

ส่วนที่ 4 ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

สรุปรายงานการสอบบัญชีของผู้สอบบัญชีในระยะเวลา 3 ปีที่ผ่านมา

งบการเงินสำหรับปี	ผู้สอบบัญชี	สำนักงาน
2565	คุณนันทวัฒน์ สรรวญหันธ์	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
2564	คุณนิสกร ทรงมณี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด
2563	คุณนิสกร ทรงมณี	บริษัท ดีลอยท์ ทูช โธมัทส์ ไชยยศ สอบบัญชี จำกัด

รายงานที่แสดงดังต่อไปนี้ เป็นรายงานเกี่ยวกับงบการเงินที่ได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีรับอนุญาต โดยมีความเห็นของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตสำหรับงบการเงินประจำปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565 สรุปได้ดังนี้

ผู้สอบบัญชีให้ความเห็นว่า งบการเงินรวมและงบการเงินเฉพาะของทรัสต์ข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย และของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 และผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันโดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐาน ที่กำหนดโดยสมาคมผู้จัดการกองทรัสต์ลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบแสดงฐานะการเงิน
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
สินทรัพย์						
เงินลงทุนในบริษัทย่อยที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน 922,165,400 บาท)	-	-	-	327,059,111	827,864,799	671,618,686
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม (ราคาทุน 1,370,807,052 บาท)	659,727,706	1,156,437,445	965,201,327	-	-	-
เงินลงทุนในตราสารหนี้ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน (ราคาทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565 : 56,898,784 บาท และ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2564 : 47,955,590 บาท)	56,967,763	47,985,249	39,989,132	56,967,763	47,985,249	39,989,132
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	646,593	16,428,272	51,128,255	285,079	4,206,633	3,108,296
ลูกหนี้						
จากค่าเช่า	533,970	-	-	-	-	-
จากดอกเบี้ย	176	34	26	176	34	26
จากอื่นๆ	572,619	1,424,145	784,143	-	110,643	189,543
เงินฝากธนาคารที่มีข้อจำกัดในการใช้	122,692,365	112,370,215	71,783,865	-	-	-
ค่าความนิยม	-	47,554,732	47,554,732	-	-	-
รวมสินทรัพย์	841,141,192	1,382,200,092	1,176,421,470	384,312,129	880,167,358	714,905,683
หนี้สิน						
เจ้าหนี้						
จากค่าเช่ารับล่วงหน้า	10,410,118	21,131,030	19,056,348	-	-	-
จากดอกเบี้ยค้างจ่าย	3,778,654	4,088,197	3,686,811	-	-	-
จากอื่นๆ	1,360,735	1,447,871	1,253,765	-	-	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,956,115	4,481,469	2,460,696	984,185	3,388,288	1,557,000
เจ้าหนี้ผู้ถือหน่วยทรัสต์จากการลดมูลค่าหน่วยลงทุน	-	-	-	-	-	-
ภาษีมูลค่าเพิ่มรอชำระ	2,330,008	4,566,807	8,294,174	-	-	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	5,632,200	6,289,154	14,728,217	-	-	-
เงินประกันตามสัญญาเช่า	51,257,603	51,877,819	43,151,622	-	-	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	381,087,815	411,538,675	370,441,154	-	-	-
รวมหนี้สิน	457,813,248	505,421,022	463,072,787	984,185	3,388,288	1,557,000
สินทรัพย์สุทธิ	383,327,944	876,779,070	713,348,683	383,327,944	876,779,070	713,348,683

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย

งบแสดงฐานะการเงิน (ต่อ)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2565

หน่วย : บาท

	2565	2564	งบการเงินรวม 2563	งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์ 2565	2564	2563
สินทรัพย์สุทธิ:						
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	811,687,500	811,687,500	811,687,500	811,687,500	811,687,500	811,687,500
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(223,687,742)	230,576,921	139,385,873	(426,359,556)	65,091,570	(98,338,817)
สินทรัพย์สุทธิก่อนองค์ประกอบอื่น						
ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์	587,999,758	1,042,264,421	951,073,473	383,327,944	876,779,070	713,348,683
ขององค์ประกอบอื่นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์						
ผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากภาวะแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	(204,671,814)	(165,485,351)	(237,724,790)	-	-	-
สินทรัพย์สุทธิ	383,327,944	876,779,070	713,348,683	383,327,944	876,779,070	713,348,683
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย	3.93	8.99	7.32	3.93	8.99	7.32
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 2565

หน่วย : บาท

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
รายได้						
รายได้ค่าเช่า	90,536,038	92,149,296	83,984,071	-	-	-
รายได้เงินปันผล	-	-	-	35,296,000	51,290,000	46,207,377
รายได้ดอกเบี้ย	245,964	215,589	303,020	245,964	215,589	303,020
รายได้อื่น	-	-	-	-	-	-
รวมรายได้	90,782,002	92,364,885	84,287,091	35,541,964	51,505,589	46,510,397
ค่าใช้จ่าย						
ค่าธรรมเนียมการจัดการ	2,568,000	2,583,083	2,568,000	2,568,000	2,583,083	2,568,000
ค่าธรรมเนียมผู้ดูแลผลประโยชน์	2,670,503	2,712,238	2,540,186	2,670,503	2,712,238	2,540,186
ค่าธรรมเนียมบริหารอสังหาริมทรัพย์	4,465,333	4,584,737	4,153,876	-	-	-
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	277,824	301,209	317,768	277,824	301,209	317,768
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	5,018,268	3,271,569	3,147,461	2,135,781	1,882,870	2,085,305
ค่าใช้จ่ายอื่น	1,613,079	1,355,398	1,307,709	547,784	271,253	346,154
ขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยม	47,554,732	-	487,977	-	-	487,977
ต้นทุนทางการเงิน	21,269,475	21,726,906	19,751,359	-	-	-
ค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้	11,908,442	12,399,646	11,388,584	-	-	-
รวมค่าใช้จ่าย	97,335,656	48,934,786	45,662,920	8,199,872	7,750,653	8,345,390
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	(6,553,654)	43,430,099	38,624,171	27,342,092	43,754,936	38,165,007
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน						
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่า ยุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	-	-	(500,805,688)	158,246,113	(21,614,788)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	(427,723,479)	84,331,511	(42,388,054)	-	-	-
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นจากการจำหน่าย ตราสารหนี้	3	(20)	(688)	3	(20)	(688)
รายการกำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงใน มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้	(978)	(16,204)	4,324	(978)	(16,204)	4,324
รวมรายการกำไร (ขาดทุน) ที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้น จากเงินลงทุน	(427,724,454)	84,315,287	(42,384,418)	(500,806,663)	156,229,889	(21,611,153)
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(434,278,108)	127,745,386	(3,760,247)	(473,464,571)	199,984,825	16,553,854

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล และบริษัทย่อย
งบกำไรขาดทุนและกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ (ต่อ)
สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2565

	งบการเงินรวม			งบการเงินเฉพาะกองทรัสต์		
	2565	2564	2563	2565	2564	2563
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	(434,278,108)	127,745,386	(3,760,247)	(473,464,571)	199,984,825	16,553,854
กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่น						
รายการที่อาจถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุน						
ในภายหลังส่งผลต่างของอัตราแลกเปลี่ยนจากการแปลงค่า						
งบการเงินต่างประเทศ	(39,186,463)	72,239,439	(24,264,137)	-	-	-
การเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิ						
จากการดำเนินงานสำหรับปี	(473,464,571)	199,984,825	(28,024,384)	(473,464,571)	199,984,825	16,553,854

หน่วย : บาท

14. การวิเคราะห์และคำอธิบายฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ปี 2565 มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 473.46 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปีที่แล้วซึ่งมีการเพิ่มขึ้นจำนวน 199.98 ล้านบาทในปี 2564 คิดเป็นการลดลงร้อยละ 336.75 เนื่องจากในระหว่างงวดปี 2565 กองทรัสต์มีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อย จำนวน 500.81 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีกำไรจำนวน จำนวน 156.25 ล้านบาท

ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 35.54 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 จำนวน 51.51 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 30.99 เนื่องจากในปี 2564 กองทรัสต์มีรายได้เงินปันผลจำนวน 51.29 ล้านบาท ส่วนค่าใช้จ่ายมีจำนวน 8.20 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ที่ 7.75 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มร้อยละ 5.80

เมื่อพิจารณาจากงบการเงินรวม ปี 2565 กองทรัสต์มีการลดลงในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 434.28 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 ซึ่งมีการเพิ่มขึ้นจำนวน 127.75 ล้านบาท คิดเป็นการลดลงร้อยละ 439.95 เนื่องจากในปี 2565 กองทรัสต์มีขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากปรับมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในบริษัทย่อยจำนวน 427.72 ล้านบาท จากผลกระทบจากการปรับปรุงมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่ 30 กันยายน 2565 อย่างไรก็ดี ระหว่างนี้ กองทรัสต์และบริษัทย่อยยังคงดำเนินการและได้รับค่าเช่าตามปกติจนกว่าสัญญาเช่าจะสิ้นสุด

โดยงบการเงินรวม ปี 2565 กองทรัสต์มีรายได้รวมจำนวน 90.78 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 จำนวน 92.36 ล้านบาท ลดลงร้อยละ 1.71 ส่วนค่าใช้จ่ายมีจำนวน 97.34 ล้านบาท เปรียบเทียบกับปี 2564 จำนวน 48.93 ล้านบาท คิดเป็นการเพิ่มขึ้นร้อยละ 98.91 เนื่องจากในระหว่างปี 2565 กองทรัสต์มีขาดทุนจากการด้อยค่าของค่าความนิยมจำนวน 47.55 ล้านบาท

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 27 กุมภาพันธ์ 2566

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด ("บริษัท") ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล ("กองทรัสต์") ซึ่งมี บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด (มหาชน) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์ดังกล่าว สำหรับระยะเวลาบัญชี ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2565 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2565 นั้น

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

ขอแสดงความนับถือ

(นายพจน์ นรินสุต)(นายอลงกรณ์ ประธานราษฎรนิกร)

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เอ็มเอฟซีอินดัสเตรียล