ส่วนที่ 4 ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2563	คุณนิสากร ทรงมณี	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
2562	คุณนิสากร ทรงมณี	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
2561	คุณนิสากร ทรงมณี	บริษัท ดีลอยท์ ทู้ช โธมัทสุ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2563 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย และของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2563	**2562**	**2561**	**2563**	**2562**	**2561**
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
(ราคาทุน 922,165,400 บาท)	-	-	-	671,618,686	693,233,475	740,595,748
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม						
(ราคาทุน 1,370,807,052 บาท)	965,201,327	979,060,833	1,043,749,536	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 39,936,850 บาท)						
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2562 : 29,851,609 บาท)	39,989,132	29,950,422	44,981,118	39,989,132	29,950,422	44,981,118
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	51,128,255	71,308,551	48,335,893	3,108,296	29,058,609	15,718,147
ลูกหนี้						
จากดอกเบี้ย	26	1,791	974	26	1,791	974
จากอื่นๆ	784,143	724,598	593,472	189,543	147,615	152,862
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	71,763,855	62,411,708	61,751,971	-	-	-
สินทรัพย์ตราสารอนุพันธ์	-	-	1,208,093.00	-	-	1,208,093.00
ค่าความนิยม	47,554,732	47,554,732	47,554,732	-	-	-
รวมสินทรัพย์	1,176,421,470	1,191,012,635	1,248,175,789	714,905,683	752,391,912	802,656,942
หนี้สิน						
เจ้าหนี้						
จากค่าเช่ารับล่วงหน้า	19,056,348	18,534,535	19,262,560	-	-	-
จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	3,686,811	3,635,659	3,778,462	-	-	-
จากอื่นๆ	1,253,765	2,081,293	1,301,039	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	2,460,696	2,171,845	2,227,430	1,557,000	1,972,083	2,019,822
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	17,062,500	16,575,000	-	17,062,500	16,575,000
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอนำส่ง	8,294,174	3,878,184	4,851,590	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	14,728,217	12,212,885	6,503,978	-	-	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	43,151,622	38,436,433	36,544,562	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	370,441,154	359,641,972	373,069,048	-	-	-
รวมหนี้สิน	463,072,787	457,655,306	464,113,669	1,557,000	19,034,583	18,594,822
สินทรัพย์สุทธิ	713,348,683	733,357,329	784,062,120	713,348,683	733,357,329	784,062,120

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2563	**2562**	**2561**	**2563**	**2562**	**2561**
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	811,687,500	848,250,000	885,300,000	811,687,500	848,250,000	885,300,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	139,385,973	143,146,220	132,536,874	(98,338,817)	(114,892,671)	(101,237,880)
สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่น ของผู้ถือหน่วยทรัสต์	951,073,473	991,396,220	1,017,836,874	713,348,683	733,357,329	784,062,120
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหน่วยทรัสต์						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า งบการเงินต่างประเทศ	(237,724,790)	(258,038,891)	(233,774,754)	-	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	713,348,683	733,357,329	784,062,120	713,348,683	733,357,329	784,062,120
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	7.32	7.52	8.04	7.32	7.52	8.04
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 2563

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
รายได้						
รายได้ค่าเช่า	83,984,071	82,938,492	88,705,333	-	-	-
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์	-	-	1,208,093	-	-	1,208,093
กำไรจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์	-	-	670,460	-	-	670,460
รายได้เงินปันผล	-	-	-	46,207,377	42,491,661	47,753,740
รายได้ดอกเบี้ย	303,020	256,996	492,265	303,020	256,996	475,908
รายได้อื่น	-	10,557	-	-	-	-
รวมรายได้	84,287,091	83,206,045	91,076,151	46,510,397	42,748,657	50,108,201
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,568,000	2,568,000	2,568,000	2,568,000	2,568,000	2,568,000
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2,540,186	2,542,978	2,658,150	2,540,186	2,542,978	2,658,150
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4,153,876	4,125,195	4,435,139	-	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	317,768	402,990	418,634	317,768	402,990	418,634
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,147,461	3,872,901	3,812,845	2,085,305	2,117,643	2,206,686
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,307,709	1,824,570	2,009,872	346,154	649,944	560,300
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์	487,977	777,354	-	487,977	777,354	-
ต้นทุนทางการเงิน	19,751,359	19,506,030	21,219,589	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	11,388,584	11,772,510	12,400,311	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	45,662,920	47,392,528	49,522,540	8,345,390	9,058,909	8,411,770
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	38,624,171	35,813,517	41,553,611	38,165,007	33,689,748	41,696,431
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(21,614,789)	(47,362,273)	(1,790,722)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(42,388,054)	(25,221,905)	44,838,095	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่ายตราสารหนี้	(688)	-	(1,073)	(688)	-	(1,073)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	4,324	17,734	(5,814)	4,324	17,734	(5,814)
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(42,384,418)	(25,204,171)	44,831,208	(21,611,153)	(47,344,539)	(1,797,609)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(3,760,247)	10,609,346	86,384,819	16,553,854	(13,654,791)	39,898,822

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2563	2562	2561	2563	2562	2561
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(3,760,247)	10,609,346	86,384,819	16,553,854	(13,654,791)	39,898,822
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
ในภายหลังผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	20,314,101	(24,264,137)	(151,405,437)	-	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ						
จากการดำเนินงานสำหรับปี	16,553,854	(13,654,791)	(65,020,618)	16,553,854	(13,654,791)	39,898,822

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 713.35 ล้านบาท ลดลงประมาณร้อยละ 2.73 เมื่อเทียบกับปี 2562 เกิดจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนในระหว่างปีที่ส่งผลต่อการแปลงค่าและวัดมูลค่าเงินลงทุน โดยการจัดหารายได้จากอสังหาริมทรัพย์และการชำระค่าเช่ายังคงเป็นไปตามสัญญาเช่า และผู้เช่ายังคงประกอบธุรกิจตามปกติ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์บนงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 กองทรัสต์มีรายได้รวม 84.29 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 1.30 สำหรับค่าใช้จ่ายรวมในปี 2563 อยู่ที่ 45.66 ล้านบาท ปรับลดลงเล็กน้อยประมาณร้อยละ 3.65 จากปี 2562 เนื่องจากการในปี 2562 มีการดำเนินการซ่อมแซมทรัพย์สินเล็กน้อย ซึ่งในปี 2563 ไม่มีการดำเนินการดังกล่าว

กำไรจากการลงทุนสุทธิบนงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุด 2562 มีจำนวน 38.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.85 จาก 35.81 ล้านบาทในปี 2562 โดยมีรายการขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 42.39 ล้านบาท รวมเป็นการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานบนงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2563 ประมา 3.76 ล้านบาท

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์คือทิศทางการดำเนินนโยบายทางการค้ากับประเทศต่าง ๆ ภายหลังการ BREXIT อย่างไรก็ดี ในเบื้องต้น สภาวะตลาดได้คลายความกังวลจากกรณีของการ BREXIT แบบปราศจากข้อตกลง (No-Deal) เนื่องจากทางสหราชอาณาจักรสามารถที่จะเริ่มมีข้อสรุปในการเจรจากับทางกลุ่มประเทศยุโรปได้ จึงไม่ก่อให้เกิดการหยุดชะงักของการทำธุรกิจ และอีกหนึ่งปัจจัยสำคัญในปัจจุบันคือสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งสหราชอาณาจักรเป็นอีกหนึ่งประเทศที่มีการระบาดค่อนข้างรุนแรง และมีผลกระทบต่อเนื่องหลายระลอก ทั้งนี้ หากโครงการกระจายวัคซีนเพื่อเพิ่มภูมิคุ้มกันที่ได้เริ่มดำเนินการไปให้ผลลัพธ์ที่มีประสิทธิภาพ อาจคาดหวังได้ว่าเศรษฐกิจ และธุรกิจในหลาย ๆ อุตสาหกรรมจะเริ่มกลับมาฟื้นตัวได้ ทั้งนี้ ยังคงต้องติดตามผลลัพธ์ดังกล่าว ประกอบกับการติดตามข้อมูลการวิวัฒนาการของสายพันธุ์ไวรัสใหม่ ๆ ที่อาจมีขึ้น

อย่างไรก็ดี ด้วยธุรกิจการให้บริการ Data Centre เป็นหนึ่งในธุรกิจที่ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากวิกฤติการณ์แพร่ระบาดของไวรัส COVID-19 ดังจะเห็นได้จากความสามารถในการทำรายได้ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ อีกทั้ง ยังได้รับแรงเสริมจากการที่ผู้คนต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ชีวิต และการทำงานโดยต้องพึ่งพาเทคโนโลยี อินเตอร์เน็ต ทำงานจากบ้าน และประชุมผ่านออนไลน์มากยิ่งขึ้น ส่งผลให้อัตราการใช้บริการอินเตอร์เน็ต และบริการทางไอทีเติบโตขึ้นอย่างมาก แต่ภายใต้ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อติดตามสถานการณ์ต่อปี

15. ความเห็นของทรัสตีเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

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

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

ความเห็นของทรัสตี

ในที่ 10 มีนาคม 2564

เรื่อง ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

ด้วย บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด (บริษัท) ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล (กองทรัสต์) ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้รับรู้หน้าที่และการจัดการกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาปฏิทิน ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2563 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2563 นั้น

บริษัท เห็นว่า บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์ที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจน์ พะรัญสุข) (นายกรชัย บัณฑิรัชยพร)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ในฐานะทรัสตีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล