

## แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ  
(BA Airport Leasehold Real Estate Investment Trust (BAREIT))



# สารบัญ

## คำจำกัดความ

ส่วนที่ 1	สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์	หน้า 1
ส่วนที่ 2	ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์	
1.	ข้อมูลทั่วไป	หน้า 11
2.	นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจและการจัดหาผลประโยชน์	หน้า 12
3.	ภาพรวมอุตสาหกรรม	หน้า 75
4.	ปัจจัยความเสี่ยง	หน้า 77
5.	ข้อพิพาททางกฎหมาย	หน้า 94
6.	ข้อมูลสำคัญอื่น	หน้า 94
ส่วนที่ 3	การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์	
7.	ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	หน้า 95
8.	โครงสร้างการจัดการ	หน้า 100
9.	การกำกับดูแลกองทรัสต์	หน้า 118
10.	ความรับผิดชอบต่อสังคม	หน้า 147
11.	การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	หน้า 152
12.	การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	หน้า 152
ส่วนที่ 4	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	
13.	ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	หน้า 161
14.	ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน	หน้า 164
15.	ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	หน้า 165
ส่วนที่ 5	การรับรองความถูกต้องของข้อมูล	หน้า 166

## เอกสารแนบ 1 สรุปสาระสำคัญของสัญญาก่อตั้งทรัสต์

## คำจำกัดความ

กฎหมายหลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2535 ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. รวมถึงหนังสือเวียน หนังสือผ่อนผัน หนังสือชักชวนความเข้าใจ หนังสืออนุญาต กฎระเบียบข้อบังคับ และ/หรือเอกสารอื่นใดที่มีผลใช้บังคับตามกฎหมายที่ออกโดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2535 และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง ทั้งที่มีอยู่ในปัจจุบันและที่จะได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
กองทรัสต์ / BAREIT	หมายถึง	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ
กพท.	หมายถึง	สำนักงานการบินพลเรือนแห่งประเทศไทย
กลุ่มบุคคลเดียวกัน	หมายถึง	บุคคลที่มีความสัมพันธ์ในลักษณะใดลักษณะหนึ่งหรือหลายลักษณะดังต่อไปนี้ ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ.49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ลงวันที่ 21 พฤศจิกายน 2555 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) คู่สมรสและบุตรที่ยังไม่บรรลุนิติภาวะ</li> <li>(2) นิติบุคคล และผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนของนิติบุคคลนั้นซึ่งถือหุ้น หรือเป็นหุ้นส่วนในนิติบุคคลดังกล่าวไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมดหรือความเป็นหุ้นส่วนทั้งหมด</li> <li>(3) กองทุนส่วนบุคคลของบุคคลตาม (1) หรือ (2) แต่ทั้งนี้ มิให้รวมถึงกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ</li> </ol>
การบินกรุงเทพ	หมายถึง	บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)
กลุ่มการบินกรุงเทพ	หมายถึง	บริษัท การบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย
กรุงเทพบริหารสนามบิน/ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก/ผู้เช่าดำเนินงาน	หมายถึง	บริษัท กรุงเทพบริหารสนามบิน จำกัด เป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยการบินกรุงเทพ ร้อยละ 99.99 จัดตั้งขึ้น จัดตั้งเพื่อดำเนินธุรกิจการบริหารสนามบิน
การประเมินมูลค่า	หมายถึง	การคำนวณมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะในการเปิดเผยข้อมูลต่อประชาชน โดยเป็นการประเมินอย่างเต็มรูปแบบ ซึ่งต้องมีการ

		ตรวจสอบเอกสารสิทธิ ข้อจำกัดสิทธิครอบครองในทรัพย์สิน เงื่อนไข และข้อจำกัดทางกฎหมาย ข้อจำกัดอื่นของการใช้ประโยชน์ รายละเอียดการใช้ประโยชน์ในปัจจุบัน และรายละเอียดอื่นที่เกี่ยวข้องรวมทั้งการสำรวจทรัพย์สินตามสภาพที่เป็นอยู่
การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจ ทั่วไป	หมายถึง	การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่ให้อำนาจผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด หรือเห็นชอบวัตถุประสงค์การออก และจัดสรรหน่วยทรัสต์เพิ่มทุนแต่ละคราวตามความเหมาะสม
การสอบทานการประเมิน มูลค่า	หมายถึง	การเสนอความเห็นเกี่ยวกับมูลค่าอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ โดยมีได้มีการสำรวจทรัพย์สิน
การบริหารอสังหาริมทรัพย์	หมายถึง	การดูแลรักษาให้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้ในการจัดหาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลา ตลอดจนการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวด้วยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด รวมทั้งการบริหารอสังหาริมทรัพย์ตามที่กฎหมายหลักทรัสต์ และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด
คณะกรรมการ ก.ล.ต.	หมายถึง	คณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
โครงการสนามบินสมุย / สนามบินสมุย / สนามบิน นานาชาติสมุย	หมายถึง	โครงการสนามบินสมุย ตั้งอยู่ที่เลขที่ 99 หมู่ที่ 4 ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี
โควิด-19	หมายถึง	โรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID-19)
ค่าเช่า	หมายถึง	ค่าตอบแทนที่ได้รับจากการให้เช่า การให้ใช้พื้นที่ หรือการให้บริการที่เกี่ยวข้องเนื่องกับการให้เช่าหรือให้ใช้พื้นที่ แล้วแต่กรณี
เจ้าของทรัพย์สิน	หมายถึง	ผู้มีกรรมสิทธิ์ และ/หรือ สิทธิครอบครองในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ที่เข้าลงทุน
ตลาดหลักทรัพย์ / ตลาด ที่ปรึกษาทางการเงิน	หมายถึง	ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย
ที่ดินที่เช่า	หมายถึง	ธนาคราสสิกรไทย จำกัด (มหาชน)
	หมายถึง	ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลบ่อผุด อำเภอเกาะสมุย จังหวัดสุราษฎร์ธานี มีพื้นที่ประมาณ 231-3-26.9 ไร่ ซึ่งประกอบไปด้วยพื้นที่บางส่วนของโฉนดที่ดิน จำนวน 10 ฉบับ และ หนังสือรับรองการทำประโยชน์ (น.ส. 3 ก.) จำนวน 10 ฉบับ ซึ่งการบินกรุงเทพเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือมีสิทธิครอบครอง
ทางขับ	หมายถึง	ทางเชื่อมระหว่างทางวิ่งไปยังลานจอดอากาศยานฝั่งตะวันออก

ทางวิ่ง	หมายถึง	ที่สำหรับเครื่องบินขึ้นลง รวมถึงส่วนควบที่ติดตั้งตั้งตรงตามอยู่บนทางวิ่งของเครื่องบิน
ทรัพย์สินหลัก	หมายถึง	ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์สามารถลงทุนได้ตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศ ทจ.49/2555 และประกาศอื่นที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. หรือสำนักงาน ก.ล.ต. จะประกาศกำหนดหรือแก้ไขเพิ่มเติม
ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ เข้าลงทุน	หมายถึง	สิทธิการเช่าที่ดิน สิ่งปลูกสร้าง และส่วนควบของทรัพย์สินบางส่วนที่ใช้ในการดำเนินงานสนามบิน ภายในโครงการสนามบินสมัย ดังนี้ (ก) ทางวิ่ง (Runway) (ข) ทางขับ (Taxiway) และ ลานจอดอากาศยาน (Apron) ฝั่งตะวันออกบางส่วน และ (ค) อาคารผู้โดยสาร (Passenger Terminal) บางส่วน (ไม่รวมส่วนพื้นที่ให้เช่าเชิงพาณิชย์ (Commercial Area)) และอาคารสนับสนุนอื่นซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่า
ทรัสต์	หมายถึง	บริษัทหลักทรัสต์จัดการกองทุน กลีกรไทย จำกัด
ทุนชำระแล้ว	หมายถึง	มูลค่ารวมของหน่วยทรัสต์ที่ชำระเต็มจำนวนแล้ว
ธนาคารกลีกรไทย	หมายถึง	ธนาคารกลีกรไทย จำกัด (มหาชน)
นายทะเบียนหน่วยทรัสต์	หมายถึง	บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด
แบบแสดงรายการข้อมูล	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหลักทรัพย์ประเภทหน่วยทรัสต์ (แบบ 69-REIT)
แบบแสดงรายการข้อมูล ประจำปีของกองทรัสต์	หมายถึง	แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีของกองทรัสต์ (แบบ 56-REIT)
บุคคลที่เกี่ยวข้องกัน	หมายถึง	บุคคลที่เกี่ยวข้องกันตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์ในการทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน	หมายถึง	บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่ได้รับการแต่งตั้งจากผู้จัดการกองทรัสต์ และได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
บริษัทย่อย	หมายถึง	(1) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่บริษัทมีอำนาจควบคุมกิจการ (2) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่บริษัทย่อยตาม (1) มีอำนาจควบคุมกิจการ หรือ (3) บริษัทจำกัดหรือบริษัทมหาชนจำกัดที่อยู่ภายใต้อำนาจควบคุมกิจการต่อเป็นทอด ๆ โดยเริ่มจากการอยู่ภายใต้อำนาจควบคุมกิจการของบริษัทย่อยตาม (2)

บางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง	หมายถึง	บริษัท บางกอกแอร์เวย์สโฮลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่ถือหุ้นโดยการบินกรุงเทพ ร้อยละ 99.99
ผู้ก่อตั้งทรัสต์ / ผู้จัดการกองทรัสต์	หมายถึง	บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะบุคคลที่จะทำหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	หมายถึง	บุคคลที่ถือหุ้นของนิติบุคคลใดไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อมเกินกว่าร้อยละ 10 ของจำนวนหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น
ผู้รับประโยชน์	หมายถึง	ผู้ถือหุ้นรายทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้รับประโยชน์ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์
ผู้สอบบัญชี	หมายถึง	ผู้สอบบัญชีของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นผู้สอบบัญชีที่อยู่ในบัญชีรายชื่อที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบผู้สอบบัญชี และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. ทรัสต์	หมายถึง	พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน 2550 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
พ.ร.บ. หลักทรัพย์	หมายถึง	พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ 2535 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
มูลค่าทรัพย์สินรวม (Total Asset Value, TAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (Net Asset Value, NAV)	หมายถึง	มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งคำนวณจากมูลค่าทรัพย์สินรวมหักด้วยหนี้สิน ตามวิธีที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือกฎเกณฑ์ที่กำหนด
รายงานการประเมินค่า	หมายถึง	รายงานของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินซึ่งระบุรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับการประเมินค่าหรือการสอบทานการประเมินค่าโดยมีผู้ประเมินหลักตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลักเพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ 2552 และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติมเป็นผู้ลงลายมือชื่อในรายงานดังกล่าว
รอบปีบัญชี	หมายถึง	ระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม ถึงวันที่ 31 ธันวาคม
วันทำการ	หมายถึง	วันที่ผู้จัดการกองทรัสต์เปิดทำการ (ซึ่งไม่ใช่วันเสาร์ วันอาทิตย์ หรือวันที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศให้เป็นวันหยุด)
ลานจอดอากาศยาน	หมายถึง	ลานจอดอากาศยาน (Apron) ฝั่งตะวันออกบางส่วน สำหรับการจอดอากาศยาน เพื่อการขนถ่ายผู้โดยสารและสัมภาระ รวมถึงส่วนควบที่ติดตั้งตึกราวอยู่บนลานจอดอากาศยาน

สัญญาก่อตั้งทรัสต์	หมายถึง	สัญญาก่อตั้งทรัสต์ ระหว่าง ผู้ก่อตั้งทรัสต์ (ผู้จัดการกองทรัสต์) กับ ทรัสต์ และได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม
สำนักงาน ก.ล.ต.	หมายถึง	สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์
หนังสือรับรองจากทรัสต์	หมายถึง	หนังสือรับรองจากทรัสต์หรือผู้ที่จะเป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ว่าจะ ยอมรับที่จะเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์ตามหลักเกณฑ์ที่ กำหนดไว้ในประกาศที่ ทจ.49/2555 และประกาศอื่นใดที่เกี่ยวข้องที่ ออกตาม พ.ร.บ. ทรัสต์
หน่วยทรัสต์	หมายถึง	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในกองทรัสต์
เหตุสุดวิสัย	หมายถึง	เหตุใด ๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่า บุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้น จะได้ใช้ความระมัดระวัง ตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และ หมายความว่ารวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น วาตภัย อัคคีภัย อุทกภัย สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุ สงคราม ข้อจำกัดทาง กฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใด ๆ ที่มีผล ทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมหรือแก้ไข ได้ และหมายความว่ารวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยหยุด ทำการตามที่ธนาคารแห่งประเทศไทยประกาศกำหนด ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใด
อำนาจควบคุมกิจการ	หมายถึง	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) การถือหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงในนิติบุคคลหนึ่งเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนสิทธิออกเสียงทั้งหมดของนิติบุคคลนั้น</li> <li>(2) การมีอำนาจควบคุมคะแนนเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมผู้ถือหุ้นของ นิติบุคคลหนึ่ง ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือไม่ว่าเพราะเหตุอื่น ใด หรือ</li> <li>(3) การมีอำนาจควบคุมการแต่งตั้งหรือถอดถอนกรรมการตั้งแต่กึ่ง หนึ่งของกรรมการทั้งหมด ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม</li> </ol>