

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ
สิทธิการเข้าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 (“ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558”) ตามมาตรฐานงานที่ให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ซึ่งผู้บริหารของบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในการเข้าไปลงทุน ในกรรมสิทธิ์ที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่างๆ เนื่องจากกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปยังกองทรัสต์และปราศจากข้อมูลกิจกรรมในอดีต ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหารซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานดังกล่าว ควรใช้ความระมัดระวัง

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ข้าพเจ้าเห็นว่างบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของผลสำเร็จที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว



ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 มีเพียงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานซึ่งมิได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นประมาณการตามสมมติฐาน สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควร ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า รวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท ดับบลิวเอชเอ เรียล เอสเตท แมนเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในการเข้าไปลงทุนในกรรมสิทธิ์ของที่ดิน สิทธิการเช่าที่ดิน กรรมสิทธิ์ของอาคารและอุปกรณ์ในโครงการต่างๆ และมีใช้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น ในรายงานนี้ข้าพเจ้าไม่ได้ยอมรับหรือรับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่น

อโนทัย ลิขิตวัฒน์

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3442

บริษัท ไพร์ชวอเตอร์เฮาส์คูเปอร์ส เอบีเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร

21 ตุลาคม พ.ศ. 2557

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

	หมายเหตุ	กรณี พื้นฐาน ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ	ข 1.1)	325.92
ดอกเบี้ยรับ	ข 1.2)	0.66
รวมรายได้		326.58
ค่าเช่าที่ดิน	ข 2)	14.19
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ข 3)	2.78
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		309.61
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	ข 4)	15.58
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ค้ำจ่าย	ข 5)	27.32
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	ข 6)	64.88
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร		201.83
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการค้ำจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์		27.32
หักออก รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(10.27)
บวกกลับ ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสดจริง		3.44
บวกกลับ ดอกเบี้ยค้างจ่ายและค่าธรรมเนียมธนาคารจ่ายล่วงหน้า		10.08
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน		232.40
บวกกลับ ภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน		8.28
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุนรวม		240.68
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	ข 8)	100.00
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนรวมภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน (ล้านบาท)		240.68
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ¹		308.37
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)		0.75
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.03
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.78
ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised Loss) จากการค้ำจ่ายของสิทธิการเช่าแบบเส้นตรง ²		
- การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.60
- การคืนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วย (บาท) ²		0.18
การปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.78

- จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์จะลงทุนสุดท้าย อาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 4,480 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10.40 บาท
- ในกรณีที่ราคาประเมินของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม.18) มีราคาประเมินของสิทธิการเช่าสิ้นงวดลดลง และมีการรับรู้ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจริง (Unrealised loss) จากการค้ำจ่ายของสิทธิการเช่า โดยสมมติให้มูลค่าการค้ำจ่ายเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่โดยปกติค้ำจ่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่า อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระซึ่งการคำนวณมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ อาทิเช่น อัตราการเช่าและเดบิตของรายได้ค่าเช่า อัตราส่วนลด (Discount Rate) ฯลฯ ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณการปันส่วนแบ่งกำไรและการคืนส่วนทุนด้วยวิธีเส้นตรงต่อหน่วยข้างต้น (ลดมูลค่าสิทธิการเช่าเป็นจำนวนเท่ากันตามอายุสัญญาเช่า) จึงเป็นเพียงการแสดงตัวอย่างผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ก ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท (“กองทรัสต์”) มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปซื้อและ/หรือเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงและ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเพื่อนำเสนอต่อนักลงทุนในการประกอบการพิจารณาการลงทุน โดยกองทรัสต์มีความประสงค์จะระดมทุนโดยการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 3,269 ล้านบาท และกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 1,370 ล้านบาท และใช้เงินมัดจำจากผู้เช่าจำนวนไม่เกิน 125 ล้านบาท เพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินมูลค่ารวมไม่เกิน 4,764 ล้านบาท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทเมื่อวันที่ 21 ตุลาคม พ.ศ. 2557

กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.18)

สิทธิการเช่าในที่ดินรวม 2 โฉนด เนื้อที่ดินตามโฉนด 74 ไร่ 2 งาน 67 ตารางวา กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า A B CD (นับเป็น 1 หลัง) EF (นับเป็น 1 หลัง) GH (นับเป็น 1 หลัง) I และ J จำนวนรวม 7 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 72,179.48 ตารางเมตร และกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.18)

2) โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.23)

กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 4 โฉนด เนื้อที่ดินตามโฉนดรวม 65 ไร่ 21.9 ตารางวา และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงงานและสำนักงาน รวมจำนวน 3 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 59,835.00 ตารางเมตร รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานและสำนักงานของโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23)

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

3) โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2

กรรมสิทธิ์ในที่ดินรวม 1 โฉนด เนื้อที่ดินตามโฉนด 35 ไร่ และกรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน Phase 1 และอาคารคลังสินค้าและสำนักงาน Phase 2 รวมจำนวน 2 หลัง ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 35,092.97 ตารางเมตร รวมถึงกรรมสิทธิ์ในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าและสำนักงานของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง

อีกทั้ง บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ได้ทำสัญญาให้เช่าพื้นที่ส่วนหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจผลิตและจำหน่ายไฟฟ้าจากระบบไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ที่ติดตั้งบนหลังคา กับบริษัทร่วมทุน โดยมีกำหนดระยะเวลาเช่าตามระยะเวลาของสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง ประมาณ 25 ปี ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) รวมพื้นที่หลังคา 23,976.30 ตารางเมตร
2. โครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) รวมพื้นที่หลังคา 50,641.04 ตารางเมตร

ทั้งนี้ การเช่าดังกล่าวจะมีผลใช้บังคับต่อเมื่อผู้เช่าได้เข้าทำสัญญาซื้อขายไฟฟ้ากับการไฟฟ้านครหลวง อย่างไรก็ดี คาดว่าสัญญาเช่าพื้นที่ส่วนหลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) จะมีผลบังคับใช้ก่อนวันที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน นอกจากนี้ ในกรณีที่สัญญาเช่าพื้นที่หลังคาโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) ยังไม่มีผลบังคับใช้หลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุนบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) บริษัทร่วมทุน และ/หรือบริษัทย่อยของบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) (ซึ่งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นเกินกว่าร้อยละ 50 ของจำนวนหุ้นทั้งหมด) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในช่วงระยะเวลาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์

ทางเข้าออกของโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 เป็นทางเข้าออกที่ติดต่อกับที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย ซึ่งบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการ เพื่อให้กองทรัสต์ได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินเชื่อมต่อทางกับการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นทางผ่านเข้าออกของโครงการสู่ถนนสาธารณะ โดยบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการ นอกจากนี้สำหรับที่ดินที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าเข้าโครงการนั้น เป็นที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทย บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะดำเนินการเพื่อให้กองทรัสต์สามารถเช่าที่ดินของการรถไฟแห่งประเทศไทยเป็นพื้นที่ปักเสาพาดสายไฟฟ้าได้ และบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะรับภาระค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าว

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

พื้นที่อาคารที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุนมีรายละเอียดของผู้เช่าดังนี้

โครงการ	ชื่อผู้เช่า	ตารางเมตร	ร้อยละ
WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.18)	บริษัท ดีเคเอสเอช (ประเทศไทย) จำกัด	25,853.35	15.46
	บริษัท ฮิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด	19,944.99	11.93
	บริษัท คากะ อิเล็กทรอนิกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,692.69	2.80
	บริษัท เอฟทีแอล โลจิสติกส์ เอสวีซีเอส (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60
	บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ¹	4,337.69	2.60
	บริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60
	บริษัท เมินโล เวลด์ไวส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60
	บริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	4,337.69	2.60
WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.23)	บริษัท นิสสัน มอเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	44,813.00	26.82
	บริษัท สตาร์บัคส์ คอฟฟี่ (ประเทศไทย) จำกัด	7,569.00	4.53
	บริษัท เมินโล เวลด์ไวส์ (ประเทศไทย) จำกัด	7,453.00	4.46
โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 1 และ Phase 2	บริษัท แอลเอฟ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด	18,155.97	10.86
	บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ²	12,597.00	7.54
	อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า ³	4,340.00	2.60
รวมพื้นที่ให้เช่า		167,107.45	100.00

- โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม.18) อาคาร H ขณะนี้บริษัท เซ็นทรัล รีเทล คอร์ปอเรชั่น จำกัด ได้ชำระค่าเช่าและค่าบริการรายเดือนแก่บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยอาคารหลังนี้อยู่ระหว่างขั้นตอนการเจรจาทำสัญญาเช่าและบริการระยะยาวกับผู้เช่ารายใหม่ ทั้งนี้บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราค่าเช่าที่ไม่ค่อยไปกว่าอัตราค่าเช่าที่ผู้เช่าเดิมชำระ เป็นเวลา 1 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- บริษัท แม็คกรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้เช่าพื้นที่บางส่วนอาคารคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ทั้งนี้ บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในส่วนที่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 ต่อเดือนเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ตกลงว่าในกรณีที่ไม่มีผู้เช่าคลังสินค้าโครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 ในวันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะเป็นผู้ชำระค่าเช่าในอัตราตารางเมตรละ 165 บาทเป็นเวลา 3 ปี นับแต่วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน เว้นแต่ในช่วงเวลา 3 ปี บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะสามารถจัดหาผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าวได้ โดยมีระยะเวลาเช่าอย่างน้อยเท่ากับระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าว และมีอัตราค่าเช่าในระยะเวลาที่เหลือของ 3 ปีดังกล่าวไม่ต่ำกว่าตารางเมตรละ 165 บาท ทั้งนี้เมื่อครบ 3 ปีแล้วหากยังไม่มีผู้เช่ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าว บริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) จะไม่รับผิดชอบในการชำระค่าเช่าแต่อย่างใด

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดบีบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ก่อตั้งกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล วันที่ที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

1) รายได้

สรุปข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณรายได้ มีดังต่อไปนี้

1.1) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าอาคาร และรายได้ค่าเช่าหลังคา โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ-อาคาร

กองทรัสต์ได้ตั้งสมมติฐานรายได้ค่าเช่าและค่าบริการเป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ ระหว่างผู้เช่ากับบริษัท ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีกรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และหลังคาอาคารคลังสินค้าในปัจจุบัน และมีระยะเวลาเริ่มต้นตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ซึ่งเป็นวันที่กองทรัสต์คาดว่าจะเข้าไปลงทุน

ทั้งนี้ พื้นที่บางส่วน of โครงการศูนย์กระจายสินค้า WHA ลาดกระบัง Phase 2 อยู่ระหว่างขั้นตอนการหาผู้เช่า โดยค่าเช่าและค่าบริการที่ใช้ในการประมาณการรายได้ในครั้งนี้เป็นตัวเลขที่มีการยืนยันจากบริษัท ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน)

รายได้จากค่าเช่าหลังคาของอาคารคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์

รายได้ส่วนที่มาจากค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 18) เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาระหว่าง บริษัท ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) กับบริษัทร่วมทุน และในส่วนของรายได้ที่มาจากค่าเช่าพื้นที่หลังคาของอาคารคลังสินค้าโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด ก.ม. 23) เป็นไปตามที่ระบุในร่างสัญญาเช่าที่ยืนยันโดยบริษัท ดบีบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) โดยระบุอัตราค่าเช่าที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าจะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 10 ทุกๆ 5 ปี โดยสัญญาจะเริ่มตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 และสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2582

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

1.1) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

ข้อสมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการกำหนดตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ และร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดระหว่างผู้เช่ากับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีกรรมสิทธิ์/สิทธิการเช่าในที่ดิน กรรมสิทธิ์ในอาคารคลังสินค้า และหลังคาอาคารคลังสินค้าในปัจจุบัน ซึ่งในสัญญาระบุว่าหากผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่า หรือสัญญาบริการก่อนครบอายุสัญญาดังกล่าวสิ้นสุด ผู้เช่ายินยอมจ่ายชำระค่าเช่าและค่าบริการตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการดังกล่าวทั้งจำนวน หรือผู้เช่ายินยอมให้ผู้ให้เช่ายึดเงินมัดจำค่าเช่าและค่าบริการทั้งจำนวน โดยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของกองทรัสต์ในกรณีพื้นฐานมีมูลค่ารวม 325.92 ล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ-อาคาร มูลค่า 322.64 ล้านบาท และรายได้ค่าเช่าหลังคา มูลค่า 3.28 ล้านบาท

1.2) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับมาจากเงินมัดจำที่ผู้เช่าวางมัดจำไว้เพื่อประกันการเช่า โดยกองทรัสต์จะนำเงินมัดจำรับที่เหลือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้นโดยประมาณการผลตอบแทนเฉลี่ยที่ร้อยละ 2.00 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนตลาดในปัจจุบันของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี

2) ค่าเช่าที่ดิน

กองทรัสต์ตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับค่าเช่าที่ดิน เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่าที่ดินระหว่างเจ้าของที่ดินกับบริษัท ดับบลิวเอชเอ คอร์ปอเรชั่น จำกัด (มหาชน) ในปัจจุบัน

3) ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายในการจัดเก็บหนี้จากผู้เช่า ค่าประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน และค่าซ่อมแซมบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ โดยค่าใช้จ่ายเหล่านี้รวมอยู่ในค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จ่ายให้แก่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้กำหนดสมมติฐานให้เป็นไปตามร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

4) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์ จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

นอกจากค่าธรรมเนียมผู้บริหารกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ยังประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เช่น ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี และที่ปรึกษาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์สำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 นั้นถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่มีและการประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ค่าธรรมเนียมทรัสต์รายปี จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของราคาทุนของทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์รายปี จะเรียกเก็บได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.043 สำหรับมูลค่าทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาทแรกของกองทรัสต์ และอัตราไม่เกินร้อยละ 0.038 ต่อปีสำหรับมูลค่าที่เกินกว่าทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาทแรกแต่ไม่เกิน 5,000 ล้านบาทของมูลค่าทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

5) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่ายมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ซึ่งจ่ายโดยกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

6) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวน 1,370 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน โดยจะมีอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงอัตรา MLR

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

7) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มี การคิดค่าเสื่อมราคา โดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเป็นประจำทุกๆ 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินครั้งสุดท้ายหรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอย่างมีสาระสำคัญ อสังหาริมทรัพย์ถูกคาดการณ์ว่าจะได้รับการตีราคาใหม่ทุกๆ 2 ปี และทำการสอบทานมูลค่าในแต่ละปี ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตามผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

8) ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 คำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนในอัตราร้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง ค่าเช่าที่ดินที่มีได้จ่ายเป็นเงินสด ส่วนของดอกเบี้ยจ่ายที่ไม่ได้จ่ายเป็นเงินสด และกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี (ถ้ามี) อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนจริงอาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้

9) รายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures)

ประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 มีการสมมติฐานว่าไม่มีรายจ่ายฝ่ายทุน ซึ่งรวมถึง ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุง ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ ในรอบประมาณการนี้ โดยหากในอนาคตต้องมีการปรับปรุง ซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ กองทรัสต์จะใช้แหล่งเงินทุนจากการกู้ยืม

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

10) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ที่มีผลบังคับใช้ในรอบบัญชีเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2557 กองทรัสต์คาดว่ามาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาที่จัดทำประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 คาดว่าจะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้างต้นอย่างเป็นสาระสำคัญ

11) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 ถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่น ๆ ดังนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมตลอดช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของกฎหมายภาษีหรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ

12) การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เป็นสาระสำคัญดังที่กล่าวไว้ในข้างต้น โดยปัจจัยหลักที่อาจส่งผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอย่างมีสาระสำคัญ คืออัตราดอกเบี้ยของค่าเช่าและค่าบริการ

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตที่ไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจน และผลการดำเนินงานจริงอาจแตกต่างจากประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน การจัดทำวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้นักลงทุนสามารถประเมินผลกระทบที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงของปัจจัยหลักที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าคัปลิเวอเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

12) การวิเคราะห์ความผันผวน (Sensitivity Analysis) (ต่อ)

การวิเคราะห์ความผันผวนมีวัตถุประสงค์เพื่อให้เป็นแนวทางเท่านั้น ความแตกต่างระหว่างผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงและผลประกอบการที่แสดงในประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานอาจมากกว่าช่วงความผันผวนของปัจจัยหลักดังที่กำหนดด้านล่าง นอกจากนี้ผลกระทบจากปัจจัยอื่นๆอาจเพิ่มหรือลดผลกระทบจากความแตกต่างระหว่างผลประกอบการจริง และผลประกอบการตามสมมติฐาน

อัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการ

การเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าและค่าบริการของแต่ละสินทรัพย์ โดยระหว่างปีประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 จะมีผู้เช่าจำนวน 3 รายในโครงการ WHA Mega Logistics Center (ถนนบางนา-ตราด กม. 18) ซึ่งได้แก่บริษัท อิตาชิ ทรานสปอร์ต ซิสเต็ม (ประเทศไทย) จำกัด บริษัท เคอรี่ โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท ยูเซ็น โลจิสติกส์ (ประเทศไทย) ที่สัญญาเช่าและสัญญาบริการจะครบกำหนดในระหว่างปีประมาณการและปัจจุบันยังไม่มี การเริ่มดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าและบริการดังกล่าว สมมติฐานกรณีฐานอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการเจ็ลี่ยนนั้นอยู่ที่ร้อยละ 10 ทุก 3 ปี โดยการเปลี่ยนแปลงอัตราการเติบโตของค่าเช่าและค่าบริการมีผลกระทบต่อการปันส่วนแบ่งกำไรและส่วนทุนดังแสดงในตารางนี้

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558									
	ประมาณการ จำนวนเงิน ปันส่วนแบ่ง กำไร	ประมาณการ จำนวนเงิน แบ่งส่วนทุน	ประมาณการ จำนวนเงิน ปันส่วนแบ่งกำไร และส่วนทุน	ประมาณการ การปันส่วนแบ่ง กำไรต่อหน่วย	ประมาณการการ แบ่งส่วนทุน ต่อหน่วย	ประมาณการการ การปันส่วนแบ่งกำไร และส่วนทุนต่อหน่วย	ประมาณ อัตรา ปันส่วนแบ่ง กำไร	ประมาณ อัตรา การแบ่ง ส่วนทุน	ประมาณ อัตรา ปันส่วนแบ่ง กำไรและ ส่วนทุน
	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(ล้านบาท)	(บาท)	(บาท)	(บาท)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)	(ร้อยละ)
ต่ำกว่ากรณีฐาน 5 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	230.57	8.21	238.78	0.75	0.02	0.77	7.19	0.26	7.45
กรณีฐาน	232.40	8.28	240.68	0.75	0.03	0.78	7.24	0.26	7.50
สูงกว่ากรณีฐาน 5 บาท ต่อตารางเมตรต่อเดือน	234.24	8.33	242.57	0.76	0.03	0.79	7.30	0.26	7.56

ทั้งนี้ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนแบ่งกำไรไม่ได้คำนึงถึงผลกระทบจากการเพิ่มขึ้น/ลดลงของมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุน และอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคาที่ 10.40 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558 และไม่อาจรับรองผลได้ว่าจะเป็นไปตามอัตราดังกล่าวหรือไม่

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าดับบลิวเอชเอ พรีเมียม โกรท
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ก นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานมีดังนี้

1) หลักเกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุน

ประมาณการงบกำไรขาดทุนได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความว่ามาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วย ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ประมาณการรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการและกำไรสุทธิของสินทรัพย์ที่ได้รับจากแต่ละหน่วยสินทรัพย์ และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน แต่มิได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสดโดยถูกต้องตามที่ควรตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย

2) การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ค่าเช่าที่ดินรับรู้โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าฉบับลิเวอเอ พรีเมียม โกรท

หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 พฤศจิกายน พ.ศ. 2557 ถึงวันที่ 31 ตุลาคม พ.ศ. 2558

ก นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์ และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่ที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

4) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์สินทรัพย์ที่ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้