

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ส่วนที่ 4

ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ปี 2564

งบการเงินประจำปี 2564 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ปี 2565

งบการเงินประจำปี 2565 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ปี 2566

งบการเงินประจำปี 2566 ซึ่งตรวจสอบโดย นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์ ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 จากบริษัท เอส พี ออดิท จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ กระแสเงินสด และ ข้อมูลทางการเงิน ที่สำคัญ สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



13.2. สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2566

1) สรุปงบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564 (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
สินทรัพย์			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	3,458.62	4,212.14	4,222.63
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	124.07	129.88	136.22
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	27.42	81.66	69.15
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	5.21	13.41	29.95
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.04	0.03	0.09
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	0.72	3.95	5.77
สินทรัพย์อื่น	5.40	6.17	3.97
รวมสินทรัพย์	3,621.48	4,447.23	4,467.79
หนี้สิน			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9.96	19.14	17.21
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	5.61	8.98	8.36
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80.91	97.33	100.06
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	0.00	744.69	744.28
หนี้สินตามสัญญาเช่า	451.63	460.21	476.27
หนี้สินอื่น	26.19	20.97	21.08
รวมหนี้สิน	574.31	1,351.33	1,367.27
สินทรัพย์สุทธิ:			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,015.00	3,015.00	3,015.00
กำไรสะสม	32.17	80.91	85.52
สินทรัพย์สุทธิ	3,047.17	3,095.91	3,100.52

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



2) สรุปงบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564 ^{1/} (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
รายได้			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	39.76	336.79	363.24
รายได้ขาดเสียค่าเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ	5.40	19.59	2.67
รายได้ดอกเบี้ย	0.13	0.54	1.31
รายได้อื่น	0.00	0.26	1.12
รวมรายได้	45.30	357.19	368.35
ค่าใช้จ่าย			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	1.58	12.81	20.92
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	1.38	9.94	10.46
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.16	0.95	0.94
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	2.68	19.17	21.20
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.24	0.60	0.60
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ	3.29	30.18	41.83
ค่าใช้จ่ายอื่น	0.30	2.92	2.54
ต้นทุนทางการเงิน	3.49	47.27	63.89
รวมค่าใช้จ่าย	13.12	123.86	162.39
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	32.17	233.33	205.96
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	0.00	8.50	10.25
รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	0.00	8.50	10.25
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	32.17	241.83	216.21

หมายเหตุ: ^{1/} สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



3) สรุปงบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564 ^{1/} (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	32.17	241.83	216.21
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(3,010.48)	(745.09)	(0.87)
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(124.07)	(87.74)	(10.73)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	0.00	82.00	5.01
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(5.21)	(8.20)	(16.54)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	(0.04)	0.01	(0.07)
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(0.72)	(3.22)	(1.82)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(5.40)	(0.77)	2.20
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9.96	9.18	(2.11)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	5.61	3.37	(0.62)
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	80.91	16.42	2.73
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	26.19	(5.23)	0.12
รายการกำไรจากเงินลงทุน	0.00	(8.50)	(10.25)
ต้นทุนทางการเงิน	3.49	47.27	63.89
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(2,987.58)	(458.66)	247.15
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	750.00	0.00
ชำระค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	0.00	(5.63)	0.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	0.00	(0.83)

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2564 ^{1/} (ตรวจสอบ)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	0.00	(15.56)	(8.74)
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	3,015.00	0.00	0.00
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	0.00	(193.10)	(211.59)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	0.00	(22.82)	(38.50)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	3,015.00	512.90	(259.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	27.42	54.24	(12.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	0.00	27.42	81.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	27.42	81.66	69.15

หมายเหตุ: ^{1/} สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 2 พฤศจิกายน 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

1) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 368.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 11.16 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.13 โดยรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ และในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 162.39 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 38.53 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 31.11 นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนอีกจำนวน 10.25 ล้านบาท จึงทำให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 216.21 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 25.63 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 10.60

2) ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา

ในรอบปีบัญชี 2566 กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

3) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

ก) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2566 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 368.35 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 363.24 ล้านบาท รายได้ขาดเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ 2.67 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 1.31 ล้านบาท และรายได้อื่น 1.12 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของรายได้ของกองทรัสต์ ดังนี้

รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้:					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	336.79	94.29	363.24	98.61	7.85
รายได้ขาดเช่าและบริการ ตามสัญญาตกลงกระทำการ	19.59	5.48	2.67	0.73	(86.35)
รายได้ดอกเบี้ย	0.54	0.15	1.31	0.36	142.03
รายได้อื่น	0.26	0.07	1.12	0.31	334.80
รวมรายได้	357.19	100.00	368.35	100.00	3.13

ข) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

ในปี 2566 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 162.39 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน 63.89 ล้านบาท ค่าใช้จ่ายในการดำเนินโครงการ 41.83 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 21.20 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 20.92 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังนี้

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
ค่าใช้จ่าย:					
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	12.81	10.34	20.92	12.88	63.30
ค่าธรรมเนียมทรีดี	9.94	8.03	10.46	6.44	5.24
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.95	0.77	0.94	0.58	(1.14)
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	19.17	15.48	21.20	13.06	10.60
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.48	0.60	0.37	0.00
ค่าใช้จ่ายในการดำเนิน โครงการ	30.18	24.37	41.83	25.76	38.58
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.92	2.36	2.54	1.56	(13.14)
ต้นทุนทางการเงิน	47.27	38.17	63.89	39.35	35.15
รวมค่าใช้จ่าย	123.86	100.00	162.39	100.00	31.11

ค) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 216.21 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 58.70 ของรายได้รวม

ง) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,467.79 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,222.63 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.51 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนใน 1) สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงาน 3 โครงการ คือ โครงการ ริช แอส

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



เช็ท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน
สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์
3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคอมมูนิตี้มอลล์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์
ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ 4) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์
โครงการ INTERLINK DATA CENTER ทั้งนี้ รายละเอียดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประกอบด้วย

รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์:					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	4,212.14	94.71	4,222.63	94.51	0.25
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	129.88	2.92	136.22	3.05	4.89
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด	81.66	1.84	69.15	1.55	(15.32)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและ บริการค้างรับ	13.41	0.30	29.95	0.67	123.26
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.03	0.00	0.09	0.00	274.31
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3.95	0.09	5.77	0.13	46.16
สินทรัพย์อื่น	6.17	0.14	3.97	0.09	(35.63)
รวมสินทรัพย์	4,447.23	100.00	4,467.79	100.00	0.46

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



จ) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,367.27 ล้านบาท โดยหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 744.28 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.44 ของหนี้สินรวม และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liability) จำนวน 476.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 34.83 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คำนวณตามมาตรฐานบัญชี และเงินมัดจำจากผู้เช่าจำนวน 100.06 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.32 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำค่าเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า ซึ่งหนี้สินประกอบด้วย

รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
หนี้สิน:					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19.14	1.42	17.21	1.26	(10.08)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	8.98	0.66	8.36	0.61	(6.92)
เงินมัดจำจากผู้เช่า	97.33	7.20	100.06	7.32	2.80
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	744.69	55.11	744.28	54.44	(0.06)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	460.21	34.06	476.27	34.83	3.49
หนี้สินอื่น	20.97	1.55	21.08	1.54	0.56
รวมหนี้สิน	1,351.33	100.00	1,367.27	100.00	1.18

ฉ) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,100.52 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 10.2836 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 3,015.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 97.24 ของสินทรัพย์สุทธิ และกำไรสะสมจำนวน 85.52 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
สินทรัพย์สุทธิ:					
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นทรัสต์	3,015.00	97.39	3,015.00	97.24	0.00
กำไรสะสม	80.91	2.61	85.52	2.76	5.70
สินทรัพย์สุทธิ	3,095.91	100.00	3,100.52	100.00	0.15
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)	10.2683	-	10.2836	-	0.15

ข) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 69.15 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 247.15 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 216.21 ล้านบาท เป็นสำคัญ และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 259.66 ล้านบาท ซึ่งเหตุผลหลัก เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์จำนวน 211.59 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 38.50 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของงบกระแสเงินสดดังนี้

รายการ	ปี 2565 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	(458.66)	247.15
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	512.90	(259.66)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ	54.24	(12.51)
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	27.42	81.66
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	81.66	69.15

ข) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 อยู่ที่ร้อยละ 16.77 ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ตามเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อ และอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราส่วนตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 นอกจากนี้ อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA อยู่ที่อัตรา 2.68 เท่า ซึ่งต่ำกว่าเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อที่ไม่เกิน 5 เท่า

รายการ	ปี 2565	ปี 2566
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท)	750.00	749.18
อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.86	16.77
อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	2.59	2.68

14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 สคช. คาดว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวร้อยละ 2.2 – 3.2 (ค่ากลางของการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.7) ซึ่งเพิ่มขึ้นจากร้อยละ 1.9 ในปี 2566 โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การกลับมาขยายตัวของภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก ซึ่งสะท้อนให้เห็นจากมูลค่าการส่งออกของไทยที่กลับมาขยายตัวร้อยละ 4.6 ในช่วงไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ซึ่งเป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 5 ไตรมาส นอกจากนี้ดัชนีผู้จัดการฝ่ายจัดซื้อโลกภาคอุตสาหกรรมในเดือนมกราคม 2567 ปรับตัวเพิ่มสูงขึ้นสู่ระดับ 50.0 สูงสุดในรอบ 17 เดือน ซึ่งสอดคล้องกับวัฏจักรขาขึ้นของสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ ประกอบกับการเพิ่มขึ้นของคำสั่งซื้อในกลุ่มประเทศอุตสาหกรรมหลักและการสะสมสินค้าคงคลังภาคอุตสาหกรรมที่เพิ่มสูงขึ้นในช่วงที่ผ่านมา (2) การขยายตัวในเกณฑ์ที่ดีของการลงทุนภาคเอกชน ซึ่งสอดคล้องกับแนวโน้มการขยายตัวดีของการนำเข้า ในไตรมาสที่ 4 ของปี 2566 ทั้งมูลค่าและปริมาณการนำเข้ากลับมาขยายตัวร้อยละ 6.1 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ ซึ่งเป็นการขยายตัวครั้งแรกในรอบ 3 ไตรมาส (3) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการอุปโภคบริโภคภายในประเทศ โดยมีปัจจัยสนับสนุนที่สำคัญจากแนวโน้มอัตราเงินเฟ้อที่คาดว่าจะทรงตัวและอาจปรับเพิ่มขึ้นเข้าสู่กรอบเป้าหมายนโยบายการเงิน ซึ่งจะส่งผลให้การดำเนินนโยบายการเงินมีแนวโน้มผ่อนคลายลง นอกจากนี้ยังได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการปรับตัวดีขึ้นของ

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ตลาดแรงงาน และความเชื่อมั่นผู้บริโภคที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยดัชนีความเชื่อมั่นผู้บริโภคในเดือนมกราคม 2567 อยู่ที่ระดับ 62.0 ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในรอบ 46 เดือน และ (4) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ตามการฟื้นตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับที่ใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 ซึ่งมีปัจจัยสนับสนุนจากมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราให้แก่กลุ่มนักท่องเที่ยวจากหลายประเทศ เช่น จีน รัสเซีย อินเดีย และได้หวัน และมาตรการส่งเสริมการท่องเที่ยวเพิ่มเติมของภาครัฐที่กระตุ้นการท่องเที่ยวทั้งจากนักท่องเที่ยวต่างชาติและนักท่องเที่ยวไทย เช่น โครงการ 365 วัน มหัศจรรย์เมืองไทยเที่ยวได้ทุกวัน ของการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย เป็นต้น ในส่วนของอัตราเงินเฟ้อในปี 2567 คาดว่าจะอยู่ในช่วงร้อยละ 0.9 ถึงร้อยละ 1.9 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 1.4 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยยังมีความเสี่ยงและข้อจำกัดจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลกไม่ว่าจะเป็น ความเสี่ยงจากสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิศาสตร์ในตะวันออกกลาง ความผันผวนของระดับราคาพลังงานและราคาสินค้าโภคภัณฑ์ ซึ่งอาจสร้างแรงกดดันต่ออัตราเงินเฟ้อให้สูงขึ้นกว่าที่คาดการณ์ รวมถึงการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีนที่อาจรุนแรงกว่าที่คาดการณ์ไว้ และทิศทางการดำเนินนโยบายทางเศรษฐกิจของหลายประเทศที่ยังมีความไม่แน่นอน ซึ่งปัจจัยเหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจของประเทศคู่ค้าและปริมาณการค้าโลกที่ชะลอตัวลงมากกว่าที่คาดการณ์ นอกจากนี้การขยายตัวของเศรษฐกิจไทย อาจมีข้อจำกัดของแรงขับเคลื่อนทางการคลัง ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูง และความเสี่ยงจากปัญหาภัยแล้งต่อผลผลิตภาคการเกษตร

จากปัจจัยข้างต้น แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2567 น่าจะขยายตัวอย่างต่อเนื่อง โดยมีปัจจัยสนับสนุนจากภาคการส่งออกสินค้าตามการฟื้นตัวของการค้าโลก รวมถึงการลงทุนภาคเอกชน การอุปโภคบริโภคภายในประเทศ และการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการร่วมมือกันวางแผนพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีการบริการอย่างครบวงจร และมีการดำเนินการเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายปัจจุบันและผู้มีโอกาสดำเนินการเป็นผู้นำในอนาคต นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น จึงได้มีการติดตามสถานการณ์ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อกำหนดแผนการรองรับปัจจัยต่าง ๆ ที่ไม่แน่นอนและเป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการดำเนินงานของกองทรัสต์

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



ที่ จท.อ.670304

รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 5 มีนาคม 2567

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์จลของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ได้กำกับดูแลการจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลาครบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 แล้ว

ข้าพเจ้าเห็นว่าบริษัท คาโอ รีท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติตามหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์ เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์และ บัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ



(นายวิวัฒน์ ชัยเจริญวิทย์) (นางสาวศศินันท์ สิริวิชญ์)

KAsset Call Center 02-6733888
www.kasikornbank.com

บริการทุกระดับประทับใจ

หนึ่งในบริษัทของธนาคารกสิกรไทย