

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลดำเนินงาน

ข้อ 13 ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยนางสาวสุชาดา ตันติโอฬาร ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 7138 บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงิน ได้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสนามบินการบินกรุงเทพ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและของทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุน และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

13.2 รายงานและงบการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน

(หน่วย : บาท)

	ปี 2568	ปี 2567
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	14,164,000,000	14,200,000,000
เงินลงทุนในเงินฝากประจำ	25,330,164	25,330,164
เงินฝากธนาคาร	221,427,505	271,549,108
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	97,500,000	95,000,000
สินทรัพย์อื่น	6,100,812	6,197,864
รวมสินทรัพย์	14,514,358,481	14,598,077,136
ภาษีเงินได้ หัก ณ ที่จ่ายรอนำส่ง	221,397	130,407
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9,432,144	13,028,358
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,144,841,410	4,303,008,972
หนี้สินอื่น	306,250	306,250
รวมหนี้สิน	4,154,801,201	4,316,473,987
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	9,969,706,103	9,969,706,103
กำไรสะสม	389,851,177	311,897,046
สินทรัพย์สุทธิ	10,359,557,280	10,281,603,149
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)	10.0286	9.9531
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด (หน่วย)	10,330,000,000	10,330,000,000

งบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน

(หน่วย : บาท)

เงินลงทุน		ปี 2568	ปี 2567
เงินลงทุนในสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ ประเภทที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบ ของทรัพย์สินบางส่วนภายใน โครงการสนามบินสมุย ซึ่ง สิทธิการเช่าจะสิ้นสุดลงใน วันที่ 6 กันยายน 2590	ราคาทุนตัดจำหน่าย	14,464,694,842	14,496,009,363
	มูลค่ายุติธรรม	14,164,000,000	14,200,000,000
	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	99.82	99.82
เงินฝากธนาคาร	ราคาทุน	25,330,164	25,330,164
	มูลค่ายุติธรรม	25,330,164	25,330,164
	ร้อยละของมูลค่าเงินลงทุน	0.18	0.18

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : บาท)

	ปี 2568	ปี 2567
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	1,138,685,479	1,139,901,586
รายได้สัญญาบริการ	52,500,000	52,500,000
รายได้อื่นๆ	1,281,127	1,747,675
รวมรายได้	1,192,466,606	1,194,149,261
ค่าใช้จ่ายงานบริการตามสัญญาบริการระยะยาว	50,000,004	50,000,004
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	23,376,762	23,331,313
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,564,652	18,562,946
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนและค่าใช้จ่ายอื่น	8,370,173	8,871,863
ต้นทุนทางการเงิน	204,808,404	244,907,738
รวมค่าใช้จ่าย	305,119,995	345,673,864
กำไรจากการลงทุนสิทธิ	887,346,611	848,475,397
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(4,685,479)	(6,101,586)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	882,661,132	842,373,811

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ

(หน่วย : บาท)

	ปี 2568	ปี 2567
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	887,346,611	848,475,397
ขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(4,685,479)	(6,101,586)
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	882,661,132	842,373,811
การจ่ายเงินคืนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุนจากการลดทุน	-	-
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยลงทุน	(804,707,001)	(758,222,000)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี	77,954,131	84,151,811
สินทรัพย์สุทธิปลายงวด	10,359,557,280	10,281,603,149

งบกระแสเงินสด

(หน่วย : บาท)

	ปี 2568	ปี 2567
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	882,661,132	842,373,811
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน	1,117,725,629	1,092,120,532
กระแสเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน		
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,167,847,232)	(1,022,426,262)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	(50,121,603)	69,694,270
เงินฝากธนาคารปลายงวด	221,427,505	271,549,108

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์

สำหรับปี 2568

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน (บาท)	ร้อยละของรายได้ จากการลงทุนสุทธิ	ร้อยละของมูลค่าทรัพย์สินรวม	
			เรียกเก็บจริง	ตามโครงการ
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	23,376,762	2.75%	0.16%	ไม่เกิน 1.00%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,564,652	2.19%	0.13%	ไม่เกิน 0.50%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,834,753	0.45%	0.03%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	1,095,820	0.18%	0.01%	ตามที่จ่ายจริง
ค่าใช้จ่ายในการจัดหาและ บำรุงรักษาทรัพย์สิน	ไม่มี	ไม่มี	ไม่มี	ตามที่ระบุใน สัญญา

ข้อ 14 การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงิน

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

- รายได้
กองทรัสต์มีรายได้รวม 1,192.47 ล้านบาท ประกอบไปด้วยรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 1,138.69 ล้านบาท รายได้จากสัญญาให้บริการ จำนวน 52.50 ล้านบาท กองทรัสต์สามารถบริหารจัดการและจัดเก็บรายได้เป็นไปตามสัญญาเช่าและบริการ
- ค่าใช้จ่าย
ค่าใช้จ่ายรวมของกองทรัสต์รวม 305.12 ล้านบาท ลดลงจำนวน 40.56 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปี 2567 เป็นผลจากการเจรจาปรับลดอัตราดอกเบี้ยกับสถาบันการเงินที่ให้สินเชื่อ รวมทั้งการประกาศลดอัตราดอกเบี้ยเงินกู้ยืมของธนาคารพาณิชย์อย่างต่อเนื่องในปี 2568 จึงทำให้ต้นทุนทางการเงินมีการปรับลดลงกว่าร้อยละ 16.37 หรือลดลง 40.10 ล้านบาท
- กำไรจากการลงทุนสุทธิ
กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิที่ 887.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 38.88 ล้านบาทหรือร้อยละ 4.58 และมีรายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลยุดิธรรมของเงินลงทุนระหว่างงวดจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ จำนวน 4.69 ล้านบาท จึงทำให้ ปี 2568 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน 882.66 ล้านบาทหรือเพิ่มขึ้น 40.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 4.78 เมื่อเทียบกับปี 2567
- เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ มีมูลค่า 14,164.00 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ซึ่งมีมูลค่า 14,200.00 ล้านบาท ลดลง 36.00 ล้านบาท
- หนี้สินและเงินกู้ยืม
หนี้สินหลักของกองทรัสต์คือเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน คิดเป็นร้อยละ 99.76 ของหนี้สินรวมหรือจำนวน 4,144.84 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน 158.17 ล้านบาท จากการทยอยชำระคืนเงินต้นแก่สถาบันการเงิน ทั้งนี้อัตราส่วนการกู้ยืมต่อมูลค่าสินทรัพย์รวม เท่ากับร้อยละ 28.56
- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิและสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) 10,359.56 ล้านบาท คิดเป็นสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.0286 บาท โดยมีการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยลงทุนระหว่างงวดจำนวนรวม 804.71 ล้านบาท

ข้อ 15 ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกลีกรไทย
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ รท.อ.015/2569

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำนักงานปิ่นเกล้ากรุงเทพมหานคร

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สำนักงานปิ่นเกล้ากรุงเทพมหานคร ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท กรุงเทพ วิทแมนเจเมนต์ จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท กรุงเทพ วิทแมนเจเมนต์ จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางหยดพลอย จ. คุโนปกรณ์)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #2