

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะ 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2564	คุณนิสกร ทรงแถว	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด
2563	คุณนิสกร ทรงแถว	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด
2562	คุณนิสกร ทรงแถว	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัส ไซยาศ สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564 สรุปได้ดังนี้

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

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2564	2563	2562	2564	2563	2562
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
(ราคาทุน 922,165,400 บาท)	-	-	-	827,864,799	671,618,686	693,233,475
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม						
(ราคาทุน 1,370,807,052 บาท)	1,156,437,445	965,201,327	979,060,833	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน						
(ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 47,955,690 บาท						
และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2563 : 39,936,850 บาท)	47,985,249	39,989,132	29,950,422	47,985,249	39,989,132	29,950,422
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	16,428,272	51,128,255	71,308,551	4,206,633	3,108,296	29,058,609
ลูกหนี้						
จากดอกเบี้ย	34	26	1,791	34	26	1,791
จากอื่นๆ	1,424,145	784,143	724,598	110,643	189,543	147,615
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	112,370,215	71,763,855	62,411,708	-	-	-
ค่าความนิยม	47,554,732	47,554,732	47,554,732	-	-	-
รวมสินทรัพย์	1,382,200,092	1,176,421,470	1,191,012,635	880,167,358	714,905,683	752,391,912
หนี้สิน						
เจ้าหนี้						
จากค่าเช่ารับล่วงหน้า	21,131,030	19,056,348	18,534,535	-	-	-
จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	4,088,197	3,686,811	3,635,659	-	-	-
จากอื่นๆ	1,447,871	1,253,765	2,081,293	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	4,481,469	2,460,696	2,171,845	3,388,288	1,557,000	1,972,083
เจ้าหนี้ผู้ถือหุ้นทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	-	17,062,500	-	-	17,062,500
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอจัดส่ง	4,566,807	8,294,174	3,878,184	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	6,289,154	14,728,217	12,212,885	-	-	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	51,877,819	43,151,622	38,436,433	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	411,538,675	370,441,154	359,641,972	-	-	-
รวมหนี้สิน	505,421,022	463,072,787	457,655,306	3,388,288	1,557,000	19,034,583
สินทรัพย์สุทธิ	876,779,070	713,348,683	733,357,329	876,779,070	713,348,683	733,357,329

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2564	2563	2562	2564	2563	2562
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	811,687,500	811,687,500	848,250,000	811,687,500	811,687,500	848,250,000
กำไร (ขาดทุน) สะสม	230,576,921	139,385,973	143,146,220	65,091,570	(98,338,817)	(114,892,671)
สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่น						
ของผู้ถือหน่วยทรัสต์	1,042,264,421	951,073,473	991,396,220	876,779,070	713,348,683	733,357,329
องค์ประกอบอื่นของผู้ถือหน่วยทรัสต์						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	(165,485,351)	(237,724,790)	(258,038,891)	-	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	876,779,070	713,348,683	733,357,329	876,779,070	713,348,683	733,357,329
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	8.99	7.32	7.52	8.99	7.32	7.52
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 2564

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2564	2563	2562	2564	2563	2562
รายได้						
รายได้ค่าเช่า	92,149,296	83,984,071	82,938,492	-	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	-	51,290,000	46,207,377	42,491,661
รายได้ดอกเบี้ย	215,589	303,020	256,996	215,589	303,020	256,996
รายได้อื่น	-	-	10,557	-	-	-
รวมรายได้	<u>92,364,885</u>	<u>84,287,091</u>	<u>83,206,045</u>	<u>51,505,589</u>	<u>46,510,397</u>	<u>42,748,657</u>
	92,364,885					
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,583,083	2,568,000	2,568,000	2,583,083	2,568,000	2,568,000
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2,712,238	2,540,186	2,542,978	2,712,238	2,540,186	2,542,978
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4,584,737	4,153,876	4,125,195	-	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	301,209	317,768	402,990	301,209	317,768	402,990
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,271,569	3,147,461	3,872,901	1,882,870	2,085,305	2,117,643
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,355,398	1,307,709	1,824,570	271,253	346,154	649,944
ขาดทุนจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของตราสารอนุพันธ์	-	487,977	777,354	-	487,977	777,354
ต้นทุนทางการเงิน	21,726,906	19,751,359	19,506,030	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	12,399,646	11,388,584	11,772,510	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	<u>48,934,786</u>	<u>45,662,920</u>	<u>47,392,528</u>	<u>7,750,653</u>	<u>8,345,390</u>	<u>9,058,909</u>
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	<u>43,430,099.00</u>	<u>38,624,171</u>	<u>35,813,517</u>	<u>43,754,936</u>	<u>38,165,007</u>	<u>33,689,748</u>
	48,934,786					
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า						
ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	156,246,113	(21,614,789)	(47,362,273)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน						
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	84,331,511	(42,388,054)	(25,221,905)	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย						
ตราสารหนี้	(20)	(688)	-	(20)	(688)	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน						
มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	(16,204)	4,324	17,734	(16,204)	4,324	17,734
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น						
 จากเงินลงทุน	<u>84,315,287</u>	<u>(42,384,418)</u>	<u>(25,204,171)</u>	<u>156,229,889</u>	<u>(21,611,153)</u>	<u>(47,344,539)</u>
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	<u>127,745,386</u>	<u>(3,760,247)</u>	<u>10,609,346</u>	<u>199,984,825</u>	<u>16,553,854</u>	<u>(13,654,791)</u>

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2564

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2564	2563	2562	2564	2563	2562
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	127,745,386	(3,760,247)	10,609,346	199,984,825	16,553,854	(13,654,791)
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่อาจจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
ในภายหลังผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	72,239,439	(24,264,137)	(24,264,137)	-	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ						
จากการดำเนินงานสำหรับปี	199,984,825	(28,024,384)	(13,654,791)	199,984,825	16,553,854	(13,654,791)

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

ฐานะทางการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิเท่ากับ 876.78 ล้านบาท เพิ่มขึ้นประมาณร้อยละ 22.91 และร้อยละ 19.56 เมื่อเทียบกับปี 2563 และ 2562 ตามลำดับ เกิดจากการผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลต่อการแปลงค่าและวัดมูลค่าเงินลงทุน โดยการจัดหารายได้จากกองสงฆ์ธรรมทรัพย์และการชำระค่าเช่ายังคงเป็นไปตามสัญญาเช่า และผู้เช่ายังคงประกอบธุรกิจตามปกติ

ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์บนงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 กองทรัสต์มีรายได้รวม 92.36 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปี 2563 และปี 2562 ร้อยละ 9.58 และร้อยละ 11.01 ตามลำดับ สำหรับค่าใช้จ่ายรวมในปี 2564 อยู่ที่ 48.93 ล้านบาท ปรับเพิ่มขึ้นจากปี 2563 และปี 2562 ประมาณร้อยละ 7.17 และร้อยละ 3.25 ตามลำดับ เนื่องจากการเปลี่ยนแปลงของอัตราแลกเปลี่ยนเงินบาทในช่วงปีที่ผ่านมา ส่งผลต่อการแปลงค่างบการเงิน อย่างไรก็ตาม กิจกรรมและรายการค่าใช้จ่ายในปี 2564 ยังคงเป็นค่าใช้จ่ายตามการดำเนินการปกติ

กำไรจากการลงทุนสุทธิบนงบการเงินรวมสำหรับงวดปีสิ้นสุด 2564 มีจำนวน 43.43 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.44 และร้อยละ 21.27 เมื่อเทียบกับปี 2563 และปี 2562 ตามลำดับ โดยมีรายการกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จำนวน 84.33 ล้านบาท รวมเป็นการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานบนงบการเงินรวมสำหรับปีสิ้นสุด 31 ธันวาคม 2564 ประมาณ 127.75 ล้านบาท

ปัจจัยที่อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินหรือการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ก็คือสถานการณ์การแพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ซึ่งสหราชอาณาจักรเป็นอีกหนึ่งประเทศที่มีการระบาดค่อนข้างรุนแรง และมีผลกระทบต่อเมืองหลายระลอก ทั้งนี้ หากโครงการกระจายวัคซีนเพื่อเพิ่มภูมิคุ้มกันที่ได้เริ่มดำเนินการไปให้ผลลัพธ์ที่มีประสิทธิภาพ ครอบคลุมไปถึงการป้องกันการแพร่ระบาดของเชื้อไวรัสสายพันธุ์ใหม่ ๆ อาจคาดหวังได้ว่าเศรษฐกิจ และธุรกิจหลาย ๆ อุตสาหกรรมจะเริ่มกลับมาฟื้นตัวได้ ทั้งนี้ ยังคงต้องติดตามผลลัพธ์ดังกล่าว ประกอบกับการติดตามข้อมูลการวิวัฒนาการของสายพันธุ์ไวรัสใหม่ ๆ ที่อาจมีขึ้น

อย่างไรก็ดี ด้วยธุรกิจการให้บริการ Data Centre เป็นหนึ่งในธุรกิจที่ไม่ได้รับผลกระทบโดยตรงจากวิกฤติการณ์แพร่ระบาดของเชื้อไวรัส COVID-19 ดังจะเห็นได้จากความสามารถในการทำรายได้ของทรัพย์สินของกองทรัสต์ อีกทั้ง ยังได้รับแรงเสริมจากการที่ผู้คนต้องปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้ชีวิต และการทำงานโดยต้องพึ่งพาเทคโนโลยี อินเทอร์เน็ต ทำงานจากบ้าน และประชุมผ่านออนไลน์มากยิ่งขึ้น ส่งผลให้อัตราการใช้บริการอินเทอร์เน็ต และบริการทางไอทีเติบโตขึ้นอย่างมาก แต่ภายใต้ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะประสานงานร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดเพื่อติดตามสถานการณ์ต่อไป

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

ความเห็นของทรัสต์

วันที่ 31 มกราคม 2565

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2564 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2564 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายฤกษ์ ปัทมวิชัยพร) (นายอลงกรณ์ ประธานราษฎรนิกร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตเรียล

๙