

## ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

#### สรุปรายงานการสอบบัญชี

ผู้สอบบัญชีได้ตรวจสอบงบการเงินของกองทรัสต์ ซึ่งประกอบด้วย งบแสดงฐานะการเงิน และงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุสรุปนโยบายการบัญชีที่สำคัญ

ผู้สอบบัญชีเห็นว่า งบการเงินแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวม อสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่สมาคมบริษัทจัดการลงทุนกำหนดโดยได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : บาท

สำหรับรอบระยะเวลา  
บัญชีตั้งแต่ 7 พ.ย. 2567  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)  
ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

สำหรับปีสิ้นสุด  
2568

**สินทรัพย์**

เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน	96,971,623.32	-
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	1,737,377,450.11	1,716,701,114.86
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	15,796,988.18	90,417,325.24
เงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน	6,449,043.89	6,449,043.89
ลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	5,192,585.02	3,890,448.71
ดอกเบี้ยค้างรับ	3,786.76	15,965.55
ค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	13,167,612.41	8,892,017.55
เงินมัดจำจ่าย	6,509,553.89	6,509,553.89
สินทรัพย์อื่น	5,299,711.74	13,191,768.27
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>1,886,768,355.32</b>	<b>1,846,067,237.96</b>
<b>หนี้สิน</b>		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	3,775,694.89	4,988,001.93
ค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	-	1,059,399.00
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	63,993,722.80	64,110,625.40
เงินค้ำประกันสัญญาจ้าง	1,500,000.00	1,500,000.00
หนี้สินตามสัญญาเช่า	138,577,450.11	143,601,114.86
หนี้สินอื่น	4,141,055.50	2,534,534.86
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>211,987,923.30</b>	<b>217,793,676.05</b>
<b>รวมสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,674,780,432.02</b>	<b>1,628,273,561.91</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,622,117,548.73	1,622,117,548.73
กำไรจากการดำเนินงาน	52,662,883.29	6,156,013.18
<b>รวมสินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>1,674,780,432.02</b>	<b>1,628,273,561.91</b>
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย :	9.7371	9.4667
จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นงวด (หน่วย)	172,000,000	172,000,000

งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
สำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม

หน่วย : บาท

สำหรับรอบระยะเวลา  
บัญชีตั้งแต่ 7 พ.ย. 2567  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)  
ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

สำหรับปีสิ้นสุด  
2568

รายได้จากการลงทุน

รายได้ค่าเช่าและบริการ	141,354,018.46	7,792,663.78
รายได้ดอกเบี้ย	1,502,523.47	23,142.59
รายได้อื่น	2,431,431.17	15,114.68
<b>รวมรายได้</b>	<b>145,287,973.10</b>	<b>7,830,921.05</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	8,804,406.39	471,344.01
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	2,347,837.84	125,691.74
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	580,318.03	22,896.97
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	398,273.00	120,000.00
ค่าบริการจัดการโครงการ	4,026,947.69	185,029.44
ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานอื่น	9,719,790.65	261,796.09
ต้นทุนทางการเงิน	4,613,887.77	260,853.51
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>30,491,461.37</b>	<b>1,447,611.76</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>114,796,511.73</b>	<b>6,383,309.29</b>
<b>รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>		
รายการขาดทุนสุทธิจากเงินลงทุน	20,682,778.66	(227,296.11)
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>	<b>20,684,334.98</b>	<b>(227,296.11)</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>135,480,846.71</b>	<b>6,156,013.18</b>

*Report*

งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม

หน่วย : บาท  
สำหรับรอบ  
ระยะเวลาบัญชีตั้งแต่  
7 พ.ย. 2567 (วัน  
จัดตั้งกองทรัสต์)  
ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

สำหรับปีสิ้นสุด  
2568

การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างงวด

กำไรจากการลงทุนสุทธิ	114,796,511.73	6,383,309.29
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน	20,684,334.98	(227,296.11)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	135,480,846.71	6,156,013.18
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(88,973,976.60)	-
การเพิ่มขึ้นของทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	-	1,622,117,548.73
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างงวด	46,506,870.11	1,628,273,561.91
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันต้นงวด	1,628,273,561.91	-
สินทรัพย์สุทธิ ณ วันปลายงวด	1,674,780,432.02	1,628,273,561.91

หน่วย : หน่วย

การเปลี่ยนแปลงของจำนวนหน่วยทรัสต์

(มูลค่าหน่วยละ 9.4309 บาท)

หน่วยทรัสต์ ณ วันต้นงวด	172,000,000.00	172,000,000.00
หน่วยทรัสต์ ณ วันปลายงวด	172,000,000.00	172,000,000.00





## งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

หน่วย : บาท

สำหรับปีสิ้นสุด  
31 ธันวาคม 2568

สำหรับรอบระยะเวลา  
บัญชีตั้งแต่ 7 พ.ย. 2567  
(วันจัดตั้งกองทรัสต์)  
ถึงวันที่ 31 ธ.ค. 2567

## กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน

การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	135,480,846.71	6,156,013.18
ปรับกระทบการเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็นเงินสดสุทธิที่ได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน		
รายการขาดทุนสุทธิจากการจำหน่ายเงินลงทุน	(1,556.32)	-
รายการขาดทุนจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน	(20,682,778.66)	227,296.11
การซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(599,636,359.26)	-
การจำหน่ายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	503,990,577.06	-
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าตราสารหนี้ตัดบัญชี	(1,317,841.39)	-
การเพิ่มขึ้นในเงินฝากธนาคารติดภาระค้ำประกัน		(6,449,043.89)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในลูกหนี้ค่าเช่าและค่าบริการ	(1,302,136.31)	1,213,873.41
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในดอกเบี้ยค้างรับ	12,178.79	(15,965.55)
การ (เพิ่มขึ้น) ลดลงในค่าใช้จ่ายจ่ายล่วงหน้า	(4,275,594.86)	13,470,592.55
การเพิ่มขึ้นในเงินมัดจำจ่าย	-	(6,449,043.89)
การลดลงในสินทรัพย์อื่น	7,892,056.53	10,540,478.75
การลดลงในค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	(1,212,307.04)	(97,880.79)
การลดลงในค่าเช่าและค่าบริการรับล่วงหน้า	(1,059,399.00)	(768,864.66)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในเงินมัดจำรับจากผู้เช่า	(116,902.60)	163,694.00
การเพิ่มขึ้นในหนี้สินอื่น	1,606,520.64	169,097.02
ต้นทุนทางการเงิน	4,613,887.77	260,853.51
<b>เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>	<b>23,991,192.06</b>	<b>18,421,099.75</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>		
เงินสดรับจากการแปลงสภาพกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์		72,484,375.11
เงินสดจ่ายชำระหนี้สินตามสัญญาเช่า	(9,637,552.52)	(488,149.62)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	(88,973,976.60)	-
<b>เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>(98,611,529.12)</b>	<b>71,996,225.49</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(74,620,337.06)</b>	<b>90,417,325.24</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันต้นปี	90,417,325.24	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันปลายปี</b>	<b>15,796,988.18</b>	<b>90,417,325.24</b>



#### 14. คำอธิบายและการวิเคราะห์ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

##### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

###### ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

สำหรับรอบปีบัญชี 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวม 145.28 ล้านบาท โดยมีรายได้หลัก คือ รายได้ค่าเช่าและบริการ จำนวน 141.35 ล้านบาท หรือร้อยละ 97.29 ของรายได้รวม และมีรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 1.50 ล้านบาท หรือร้อยละ 1.03 โดยกองทรัสต์ MII มีค่าใช้จ่ายรวมสำหรับงวด 12 เดือน จำนวน 30.49 ล้านบาท โดยมีค่าใช้จ่ายหลัก คือ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของทรัพย์สินจำนวน รวม 9.72 ล้านบาท รองลงมา คือ ค่าธรรมเนียมการจัดการจำนวน 8.80 ล้านบาท ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จำนวน 4.02 ล้านบาท ซึ่งกองทรัสต์ MII มีกำไรจากการลงทุนสุทธิ จำนวน 114.79 ล้านบาท และมีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 135.48 ล้านบาท โดยกองทรัสต์จ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับงวดดำเนินงานปี 2568 อยู่ที่ 0.6673 บาท ซึ่งคิดเป็นร้อยละ 105.30 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

ทั้งนี้ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวสอดคล้องกับเกณฑ์การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปี ได้มีการปรับปรุงรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้น (unrealized gain) จากการเปลี่ยนแปลงมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน โดยหักออกจากกำไรสุทธิของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการปรับปรุงให้สอดคล้องกับสถานะเงินสดของกองทรัสต์

โดยการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงในรอบผลการดำเนินงานปี 2568 ใกล้เคียงกับประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามที่ได้เปิดเผยในแบบแสดงรายการข้อมูลการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จากการแปลงสภาพกองทุนรวม M-II เป็นกองทรัสต์ MII ซึ่งคาดว่าจะอยู่ที่ 0.6519 บาทต่อหน่วย โดยรายได้รวมของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงใกล้เคียงกับที่ประมาณการ อ้างอิงรายงานการตรวจสอบของผู้สอบบัญชีต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติช่วงเวลาประมาณตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 คาดการณ์รายได้รวม อยู่ที่ 150.20 ล้านบาท รายได้รวมเกิดขึ้นจริงอยู่ที่ 145.29 ล้านบาท น้อยกว่าประมาณร้อยละ 3.27 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในปี 2568 อยู่ที่ 0.6673 บาทต่อหน่วย

##### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต

ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในอนาคตโดยหลักยังคงเป็นความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงทางเศรษฐกิจทั้งภายในและภายนอกประเทศ รวมทั้งความกังวลต่อสถานการณ์ความไม่แน่นอนต่าง ๆ ทั้งในด้านเศรษฐกิจ การเมือง และโรคระบาด ซึ่งความผันผวนดังกล่าวเป็นความเสี่ยงที่อาจมีผลกระทบต่อภาวะตลาดการปล่อยเช่าอสังหาริมทรัพย์ภาคอุตสาหกรรม ภาวะการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า หรืออาจมีผลกระทบต่อการตราการเช่าที่ไม่อาจเติบโตได้ตามที่คาดการณ์ไว้ ปัจจัยข้างต้นอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ นอกจากนี้ ปัจจัยรองอื่น ๆ ที่อาจมีผลกระทบในอนาคตคือ สภาพตลาดที่อาจมีอุปทานของโรงงานสำเร็จรูปให้เช่าเพิ่มขึ้นในอนาคตที่อาจทำให้มีการแข่งขันที่สูงขึ้น นโยบายการบริหารจัดการและนโยบายการปรับอัตราค่าเช่าที่ดินของการนิคมอุตสาหกรรมแห่งประเทศไทย

15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



Fund

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด  
LAND AND HOUSES FUND MANAGEMENT CO., LTD.

รายงานความเห็นทรัสต์

2 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า เอ็มเอฟซี อินดัสเตรียล อินเวสเมนต์ ได้กำกับดูแลการจัดการกองทรัสต์ ซึ่งปฏิบัติหน้าที่โดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 นั้น

ข้าพเจ้า เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมตามสมควรแห่งวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หนังสือชี้ชวนเสนอขายหน่วยทรัสต์ และบทบัญญัติแห่งพระราชบัญญัติหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ พ.ศ. 2535 และพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550

ขอแสดงความนับถือ

(นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์) (นางสาวธนิศา บุญเรือง)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์