

เรื่อง คำอธิบายผลการดำเนินงานและการวิเคราะห์ฐานะทางการเงิน  
สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566

เรียน กรรมการผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท กรุงเทพ รีทแมนเนจเม้นท์ จำกัด (บริษัทฯ) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์สนามบินการบินกรุงเทพ (กองทรัสต์) ขอชี้แจงผลการดำเนินงาน สำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 ซึ่งผ่านการสอบทานโดยผู้สอบบัญชีรับอนุญาตแล้ว โดยกองทรัสต์มีผลการดำเนินงานดังนี้

### สรุปผลการดำเนินงาน

ตารางแสดงจำนวนผู้โดยสารขาออกและจำนวนเที่ยวบินขาเข้า

ข้อมูลสถิติ	มกราคม-มีนาคม	
	ปี 2566	ปี 2565*
<b>จำนวนผู้โดยสารขาออกที่ใช้บริการ (คน)</b>	<b>311,542</b>	<b>103,511</b>
• ผู้โดยสารเดินทางเส้นทางภายในประเทศ	233,460	90,028
• ผู้โดยสารเดินทางระหว่างประเทศ	78,082	13,483
<b>จำนวนเที่ยวบินขาเข้าที่มาใช้บริการ (เที่ยวบิน)</b>	<b>3,034</b>	<b>1,362</b>
• เครื่องบินที่มีมวลบรรทุกสูงสุดไม่เกิน 50 ตัน	1,210	666
• เครื่องบินที่มีมวลบรรทุกสูงสุดเกินกว่า 50 ตัน	1,824	696

หมายเหตุ: \*ข้อมูลจากบริษัทการบินกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)

### ตารางแสดงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	มกราคม - มีนาคม 2566
รายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	280.56
รายได้สัญญาให้บริการ	13.12
รายได้ดอกเบี้ย	0.29
<b>รวมรายได้</b>	<b>293.97</b>
ค่าใช้จ่ายงานบริการตามสัญญาบริการระยะยาว	12.50
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายอื่น	12.37

รายการ	มกราคม - มีนาคม 2566
ต้นทุนทางการเงิน	57.97
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>82.84</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>211.13</b>
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(273.58)
<b>รวมรายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>(273.58)</b>
<b>การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>(62.45)</b>

ผลการดำเนินงานสำหรับไตรมาสที่ 1 ปี 2566 สิ้นสุดวันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวม 293.97 ล้านบาท รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้จากเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ หรือคิดเป็นร้อยละ 95.44 ของรายได้รวมกองทรัสต์ มีค่าใช้จ่ายรวม 82.84 ล้านบาท โดยค่าใช้จ่ายหลักคือต้นทุนทางการเงิน คิดเป็นร้อยละ 69.98 ของค่าใช้จ่ายรวมทั้งหมด

กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิ 211.13 ล้านบาท และมีผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน 273.58 ล้านบาท ส่งผลให้ไตรมาสที่ 1 ปี 2566 กองทรัสต์มีผลขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน 273.58 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานลดลงระหว่างงวด จำนวน 62.45 ล้านบาท

#### ตารางงบแสดงฐานะทางการเงิน

(หน่วย : ล้านบาท)

รายการ	ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565	เปลี่ยนแปลง
เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	14,197.00	14,467.52	(270.52)
เงินฝากธนาคาร	181.10	272.86	(91.76)
ลูกหนี้ตามสัญญาเช่า	92.50	92.50	0.00
สินทรัพย์อื่น	10.24	5.94	4.30
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>14,480.83</b>	<b>14,838.82</b>	<b>(357.99)</b>
เงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	4,330.49	4,329.50	0.99
หนี้สินอื่น	24.95	68.28	(43.33)
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>4,355.44</b>	<b>4,397.79</b>	<b>(42.35)</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>10,125.39</b>	<b>10,441.04</b>	<b>(315.65)</b>
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์สุทธิ	10,159.78	10,159.78	0.00
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(34.39)	281.26	(315.64)
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>10,125.39</b>	<b>10,441.04</b>	<b>(315.65)</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท)</b>	<b>9.8019</b>	<b>10.1074</b>	<b>(0.31)</b>

ณ วันที่ 31 มีนาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวม 14,480.83 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 จำนวน 357.99 ล้านบาท สาเหตุหลักคือผลขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนระหว่างงวด สินทรัพย์ส่วนใหญ่คือเงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และเงินฝากธนาคาร จำนวน 14,197.00 ล้านบาทและ 181.10 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นร้อยละ 99.29 ของสินทรัพย์รวมทั้งหมด

กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเท่ากับ 4,355.44 ล้านบาท หนี้สินส่วนใหญ่เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 99.43 ของหนี้สินรวมทั้งหมด และมีมูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) เท่ากับ 10,125.39 ล้านบาท ลดลงจากวันที่ 31 ธันวาคม 2565 เป็นจำนวน 315.65 ล้านบาท

กองทรัสต์รายงานขาดทุนสะสมจำนวน 34.39 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าเงินลงทุน (Unrealized Loss) ตามรอบระยะเวลาการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่เข้าลงทุนตามข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยผู้ประเมินอิสระ แม้ว่ามูลค่าทรัพย์สินที่ได้จากการสอบทานในรอบบัญชีนี้ จะมีมูลค่าสูงกว่ามูลค่าการประเมินทรัพย์สินหลักก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก แต่ยังคงมีส่วนต่างจากเงินลงทุนที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก (มูลค่าการลงทุน) เมื่อวันที่ 7 กันยายน 2565 เป็นเงินลงทุนจำนวน 14,300 ล้านบาท โดยมีมูลค่าการประเมินทรัพย์สินหลักก่อนวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกที่ 14,150 และ 14,160 ล้านบาท ทำให้กองทรัสต์ต้องบันทึกเป็นรายการขาดทุนทางบัญชี เป็นจำนวน 273.58 ล้านบาท

อย่างไรก็ตามเมื่อพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในไตรมาสนี้ โดยไม่นำรายการขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้น (Unrealized Loss) จากการประเมินค่าเงินลงทุนดังกล่าวมารวมคำนวณ กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 211.13 ล้านบาท และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 9.8019 บาท

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวสีฟ้าภัทร สีพหวนิช)

กรรมการผู้จัดการ

บริษัท กรุงเทพ รีทแมเนจเม้นท์ จำกัด

ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์