

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



## ส่วนที่ 4

### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### 13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีที่ทำการตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์

ประจำปี	ผู้สอบบัญชี	หมายเหตุ
2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565)	นายเกียรติศักดิ์ วานิชย์ห่านนท์	ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9922 บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ซึ่งได้ดำเนินการตรวจสอบและสอบทานงบการเงินของกองทรัสต์ในระยะเวลาที่ผ่านมา มีข้อสรุปดังต่อไปนี้

ประจำปี	ความเห็นของผู้สอบบัญชี
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2567 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2566 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2566 – 31 ธันวาคม 2566)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน
งบการเงินตรวจสอบ ปี 2565 (ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 – 31 ธันวาคม 2565)	ถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



13.2. สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2567

1) สรุปงบแสดงฐานะการเงิน

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	4,212.14	4,222.63	4,236.75
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	129.88	136.22	128.33
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	81.66	69.15	68.12
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการค้างรับ	13.41	29.95	40.78
ลูกหนี้จากคอกเบี้ย	0.03	0.09	0.07
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	3.95	5.77	5.61
สินทรัพย์อื่น	6.17	3.97	3.48
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,447.23</b>	<b>4,467.79</b>	<b>4,483.14</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	19.14	17.21	16.42
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	8.98	8.36	8.45
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	97.33	100.06	96.29
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	744.69	744.28	742.16
หนี้สินตามสัญญาเช่า	460.21	476.27	489.27
หนี้สินอื่น	20.97	21.08	20.62
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>1,351.33</b>	<b>1,367.27</b>	<b>1,373.21</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	3,015.00	3,015.00	3,015.00
กำไรสะสม	80.91	85.52	94.93
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,095.91</b>	<b>3,100.52</b>	<b>3,109.93</b>

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



2) สรุปงบกำไรขาดทุน

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)
<b>รายได้</b>			
รายได้ค่าเช่าและบริการ	336.79	363.24	360.39
รายได้ขาดเสียค่าเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ	19.59	2.67	8.89
รายได้ดอกเบี้ย	0.54	1.31	1.98
รายได้อื่น	0.26	1.12	1.93
<b>รวมรายได้</b>	<b>357.19</b>	<b>368.35</b>	<b>373.20</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	12.81	20.92	20.92
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	9.94	10.46	10.46
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.95	0.94	0.99
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	19.17	21.20	20.99
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.60	0.60
ต้นทุนค่าเช่าและบริการ	30.18	41.83	44.66
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.92	2.54	1.93
ต้นทุนทางการเงิน	47.27	63.89	67.37
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>123.86</b>	<b>162.39</b>	<b>167.94</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>233.33</b>	<b>205.96</b>	<b>205.26</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	8.50	10.25	15.24
<b>รวมรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>8.50</b>	<b>10.25</b>	<b>15.24</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>241.83</b>	<b>216.21</b>	<b>220.50</b>

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



3) สรุปงบกระแสเงินสด

งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	241.83	216.21	220.50
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้นสุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน			
การซื้อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	(745.09)	(0.87)	0.00
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(87.74)	(10.73)	(30.48)
การขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	82.00	5.01	39.48
การเพิ่มขึ้นในลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและบริการ	(8.20)	(16.54)	(10.83)
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.01	(0.07)	0.02
การเพิ่มขึ้นในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(3.22)	(1.82)	0.15
การ(เพิ่มขึ้น)ลดลงในสินทรัพย์อื่น	(0.77)	2.20	0.49
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	9.18	(2.11)	(0.56)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในค่าเช่ารับล่วงหน้า	3.37	(0.62)	0.09
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	16.42	2.73	(3.77)
การเพิ่มขึ้น(ลดลง)ในหนี้สินอื่น	(5.23)	0.12	(0.46)
รายการกำไรจากเงินลงทุน	(8.50)	(10.25)	(15.24)
ต้นทุนทางการเงิน	47.27	63.89	67.37
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>(458.66)</b>	<b>247.15</b>	<b>266.78</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาว	750.00	0.00	0.00
ชำระค่าธรรมเนียมการให้สินเชื่อ	(5.63)	0.00	0.00
จ่ายชำระเงินกู้ยืมระยะยาว	0.00	(0.83)	(2.55)

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



งบกระแสเงินสด (หน่วย: ล้านบาท)	ปี 2565 (ตรวจสอบ)	ปี 2566 (ตรวจสอบ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ)
จ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(15.56)	(8.74)	(12.45)
เงินสดรับจากการขายหน่วยทรัสต์	0.00	0.00	0.00
การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์	(193.10)	(211.59)	(211.09)
จ่ายชำระดอกเบี้ย	(22.82)	(38.50)	(41.73)
<b>เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>512.90</b>	<b>(259.66)</b>	<b>(267.81)</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>54.24</b>	<b>(12.51)</b>	<b>(1.03)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	27.42	81.66	69.15
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด	81.66	69.15	68.12

#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์

##### 14.1. การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

##### 1) ภาพรวมของการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น 373.20 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 4.85 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.32 โดยมีรายได้หลักจากรายได้ค่าเช่าและบริการ และในช่วงเวลาเดียวกัน กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้น 167.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 5.55 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.42 นอกจากนี้ กองทรัสต์มีรายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุนอีกจำนวน 15.24 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 4.99 ล้านบาท หรือร้อยละ 48.71 เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้า ส่งผลให้กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 220.50 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 4.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.99 เมื่อเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนหน้า

##### 2) ผลกระทบต่อเหตุการณ์สำคัญหรือปัจจัยสำคัญที่ผ่านมา

ในรอบปีบัญชี 2567 กองทรัสต์ไม่มีการลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติม

### 3) ผลการดำเนินงานของโครงการที่กองทรัสต์เข้าลงทุน

#### ก) รายได้จากการดำเนินงานของกองทรัสต์ (Revenue Analysis)

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 373.20 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นรายได้จากค่าเช่าและบริการ 360.39 ล้านบาท รายได้ชุดเช่าและบริการตามสัญญาตกลงกระทำการ 8.89 ล้านบาท รายได้ดอกเบี้ย 1.98 ล้านบาท และรายได้อื่น 1.93 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของรายได้ของกองทรัสต์ ดังนี้

รายการ	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ รายได้รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
รายได้:					
รายได้ค่าเช่าและบริการ	363.24	98.61	360.39	96.57	(0.78)
รายได้ชุดเช่าและบริการ ตามสัญญาตกลงกระทำการ	2.67	0.73	8.89	2.38	232.60
รายได้ดอกเบี้ย	1.31	0.36	1.98	0.53	51.14
รายได้อื่น	1.12	0.31	1.93	0.52	71.74
รวมรายได้	368.35	100.00	373.20	100.00	1.32

#### ข) ต้นทุนค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ (Expense Analysis)

ในปี 2567 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมจำนวน 167.94 ล้านบาท โดยส่วนใหญ่เป็นต้นทุนทางการเงิน 67.37 ล้านบาท ต้นทุนค่าเช่าและบริการ 44.66 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์ 20.99 ล้านบาท และค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ 20.92 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ดังนี้

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายการ	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ ค่าใช้จ่ายรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>ค่าใช้จ่าย:</b>					
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	20.92	12.88	20.92	12.46	0.01
ค่าธรรมเนียมทรีดี	10.46	6.44	10.46	6.23	(0.03)
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	0.94	0.58	0.99	0.59	5.35
ค่าธรรมเนียมบริหาร อสังหาริมทรัพย์	21.20	13.06	20.99	12.50	(0.99)
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.60	0.37	0.60	0.36	0.00
ต้นทุนค่าเช่าและค่าบริการ	41.83	25.76	44.66	26.60	6.78
ค่าใช้จ่ายอื่น	2.54	1.56	1.93	1.15	(23.74)
ต้นทุนทางการเงิน	63.89	39.35	67.37	40.11	5.44
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>162.39</b>	<b>100.00</b>	<b>167.94</b>	<b>100.00</b>	<b>3.42</b>

#### ค) การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาบัญชีตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 220.50 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 59.08 ของรายได้รวม

#### ง) สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 4,483.14 ล้านบาท โดยสินทรัพย์หลักเป็นเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม จำนวน 4,236.75 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 94.50 ของสินทรัพย์รวม ซึ่งเป็นการลงทุนใน 1) สิทธิการเช่าที่ดินพร้อมอาคารคลังสินค้าและโรงงาน 3 โครงการ คือ โครงการ ริช แอสเซ็ท โครงการเอสที บางป่อ และโครงการเอสที บางปะอิน 2) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน



#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



สิทธิการเช่าอาคารสำนักงาน และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮับ

3) สิทธิการเช่าช่วงที่ดิน สิทธิการเช่าอาคารคอมมูนิตีมอลล์ และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องในโครงการซัมเมอร์ฮิลล์ และ 4) กรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โครงการ INTERLINK DATA CENTER ทั้งนี้ รายละเอียดสินทรัพย์ของกองทรัสต์ประกอบด้วย

รายการ	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>สินทรัพย์:</b>					
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า ยุติธรรม	4,222.63	94.51	4,236.75	94.50	0.33
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่ แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผ่านกำไรหรือขาดทุน	136.22	3.05	128.33	2.86	(5.79)
เงินสดและรายการเทียบเท่า เงินสด	69.15	1.55	68.12	1.52	(1.50)
ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าและ บริการค้างรับ	29.95	0.67	40.78	0.91	36.15
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	0.09	0.00	0.07	0.00	(25.14)
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	5.77	0.13	5.61	0.13	(2.69)
สินทรัพย์อื่น	3.97	0.09	3.48	0.08	(12.41)
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>4,467.79</b>	<b>100.00</b>	<b>4,483.14</b>	<b>100.00</b>	<b>0.34</b>

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



##### จ) หนี้สิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมเป็นจำนวนทั้งสิ้น 1,373.21 ล้านบาท โดยหนี้สินหลักเป็นเงินกู้ยืมจากสถาบันการเงินจำนวน 742.16 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 54.05 ของหนี้สินรวม และหนี้สินตามสัญญาเช่า (Lease Liability) จำนวน 489.27 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 35.63 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นจำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่เหลืออยู่คำนวณตามมาตรฐานบัญชี และเงินมัดจำจากผู้เช่าจำนวน 96.29 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 7.01 ของหนี้สินรวม ซึ่งเป็นเงินมัดจำค่าเช่าทรัพย์สินของผู้เช่า โดยหนี้สินของกองทรัสต์ประกอบด้วย

รายการ	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ หนี้สินรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
หนี้สิน:					
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	17.21	1.26	16.42	1.20	(4.60)
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	8.36	0.61	8.45	0.62	1.08
เงินมัดจำจากผู้เช่า	100.06	7.32	96.29	7.01	(3.77)
เงินกู้ยืมจากสถาบันการเงิน	744.28	54.44	742.16	54.05	(0.29)
หนี้สินตามสัญญาเช่า	476.27	34.83	489.27	35.63	2.73
หนี้สินอื่น	21.08	1.54	20.62	1.50	(2.19)
รวมหนี้สิน	1,367.27	100.00	1,373.21	100.00	0.43

##### ฉ) สินทรัพย์สุทธิ

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเป็นจำนวนทั้งสิ้น 3,109.93 ล้านบาท ซึ่งคิดเป็น 10.3148 บาทต่อหน่วย โดยแบ่งออกเป็นทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ 3,015.00 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 96.95 ของสินทรัพย์สุทธิ และกำไรสะสมจำนวน 94.93 ล้านบาท ซึ่งสินทรัพย์สุทธิประกอบด้วย

ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



รายการ	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	สัดส่วนของ สินทรัพย์ สุทธิรวม (ร้อยละ)	เปลี่ยนแปลง (ร้อยละ)
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>					
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	3,015.00	97.24	3,015.00	96.95	0.00
กำไรสะสม	85.52	2.76	94.93	3.05	11.00
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>3,100.52</b>	<b>100.00</b>	<b>3,109.93</b>	<b>100.00</b>	<b>0.30</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (บาท/หน่วย)</b>	<b>10.2836</b>	<b>-</b>	<b>10.3148</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

ข) งบกระแสเงินสด

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 68.12 ล้านบาท โดยมีสาเหตุหลักจาก (1) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงานจำนวน 266.78 ล้านบาท ซึ่งเกิดจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 220.50 ล้านบาท เป็นสำคัญ และ (2) กองทรัสต์มีเงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวน 267.81 ล้านบาท ซึ่งเหตุผลหลัก เกิดจากการจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์จำนวน 211.09 ล้านบาท และการจ่ายชำระดอกเบี้ยจำนวน 41.73 ล้านบาท ซึ่งมีรายละเอียดของงบกระแสเงินสดดังนี้

รายการ	ปี 2566 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)	ปี 2567 (ตรวจสอบ) (ล้านบาท)
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมดำเนินงาน	247.15	266.78
เงินสดสุทธิได้มาจาก(ใช้ไปใน)กิจกรรมจัดหาเงิน	(259.66)	(267.81)
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น(ลดลง)สุทธิ</b>	<b>(12.51)</b>	<b>(1.03)</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นงวด	81.66	69.15
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายงวด</b>	<b>69.15</b>	<b>68.12</b>

## ข) อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับการกู้ยืม

อัตราส่วนการกู้ยืมต่อสินทรัพย์รวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 อยู่ที่ร้อยละ 16.65 ซึ่งอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ตามเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อ และอยู่ในระดับที่ต่ำกว่าอัตราส่วนตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่กำหนดไว้ที่ร้อยละ 35 นอกจากนี้ อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA อยู่ที่อัตรา 2.59 เท่า ซึ่งต่ำกว่าเงื่อนไขของสัญญาให้สินเชื่อที่ไม่เกิน 5 เท่า

รายการ	ปี 2566	ปี 2567
หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ย (ล้านบาท)	749.18	746.62
อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อสินทรัพย์รวม (ร้อยละ)	16.77	16.65
อัตราส่วนการก่อหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อ EBITDA (เท่า)	2.68	2.59

## 14.2. ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบต่อฐานะการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคต (forward looking) อย่างมีนัยสำคัญ

เศรษฐกิจโลกในปี 2568 ศูนย์วิจัยกรุงศรีฯ คาดว่าจะเติบโตที่ 3.3% ซึ่งใกล้เคียงกับปี 2567 โดยได้รับปัจจัยสนับสนุนจากการผ่อนคลายของเงินเพื่อและการปรับลดอัตราดอกเบี้ยในประเทศหลักเพื่อกระตุ้นการเติบโต เศรษฐกิจ การลดลงของเงินเพื่อจะช่วยเพิ่มกำลังซื้อให้กับประชาชน ขณะเดียวกันการปรับลดอัตราดอกเบี้ยของประเทศหลักจะช่วยหนุนการฟื้นตัวทางเศรษฐกิจและลดความเสี่ยงจากภาวะถดถอย อย่างไรก็ตาม การเติบโต เศรษฐกิจโลกยังคงถูกกดดันจากหลายปัจจัย เช่น อัตราดอกเบี้ยที่สูงในประเทศต่างๆ ซึ่งยังคงอยู่ในระดับสูงเมื่อเทียบกับค่าเฉลี่ยในอดีต รวมถึงปัญหาภาระหนี้ของทั้งภาครัฐและเอกชน ความไม่แน่นอนของนโยบายเศรษฐกิจสหรัฐฯ ภายใต้การกลับมาของนายโดนัลด์ ทรัมป์ การชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน รวมถึงความตึงเครียดทางภูมิรัฐศาสตร์ อีกทั้งการกีดกันทางการค้าระหว่างสหรัฐฯ และจีนที่รุนแรงขึ้น และการขยายตัวของกระแสโลกาภิวัตน์ที่ถดถอยหลัง (Deglobalization) ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อการค้าระหว่างประเทศและเศรษฐกิจโลกโดยรวม

สำหรับแนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2568 สคช. คาดว่าเศรษฐกิจจะขยายตัวร้อยละ 2.3 – 3.3 (ค่ากลางของการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.8) โดยศูนย์วิจัยกรุงศรีฯ วิเคราะห์ปัจจัยสนับสนุนการเติบโตจาก (1) การขยายตัวของภาคการท่องเที่ยวที่มีแนวโน้มเติบโตอย่างต่อเนื่อง แม้ว่าจะยังไม่สามารถกลับไปสู่ระดับก่อนการระบาดของโควิด-19 ได้อย่างเต็มที่ แต่คาดว่าจะมีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยประมาณ 38 ล้านคน เพิ่มขึ้นจาก 35.5 ล้านคนในปี 2567 การเติบโตนี้ได้รับแรงสนับสนุนจากอุปสงค์ที่เพิ่มขึ้นของนักท่องเที่ยวทั่วโลกที่ต้องการ

เดินทางหลังจากผ่านพ้นช่วงการระบาด ประกอบกับการปรับตัวของภาคธุรกิจการบินที่มีการเพิ่มจำนวนเที่ยวบินและขยายเส้นทางการบินให้ครอบคลุมมากขึ้น รวมถึงมาตรการ Visa Free ที่รัฐบาลไทยใช้เพื่อดึงดูดนักท่องเที่ยวจากหลายประเทศ (2) การใช้จ่ายภาครัฐที่เพิ่มขึ้นและกลับมาเป็นปกติหลังจากที่ประสบปัญหาการเบิกจ่ายล่าช้าในปีงบประมาณ 2567 โดยงบประมาณรายจ่ายประจำปีงบประมาณ 2568 มีการเพิ่มขึ้นจากปีงบประมาณก่อนหน้าถึงร้อยละ 4.2 และเป็นงบประมาณขาดดุลที่สูงสุดเป็นประวัติการณ์ที่ร้อยละ 4.5 ของผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) การใช้จ่ายของภาครัฐในระดับสูงนี้สะท้อนถึงความพยายามของรัฐบาลในการกระตุ้นเศรษฐกิจและสนับสนุนการฟื้นตัวในภาคส่วนต่างๆ (3) การลงทุนภาคเอกชนที่มีแนวโน้มจะกลับมาขยายตัวที่ร้อยละ 2.6 หลังจากหดตัวร้อยละ 1.6 ในปี 2567 โดยได้รับแรงสนับสนุนจากยอดขอรับการส่งเสริมการลงทุนจากสำนักงานคณะกรรมการส่งเสริมการลงทุน (BOI) ในปี 2567 ที่มีมูลค่าเงินลงทุนสูงถึง 1.1 ล้านล้านบาท ซึ่งเป็นระดับสูงสุดในรอบ 10 ปี สิ่งนี้ส่งสัญญาณเชิงบวกต่อแนวโน้มการลงทุนในอุตสาหกรรมเป้าหมายในอนาคต อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของการลงทุนภาคเอกชนอาจยังคงเผชิญกับข้อจำกัดจากปัญหาเชิงโครงสร้างในหลายอุตสาหกรรม

ในส่วนของการส่งออก คาดว่าจะขยายตัวที่ร้อยละ 2.7 ซึ่งชะลอตัวลงจากปี 2567 แม้ว่าจะยังได้รับประโยชน์จากการเติบโตของเศรษฐกิจและการค้าโลก รวมถึงความต้องการสินค้าอิเล็กทรอนิกส์ที่เพิ่มขึ้นตามการขยายตัวของเศรษฐกิจดิจิทัล เนื่องจากการส่งออกของไทยมีแนวโน้มที่จะเติบโตอย่างจำกัด เป็นผลมาจากมาตรการกีดกันทางการค้า จากการปรับเปลี่ยนนโยบายทางการค้าของสหรัฐฯ นอกจากนี้ ปัญหาเชิงโครงสร้างของภาคการผลิตในประเทศไทยยังส่งผลกระทบต่อขีดความสามารถในการแข่งขันของสินค้าไทยในตลาดโลก

อย่างไรก็ตาม เศรษฐกิจไทยยังคงต้องเผชิญกับความเสี่ยงและความท้าทายที่สำคัญหลายประการ ไม่ว่าจะเป็นความตึงเครียดทางการค้าและความไม่แน่นอนของนโยบายสหรัฐฯ รวมถึงความเสี่ยงด้านภูมิรัฐศาสตร์ที่อาจส่งผลกระทบต่อเศรษฐกิจโลกและการค้าระหว่างประเทศ การหลังไหลของสินค้านำเข้าจากจีนที่อาจกระทบต่อผู้ประกอบการในประเทศ การเปลี่ยนแปลงสภาพภูมิอากาศที่ทวีความรุนแรงขึ้นซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อภาคเกษตรและความมั่นคงทางอาหาร และปัญหาเชิงโครงสร้างที่ยังคงเป็นความท้าทายระยะยาวของประเทศไทย เช่น การเข้าสู่สังคมสูงวัย หนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง และความสามารถในการแข่งขันของประเทศที่มีแนวโน้มลดลง

จากปัจจัยข้างต้น สะท้อนถึงความพยายามในการฟื้นตัวและปรับตัวของเศรษฐกิจไทย แม้ว่าจะได้รับผลกระทบจากทั้งภายในและภายนอกประเทศ ภาคการท่องเที่ยว การใช้จ่ายภาครัฐ และการลงทุนภาคเอกชนจะเป็นแรงขับเคลื่อนสำคัญในการสนับสนุนการเติบโตทางเศรษฐกิจ โดยผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มีการร่วมมือกันวางแผนพัฒนากลยุทธ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้มีการบริการอย่างครบวงจร และมีการดำเนินการเพื่อสร้างความสัมพันธ์อันดีกับผู้เช่ารายปัจจุบันและผู้มีโอกาสเป็นผู้เช่าในอนาคต นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ตระหนักถึงปัจจัยความเสี่ยงและการเปลี่ยนแปลงที่อาจเกิดขึ้น จึงได้มีการติดตามสถานการณ์

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มีกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



ต่างๆ อย่างต่อเนื่อง เพื่อกำหนดแผนการรองรับปัจจัยต่าง ๆ ที่ไม่แน่นอนและเป็นความเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อ  
ดำเนินงานของกองทรัสต์

ที่มา: วิจัยกรุงศรีที่แนวโน้มเศรษฐกิจโลกและไทยในปี 2568 พื้นที่ท่ามกลางกระแสโลกที่เปลี่ยนแปลง, ธนาคารกรุง  
ศรีอยุธยา (จำกัด) มหาชน วันที่ 3 มีนาคม 2568

#### ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์

KTBST Mixed Freehold and Leasehold Real Estate Investment Trust



#### 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



หลักทรัพย์จัดการกองทุนกสิกรไทย  
开泰基金管理 KASIKORN ASSET MANAGEMENT



ที่ จท.อ.015/2568

#### รายงานความเห็นของทรัสต์

วันที่ 11 มีนาคม 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("กองทรัสต์")

ตามที่ ข้าพเจ้า บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ ("ทรัสต์") ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ เคทีบีเอสที มิกซ์ ("กองทรัสต์") ซึ่งบริหารจัดการโดยบริษัท ดาโอ ธิท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด สำหรับระยะเวลารอบปีบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 แล้วนั้น

ข้าพเจ้าเห็นว่า บริษัท ดาโอ ธิท แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด ได้ปฏิบัติงานในการจัดการกองทรัสต์เหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นางสาวศศนันท์ สิริวิญญู)

ผู้บริหารฝ่ายจัดการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ #1