (5 กันยายน – 31 ธันวาคม) | ปี 2566 |
|--|--------------------------|-------------------------------------|----------------|
| เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดินสิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินบางส่วนภายในโครงการสนามบินสมุย ซึ่งสิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงในวันที่ 6 กันยายน 2590 | ราคาทุนตัดจำหน่าย | 14,467,523,777 | 14,496,107,777 |
| | มูลค่ายุติธรรม | 14,467,523,777 | 14,206,200,000 |
| | ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน | 100.00 | 99.84 |
| เงินฝากธนาคาร | ราคาทุน | - | 22,241,014 |
| | | - | 700,233 |
| | มูลค่ายุติธรรม | - | 22,241,014 |
| | | - | 700,233 |
| | ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน | - | 0.16 |

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

| | ปี 2565 (5 กันยายน – 31 ธันวาคม) | ปี 2566 |
|---|-------------------------------------|----------------------|
| รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ | 361,416,977 | 1,138,584,000 |
| รายได้สัญญาบริการ | 16,625,000 | 52,500,000 |
| รายได้อื่นๆ | 283,289 | 1,248,664 |
| รวมรายได้ | 378,325,266 | 1,192,332,664 |
| ค่าใช้จ่ายงานบริการตามสัญญาบริการระยะยาว | 15,833,335 | 50,000,004 |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 7,620,904 | 23,374,393 |
| ค่าธรรมเนียมทราสต์ | 6,001,172 | 18,562,946 |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าใช้จ่ายอื่น | 2,698,507 | 8,681,810 |
| ต้นทุนทางการเงิน | 64,913,096 | 257,108,450 |
| รวมค่าใช้จ่าย | 97,067,014 | 357,727,603 |
| กำไรจากการลงทุนสุทธิ | 281,258,252 | 834,605,061 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | - | (289,907,777) |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 281,258,252 | 544,697,284 |

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย : บาท)

| | ปี 2565 (5 กันยายน – 31 ธันวาคม) | ปี 2566 |
|---|-------------------------------------|-----------------------|
| รายได้จากการลงทุนสุทธิ | 281,258,252 | 834,605,061 |
| ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน | - | (289,907,777) |
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 281,258,252 | 544,697,284 |
| การจ่ายคืนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนจากการลดทุน | - | (190,072,000) |
| การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุน | - | (598,210,300) |
| การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์สุทธิ | 10,159,778,102 | - |
| การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี | - | (243,585,016) |
| สินทรัพย์สุทธิปลายงวด | 10,441,036,354 | 10,197,451,338 |

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

| | ปี 2565 (5 กันยายน – 31 ธันวาคม) | ปี 2566 |
|--|-------------------------------------|---------------------|
| การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน | 281,258,252 | 544,697,284 |
| กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน | | |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน | (14,206,943,579) | 1,035,860,063 |
| กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | | |
| เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน | 14,479,802,447 | (1,106,864,093) |
| เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ | 272,858,868 | (71,004,030) |
| เงินฝากธนาคารปลายงวด | 272,858,868 | 201,854,838 |

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับปี 2566

| ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ | จำนวนเงิน (บาท) | ร้อยละของรายได้ จากการลงทุนสุทธิ | ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม | |
|--|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| | | | เรียกเก็บจริง | ตามโครงการ |
| ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ | 23,374,393 | 2.80% | 0.16% | ไม่เกิน 1.00% |
| ค่าธรรมเนียมทรัสต์ | 18,562,946 | 2.20% | 0.13% | ไม่เกิน 0.50% |
| ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน | 3,896,634 | 0.47% | 0.03% | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ | 1,106,857 | 0.13% | 0.01% | ตามที่จ่ายจริง |
| ค่าใช้จ่ายในการจัดหาและ บำรุงรักษาทรัพย์สิน | ไม่มี | ไม่มี | ไม่มี | ตามที่ระบุใน สัญญา |

ข้อ 14 การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

1. รายได้
กองทรัสต์มีรายได้เป็นค่าเช่าและค่าบริการ จากการนำทรัพย์สินหลักออกจัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าช่วงแก่กรุงเทพบริหารสนามบิน ซึ่งเป็นผู้เช่ารายเดียวของกองทรัสต์ โดยในปี 2566 กองทรัสต์สามารถจัดเก็บค่าเช่าและค่าบริการได้ตามที่กำหนดในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ เป็นเงินจำนวน 1,138.58 ล้านบาท และ 52.50 ล้านบาท ตามลำดับ ทำให้กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 1,192.33 ล้านบาท
2. ค่าใช้จ่าย
ค่าใช้จ่ายรวมในปี 2566 เป็นเงินจำนวน 357.73 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายหลักของกองทรัสต์คือต้นทุนทางการเงิน จำนวน 257.11 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 72 ของค่าใช้จ่ายทั้งหมด ค่าใช้จ่ายส่วนที่เหลือประกอบด้วยค่าบริการตามสัญญาบริการระยะยาว จำนวน 50.0 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์และนายทะเบียน รวมจำนวน 45.83 ล้านบาท และค่าใช้จ่ายอื่น จำนวน 4.78 ล้านบาท
3. กำไรจากการลงทุนสุทธิ
กองทรัสต์ มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเท่ากับ 834.61 ล้านบาท โดยในปี 2566 มีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนจำนวน 289.91 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการสอบทานมูลค่าทรัพย์สินตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยผู้ประเมินอิสระ แม้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการสอบทานในรอบปีนี้ จะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการประเมินทรัพย์สินหลักก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก แต่ยังคงมีส่วนต่างจากเงินลงทุนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกในวันที่ 7 กันยายน 2565 ซึ่งเป็นเงินลงทุนจำนวน 14,300 ล้านบาท ทำให้ในปี 2566 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานเป็นจำนวน 544.70 ล้านบาท
4. เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่า 14,206.20 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ซึ่งมีมูลค่า 14,467.52 ล้านบาท ลดลงจำนวน 261.32 ล้านบาท ซึ่งมีสาเหตุจากการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนที่กล่าวไว้แล้วข้างต้น
5. หนี้สินและเงินกู้ยืม
หนี้สินหลักของกองทรัสต์คือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 99 ของหนี้สินรวม โดยในปี 2566 มีจำนวน 4,320.48 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 9.02 ล้านบาท ทั้งนี้อัตราส่วนการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 29.80
6. มูลค่าสินทรัพย์สุทธิและสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) 10,197.45 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.8716 บาท โดยมีการจ่ายคืนทุนและการแบ่งปันส่วนทุนระหว่างงวดจำนวนรวม 788.28 ล้านบาท

ข้อ 15 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.อ.670302

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 มีนาคม 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้วนั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายวิวัฒน์ อัจฉริยวนิช)

(นางสาวสุนิดา มีชุกุล)