

## ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2567	คุณวิลาสินี กฤษณามระ	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส โซียยศ สอบบัญชี จำกัด
2566	คุณวิลาสินี กฤษณามระ	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส โซียยศ สอบบัญชี จำกัด
2565	คุณนันทวัฒน์ ส้าวภูหันธ์	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส โซียยศ สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล และบริษัทย่อย และของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเทรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2567	2566	2565	2567	2566	2565
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน 922,165,400 บาท)	-	-	-	-	1,146,167	327,059,111
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 1,370,807,052 บาท)	-	403,787,400	659,727,706	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 : 39,892,422 บาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 56,898,784 บาท)	-	39,977,193	56,967,763	-	39,977,193	56,967,763
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	48,753,387	11,036,295	646,593	47,314,109	10,799,017	285,079
ลูกหนี้						
จากค่าเช่า	-	-	533,970	-	-	-
จากดอกเบี้ย	3,124	672	176	3,124	672	176
จากอื่นๆ	1,384	-	572,619	925	-	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มค้างรับ	-	2,980,902	-	-	-	-
เงินฝากธนาคารที่มีชื่อจำกัดในการใช้	76,797,368	35,210,523	122,692,365	-	-	-
ค่าความนิยม	-	-	-	-	-	-
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>125,555,283</b>	<b>492,992,985</b>	<b>841,141,192</b>	<b>47,318,158</b>	<b>51,923,049</b>	<b>384,312,129</b>
<b>หนี้สิน</b>						
เจ้าหนี้						
จากค่าเช่ารับล่วงหน้า	-	-	10,410,118	-	-	-
จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	7,534,692	18,652,789	3,778,654	-	-	-
จากอื่นๆ	152,689	5,763,064	1,360,735	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	6,740,227	17,891,836	1,956,115	2,240,988	4,072,442	984,185
เจ้าหนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	-	-	-	-	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอชำระ	68,909,866	-	2,330,008	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	-	-	5,632,200	-	-	-
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	56,102,136	402,834,689	-	-	-	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	-	-	51,257,603	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	381,087,815	-	-	-
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>139,439,610</b>	<b>445,142,378</b>	<b>457,813,248</b>	<b>2,240,988</b>	<b>4,072,442</b>	<b>984,185</b>
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ</b>	<b>(13,884,327)</b>	<b>47,850,607</b>	<b>383,327,944</b>	<b>45,077,170</b>	<b>47,850,607</b>	<b>383,327,944</b>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย  
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)  
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2567	2566	2565	2567	2566	2565
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	811,687,500	811,687,500	811,687,500	811,687,500	811,687,500	811,687,500
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(662,100,012)	(587,211,486)	(223,687,742)	(766,610,330)	(763,836,893)	(428,359,556)
<b>สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่น</b>						
ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	149,587,488	224,476,014	587,999,758	45,077,170	47,850,607	383,327,944
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	(163,471,815)	(176,625,407)	(204,671,814)	-	-	-
<b>สินทรัพย์ (หนี้สิน) สุทธิ</b>	<u>(13,884,327)</u>	<u>47,850,607</u>	<u>383,327,944</u>	<u>45,077,170</u>	<u>47,850,607</u>	<u>383,327,944</u>
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	(0.14)	0.49	3.93	0.46	0.49	3.93
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด						
ณ วันสิ้นปี (หน่วย)	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000	97,500,000

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย  
งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

			หน่วย : บาท			
	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2567	2566	2565	2567	2566	2565
<b>รายได้</b>						
รายได้ค่าเช่า	-	10,091,735	90,536,038	-	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	-	-	-	35,296,000
รายได้ดอกเบี้ย	801,656	349,308	245,964	730,544	349,308	245,964
รายได้อื่น	11,007	14,397,879	-	-	-	-
<b>รวมรายได้</b>	<b>812,663</b>	<b>24,838,922</b>	<b>90,782,002</b>	<b>730,544</b>	<b>349,308</b>	<b>35,541,964</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	-	834,095	2,568,000	-	834,095	2,568,000
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	310,740	2,846,200	2,670,503	310,740	2,846,200	2,670,503
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	912,936	3,323,611	4,465,333	-	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	176,556	587,013	277,824	176,556	587,012	277,824
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	12,717,800	7,253,352	5,018,268	1,685,113	4,366,217	2,135,781
ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม	-	-	47,554,732	-	-	-
ค่าใช้จ่ายอื่น	4,498,400	37,874,234	1,613,079	187,073	1,273,633	547,764
ต้นทุนทางการเงิน	4,190,285	38,030,900	21,259,475	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	-	-	11,908,442	-	-	-
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>22,806,717</b>	<b>90,749,405</b>	<b>97,335,656</b>	<b>2,359,482</b>	<b>9,907,157</b>	<b>8,199,872</b>
<b>ขาดทุนจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>(21,994,054)</b>	<b>(65,910,483)</b>	<b>(6,553,654)</b>	<b>(1,628,938)</b>	<b>(9,557,849)</b>	<b>27,342,092</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>						
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า						
ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(1,146,167)	(325,912,944)	(500,805,688)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน						
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	17,266,960	-	-	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน						
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(70,163,100)	(297,606,717)	(427,723,479)	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย						
ตราสารหนี้	-	-	3	-	-	3
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน						
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	1,668	(6,544)	(978)	1,668	(6,544)	(978)
<b>รวมรายการขาดทุนที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น</b>						
<b>จากเงินลงทุน</b>	<b>(52,894,472)</b>	<b>(297,613,261)</b>	<b>(427,724,454)</b>	<b>(1,144,499)</b>	<b>(325,919,488)</b>	<b>(500,806,663)</b>
<b>การลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>(74,888,526)</b>	<b>(363,523,744)</b>	<b>(493,634,937)</b>	<b>(2,773,437)</b>	<b>(335,477,337)</b>	<b>(473,464,571)</b>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และาวิฬ์หัดห  
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2567

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2567	2566	2565	2567	2566	2565
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น	(74,888,526)	(363,523,744)	(434,276,108)	(2,773,437)	(335,477,337)	(473,464,571)
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน ในภายหลังผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบการเงินต่างประเทศ	13,153,592	28,046,407	(39,186,463)	-	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ จากการดำเนินงานสำหรับปี	(61,734,934)	(335,477,337)	(473,464,571)	(2,773,437)	(335,477,337)	(473,464,571)



#### 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปี 2567 มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 2.77 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปีที่แล้วซึ่งมีจำนวน 335.48 ล้านบาทในปี 2566 คิดเป็นการลดลงร้อยละ 99.17 เนื่องจากในปี 2567 กองทรัสต์มีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 1.15 ล้านบาท เปรียบเทียบกับ ปี 2566 ซึ่งมีขาดทุนจำนวน 325.91 ล้านบาท

กองทรัสต์มีรายได้รวมในปี 2567 จำนวน 0.73 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 จำนวน 0.35 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายมีจำนวน 2.36 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ที่ 9.91 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 76.18 เนื่องจากในปี 2566 มีการเปลี่ยนเกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่องเป็นเกณฑ์อื่นที่มีใช้เกณฑ์การดำเนินงานต่อเนื่อง ซึ่งวัดมูลค่ารายการด้านสินทรัพย์ด้วยมูลค่าตามบัญชีหรือมูลค่าหรือสิ่งตอบแทนอื่นที่คาดว่าจะได้รับสุทธิแล้วแต่มูลค่าใดจะต่ำกว่า และการวัดมูลค่ารายการด้านหนี้สินด้วยมูลค่าหรือสิ่งตอบแทนอื่นที่จะจ่าย

เมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวม ปี 2567 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 74.89 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีจำนวน 363.52 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 79.40 เนื่องจากในปี 2567 กองทรัสต์มีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 70.16 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 ซึ่งมีขาดทุนจำนวน 297.61 ล้านบาท

โดยงบการเงินรวม ปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 0.81 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 จำนวน 24.84 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 96.73 จากสัญญาเช่าที่หมดอายุ ส่วนค่าใช้จ่ายมีจำนวน 22.81 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2566 จำนวน 90.75 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 74.87 จากการเปลี่ยนเกณฑ์การดำเนินงานที่กล่าวไว้ข้างต้น

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด  
989 อาคารสยามปิวัตทาวเวอร์ ชั้น 9, 24  
ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน  
กรุงเทพฯ 10330  
โทร 0-2659-8888 โทรสาร 0-2659-8860-1

One Asset Management Limited  
9<sup>th</sup>, 24<sup>th</sup> Floor, Siam Piwat Tower,  
989 Rama 1 Road, Pathumwan,  
Bangkok 10330  
Tel 0-2659-8888 Fax 0-2659-8860-1

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 17 กุมภาพันธ์ 2568

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล (กองทรัสต์) ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สิ้นรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์พระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 พระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจน์ นวสินธุ/นายอลงกรณ์ ประธานราชฎนิกร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล