

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

อมตะชัยมิท โกรท

รายงาน และ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึง

วันที่ 31 ธันวาคม 2558



Building a better
working world

EY Office Limited
33rd Floor, Lake Rajada Office Complex
193/136-137 Rajadapisek Road
Klongtoey, Bangkok 10110
G.P.O.Box 1047, Bangkok 10501, Thailand
Tel: +66 2264 9090
Fax: +66 2264 0789-90
ey.com

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
ชั้น 33 อาคารเลครัชดา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ตู้ไป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิท โกรท (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”))
บริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด (ในฐานะผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนใน
อสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอมตะชัมมิท โกรท (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ”))

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และ
สิทธิการเช่าอมตะชัมมิท โกรท (“กองทรัสต์ฯ”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูล
ทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วยงบกำไรขาดทุนตาม
สถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
และหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหาร
อสังหาริมทรัพย์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ใน
การจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้อ 2 และข้อ 3

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของ
กองทรัสต์ฯ ในอนาคตสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558
ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งในหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของกองทรัสต์ฯ ต่อผู้ลงทุน ใน
ประเทศไทยและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เนื่องจากกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการจัดตั้ง
และปราศจากข้อมูลทางการเงินในอดีต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์
สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ ซึ่งไม่
จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่
เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตาม
สถานการณ์สมมติข้อ 2 และข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า สถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทาง
การเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ
ได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติและเป็นไปตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบ
งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้อ 4



Building a better
working world

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใดๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไปเกณฑ์ในการจัดทำ ข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและมิได้เป็นการแสดงความเห็นแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้อ่านข้อสังเกตหมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้อ 3.7 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทรัสต์ฯ จะใช้ในอนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน

ศิริภรณ์ เอื้ออนันต์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3844

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 30 มีนาคม 2558

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

(หน่วย: ล้านบาท)

	หมายเหตุ	
รายได้จากค่าเช่า	3.1	401.66
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	3.2	(2.02)
กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์		<u>399.64</u>
ดอกเบี้ยรับ	3.3	0.84
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ		
ค่าธรรมเนียมในการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ	3.4	(41.18)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	3.5	(23.78)
ต้นทุนทางการเงิน	3.6, 3.8	<u>(55.39)</u>
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ		<u>(120.35)</u>
กำไรสุทธิก่อนปรับปรุง	3.8	<u>280.13</u>
บวกกลับ: ส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยจ่ายคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับดอกเบี้ยจ่ายคำนวณด้วยต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	3.8	7.38
หักออก: รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	3.8	<u>(0.02)</u>
กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด		<u>287.49</u>
บวกกลับ: สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์*	3.8	<u>23.78</u>
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน		<u><u>311.27</u></u>
ประมาณอัตราจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน (ร้อยละ)	3.8	100.00
จำนวนหน่วยทรัสต์** (ล้านหน่วย)	3.8	357.89
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)		
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	3.8	0.8033
- เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	3.8	0.0664
		<u><u>0.8697</u></u>

* ภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ กองทรัสต์ฯ จะจ่ายคืนสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์โดยทำการลดเงินทุน

** จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับที่ประมาณการนี้ได้ จำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงคำนวณมาจากราคาทรัพย์สินที่ลงทุนที่ 4,750 ล้านบาท และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

หมายเหตุประกอบงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ (“กองทรัสต์ฯ”) อยู่ระหว่างการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งขึ้น โดยมีวัตถุประสงค์ในการระดมทุนจากนักลงทุนทั่วไป กองทรัสต์ฯ จะใช้เงินลงทุนที่ได้รับจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก การกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินและเงินมัดจำบางส่วนเพื่อเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคารโรงงานจากบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด

รายละเอียดของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนและประมาณการรายได้ค่าเช่าพื้นที่ที่สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภทการลงทุน	เนื้อที่ดิน (ไร่-งาน-ตารางวา)	พื้นที่เช่า (ตารางเมตร)	จำนวน โรงงาน	ประมาณการ รายได้ค่าเช่าพื้นที่ สำหรับงวด 12 เดือน (ล้านบาท)
สิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงานระยะเวลา 30 ปี (Leasehold) ¹	163-0-33.1	112,170.52	63	281.92
กรรมสิทธิ์ในที่ดินและ อาคารโรงงาน (Freehold)	61-2-85	48,408.00	25	119.74
รวม	224-3-18.1	160,578.52	88	401.66

กองทรัสต์ฯ จะจดทะเบียนเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายต่อผู้ลงทุนทั่วไป และไม่มีกำหนดอายุโครงการ ซึ่งจะบริหารจัดการโดยบริษัท อมตะ ชัมมิท รีทส์ แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ”) ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด และอยู่ในระหว่างการยื่นขออนุญาตเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะทำหน้าที่บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ และทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ และจะแต่งตั้งบริษัท อมตะ ชัมมิท เรดดี บิลท์ จำกัด เป็นผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ให้กับกองทรัสต์ฯ (“ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ” หรือ “ผู้สนับสนุนฯ”) โดยผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ จะทำหน้าที่ในการบริหารตามนโยบายและกลยุทธ์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ได้วางไว้ ทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ คือ

¹ เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิมีจำนวนเท่ากับจำนวนพื้นที่ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุน ยกเว้นทรัพย์สินอาคาร โรงงาน BG02 และ BG75 ซึ่งกองทรัสต์ฯ จะไม่ลงทุนในพื้นที่ทั้งหมดตามเอกสารสิทธิ เนื่องจากพื้นที่บางส่วนไม่ใช่พื้นที่ที่จะใช้ในการทำประโยชน์สำหรับอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุน ดังนั้น ในวันที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งแรก เนื้อที่ดินตามเอกสารสิทธิจะน้อยกว่าที่ระบุไว้ ณ ขณะนี้ จำนวน 138.2 ตารางวา

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กสิกรไทย จำกัด โดยทรัพย์สินจะทำหน้าที่ติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์ฯบริหารจัดการกองทรัสต์ฯให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะดำเนินการยื่นคำขอต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเพื่อให้รับหน่วยทรัสต์เป็นหลักทรัพย์จดทะเบียน

2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ของกองทรัสต์ฯและหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของกองทรัสต์ฯต่อผู้ลงทุนในประเทศไทยและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น จึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานว่า กองทรัสต์ฯจดทะเบียนจัดตั้งและเข้าลงทุน โดยการเข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคาร โรงงาน และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงาน จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ ในวันที่ 1 มกราคม 2558 ในราคาทรัพย์สินรวมไม่เกิน 4,750 ล้านบาท และกองทรัสต์ฯจะได้รับ โอนเงินมัดจำตามสัญญาให้เข้าพื้นที่ โรงงานกับผู้เช่ารายย่อยที่มีอยู่เดิมจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ คาดว่าจะเป็นจำนวนเงิน 129.77 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทรัสต์ฯจะใช้ในอนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯคือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงาน โดยปรับปรุงผ่านงบกำไรขาดทุน แต่ด้วยลักษณะของสมมติฐานที่เกี่ยวกับเงินลงทุนดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ เห็นว่ายังไม่มีเกณฑ์ใดที่เหมาะสมในการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนสำหรับงวดในอนาคตเพื่อการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และจัดทำขึ้นตามนโยบายบัญชีตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายบัญชีที่คาดว่ากองทรัสต์ฯจะใช้ในอนาคตเพื่อจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนด ในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ยกเว้นการไม่วัดมูลค่ายุติธรรมภายหลังการรับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไปเกณฑ์ในการจัดทำ ข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิและงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นตามสมมติฐานว่า กองทรัสต์ฯ จัดทะเบียนจัดตั้งและลงทุน โดยการเข้าทำสัญญาซื้อที่ดินและอาคาร โรงงาน และทำสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โรงงาน ในวันที่ 1 มกราคม 2558 ดังนั้น งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติดังกล่าวจึงเป็นประมาณการสำหรับปีสิ้นสุด วันที่ 31 ธันวาคม 2558 ซึ่งตรงตามรอบระยะเวลาบัญชีของกองทรัสต์ฯ ที่จะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม ของทุกปี และเนื่องจากการจดทะเบียนจัดตั้งและการเข้าทำสัญญาซื้อที่ดินและอาคาร โรงงาน และสัญญาเช่าที่ดินและอาคาร โรงงาน ยังไม่ได้กำหนดวันที่แน่นอน ดังนั้น ผลการดำเนินงานจริงของกองทรัสต์ฯ ในรอบระยะเวลาแรกจึงอาจมีระยะเวลาการดำเนินงานแตกต่างจากรอบระยะเวลาในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและแสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ มีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ โดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ

3.1 รายได้ค่าเช่าพื้นที่

รายได้ค่าเช่าพื้นที่ของการลงทุนจะพิจารณาจากข้อมูลตามสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 ระหว่างผู้เช่าและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ ทั้งนี้ รายได้ค่าเช่าพื้นที่จะอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานที่ว่า การโอนกรรมสิทธิ์และสิทธิการเช่าที่ดินและอาคาร โรงงาน จากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ ไปยังกองทรัสต์ฯ ไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขการเช่าที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน และอยู่ภายใต้ข้อสมมติฐานว่า เมื่อสัญญาเช่าที่มีอยู่ ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 สิ้นสุด อัตราค่าเช่าใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับการเช่าใหม่หรือสัญญาเช่าที่มีการต่อสัญญาจะพิจารณาจากอัตราค่าเช่าที่กำหนดในสัญญาตกลงกระทำการซึ่งเทียบเคียงได้กับราคาตลาด เนื่องจากเป็นข้อมูลที่นำมาจากราคาสูงสุดของราคาที่บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด และบริษัท แกรนด์ แอสเซท แอดไวเซอร์ จำกัด ใช้ในการประเมินมูลค่าทรัพย์สินตามลักษณะที่ตั้งของทรัพย์สิน ณ ปีที่ 1 และกำหนดให้อัตราเช่าเฉลี่ยเท่ากับร้อยละ 100 ของพื้นที่ที่มีให้เช่าทั้งหมด เนื่องจากผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ ตกลงจะดำรงรักษาสัดส่วนการเช่าของผู้เช่าในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรก ให้มีผู้เช่าในทรัพย์สินดังกล่าวทั้งหมดตลอดระยะเวลา 1 ปี และตกลงจะดำเนินการให้อัตราค่าเช่าใหม่อย่างน้อยเป็นไปตามราคาตลาดนับจากวันที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรก โดยในกรณีที่ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ ไม่สามารถหาผู้เช่าในทรัพย์สินใดในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะลงทุนครั้งแรกตลอดระยะเวลาดังกล่าว ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ ตกลงจะเข้าเป็นผู้เช่าใน

ทรัพย์สินนั้นจนกว่าครบระยะเวลาดังกล่าวหรือหาผู้เช่ามาเช่าทรัพย์สินนั้น โดย ณ วันที่ 30 กันยายน 2557 พื้นที่เช่าเฉลี่ยของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนครั้งแรกเท่ากับประมาณร้อยละ 95²

3.2 ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ (ซึ่งประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดูแลบริหารจัดการ ซ่อมแซม และบำรุงรักษาทรัพย์สินในส่วนที่ไม่เป็นสาระสำคัญ (Minor Repair and Maintenance) ค่านายหน้า ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่าเบี้ยประกัน ค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนกลาง และค่าภาษีโรงเรือน) กองทรัสต์ฯ ตั้งสมมติฐานค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯ ซึ่งมีระยะเวลาครอบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 โดยที่ค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับการจัดการอสังหาริมทรัพย์ของแต่ละปีจะไม่เท่ากัน

3.3 ดอกเบี้ยรับ

รายได้ดอกเบี้ยที่ได้รับจากการฝากเงินสดของกองทรัสต์ฯ โดยที่การประมาณการรายได้ดอกเบี้ยคำนวณจากอัตราดอกเบี้ยร้อยละ 2.11 ต่อปี ของยอดเงินสดคงเหลือในแต่ละปี โดยอัตราดอกเบี้ยรับอ้างอิงจากอัตราผลตอบแทนของพันธบัตรรัฐบาลอายุ 1 ปี ณ วันที่ 30 กันยายน 2557

3.4 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทราสต์ และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

ทั้งนี้ โดยมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ	สมมติฐาน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ	ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base fee): อัตราไม่เกินร้อยละ 0.5 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive): ไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ หากประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนในปีบัญชีล่าสุดต่อหน่วยมากกว่า 3.0% ของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุนในปีบัญชีก่อนหน้า (โดยที่ในปีแรกจะไม่มีค่าธรรมเนียมในส่วนนี้)
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	อัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม

² พื้นที่เช่าเฉลี่ยคำนวณจากพื้นที่ที่อยู่ภายใต้สัญญาเช่าเปรียบเทียบกับพื้นที่ของเฉพาะโรงงานที่ก่อสร้างแล้วเสร็จและรับมอบอาคารจากผู้รับเหมาเรียบร้อยแล้ว ณ วันที่ 30 กันยายน 2557

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ

สมมติฐาน (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษา
อสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญ
(Building Repair and Maintenance)

ร้อยละ 2 ของรายได้จากค่าเช่าต่อปี

ค่าใช้จ่ายอื่นๆ

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์อัตราไม่เกินร้อยละ 0.05 ของเงินทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมรายปี ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอัตราไม่เกินร้อยละ 0.04 ของทุนชำระแล้ว และค่าใช้จ่ายอื่น (ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบภาพ อสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียม ในการประเมินหรือสอบทานราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่าย เบ็ดเตล็ดอื่น ๆ) อัตราอ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจาก คู่สัญญา หรือตามการคาดการณ์จากประสบการณ์ของผู้จัดการ กองทรัสต์ฯ

ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้นถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมิน ค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่างๆ เหล่านี้

3.5 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ซึ่งจ่ายโดยกองทรัสต์ฯ เช่น ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการโอนอสังหาริมทรัพย์และจดทะเบียนสิทธิการเช่า ค่าใช้จ่ายในการจดจำนองที่ดินและอาคาร ค่าธรรมเนียมการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ เป็นต้น โดยค่าใช้จ่ายส่วนใหญ่อ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญา หรือตามการคาดการณ์จากประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ซึ่งจะถูกรับทึกลงเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายเข้างบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี ทั้งนี้ ผู้สนับสนุนฯจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมผู้จัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์

3.6 ดันทุนทางการเงิน

กองทรัสต์ฯมีแผนการกู้ยืมเงินเพื่อการลงทุนในวันที่ 1 มกราคม 2558 เป็นจำนวนเงินไม่เกิน 1,200 ล้านบาท และไม่มีการจ่ายคืนเงินต้นในช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2558 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2558 ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ฯ คาดว่าจะได้รับจากสถาบันการเงิน โดยจะมีอัตราดอกเบี้ยที่อ้างอิงจากอัตรา MLR ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์ฯ จะได้รับอัตราดอกเบี้ยไม่เกินอัตรา MLR โดยในการรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายนั้นจะคำนวณด้วยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ทั้งนี้ ผู้สนับสนุนฯจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน

3.7 การวัดมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าไม่มีการคิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย โดยเป็นไปตามมาตรฐานการบัญชี ฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะจัดให้มีการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกสองปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่างเป็นทางการและเป็นสาระสำคัญ และจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯสำหรับงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตามผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะมีผลกระทบต่อการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ฯ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า ทั้งนี้ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของผลกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

3.8 เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน

รายการปรับปรุงเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฯ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ ในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี ทั้งนี้ กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์ฯ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ จะรับรู้รายได้ค่าเช่าตามวิธีเส้นตรงในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ รายได้ค่าเช่าทางบัญชีจึงมีความแตกต่างจากจำนวนเงินที่จะได้รับชำระเป็นเงินสดจริงที่จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละปี นอกจากนี้กองทรัสต์ฯ จะรับรู้ดอกเบี้ยจ่ายด้วยการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง ซึ่งจะมีความแตกต่างกับดอกเบี้ยจ่ายที่กองทรัสต์ฯ จ่ายจริง ดังนั้นจำนวนเงินที่เป็นรายรับและรายจ่ายในส่วนที่ไม่ได้รับเป็นเงินสดจริงจะถูกหักออกเพื่อคำนวณกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนสำหรับผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯ จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ฯ ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ โดยการลดทุน

อัตราการจัดจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนอยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า กองทรัสต์ฯ จะจำหน่ายหน่วยทรัสต์ฯ ครั้งแรก จำนวนประมาณ 357.89 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10 บาท โดยไม่มีการเปลี่ยนแปลงในจำนวนหน่วยทรัสต์ฯ ในระหว่างงวด

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการจัดทำขึ้นตามสมมติฐานสำคัญดังกล่าวไว้ข้างต้น งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการอาจเปลี่ยนแปลงเนื่องจากผลกระทบจากอัตราค่าเช่าพื้นที่และอัตราดอกเบี้ย โดยของค่าเช่า

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

ในกรณีที่กองทรัสต์ฯ มีสภาพคล่องส่วนเกินจากมูลค่าสิทธิการเช่าที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนหรือมีไว้ลดลงจากการประเมินค่าหรือสอบทานจากการประเมินค่าทรัพย์สิน กองทรัสต์ฯ จะจ่ายสภาพคล่องส่วนเกินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ฯ โดยวิธีการลดทุนตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุนในกรณีที่กองทรัสต์ฯ รับรู้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน ณ วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชี โดยสมมติให้ผลขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สินเท่ากับยอดคงค้างของสัญญาสิทธิการเช่าที่ตัดจำหน่ายแบบเส้นตรงตามอายุสัญญาเช่าได้ถูกแสดงไว้ด้านล่างเพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

สำหรับงวด 12 เดือน
 ช่วงเวลาประมาณการ
 วันที่ 1 มกราคม 2558
 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม

	2558
กำไรสุทธิก่อนบันทึกขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	280.13
หักออก: ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	(76.91)
กำไรสุทธิก่อนปรับปรุง	203.22
<u>บวกกลับ:</u> ส่วนต่างระหว่างดอกเบี้ยจ่ายคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ย	
ที่แท้จริงกับดอกเบี้ยจ่ายคำนวณด้วยต้นทุนทางการเงินที่จ่ายจริง	7.38
หักออก: รายได้จากค่าเช่าที่มีได้จ่ายชำระเป็นเงินสดจริง	(0.02)
กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสด	210.58
<u>บวกกลับ:</u> สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่าย	
ในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	23.78
ขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน	76.91
เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุน	311.27
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนและ	
เงินลดทุนต่อหน่วย (บาท)	
- ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.5884
- เงินลดทุนต่อหน่วยจากสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่าย	
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ (บาท)	0.0664
- เงินลดทุนต่อหน่วยจากขาดทุนจากการประเมินค่าทรัพย์สิน (บาท)	0.2149
	0.8697

อย่างไรก็ตาม มูลค่าสิทธิการเช่า ณ วันสิ้นรอบบัญชีจะขึ้นอยู่กับราคาประเมินที่จัดทำโดยผู้ประเมินมูลค่าทรัพย์สินอิสระ ซึ่งการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าจะมีปัจจัยที่เกี่ยวข้องหลายประการ เช่น อัตราการเช่า อัตราการเติบโตของค่าเช่า และอัตราส่วนลด เป็นต้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าสิทธิการเช่าที่คำนวณได้เพิ่มสูงขึ้น เท่าเดิม หรือลดลง ดังนั้นการคำนวณประมาณการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและเงินลดทุนข้างต้น จึงเป็นเพียงการแสดงตัวอย่างที่อาจเกิดขึ้นในกรณีที่มูลค่าสิทธิการเช่าในอนาคตลดลงในอัตราที่เท่ากันตลอดอายุสัญญาเช่าเท่านั้น

3.9 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่าไม่มี การเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญต่อกำไรขาดทุน ตามสถานการณ์สมมติ

3.10 ข้อสมมติฐานอื่นๆ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆ เพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรกไม่ติดภาระใดๆ และไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่โดยรอบซึ่งมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ฯ
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมในช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคาร โรงงาน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเงินเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคาร และกองทรัสต์ฯ สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ มีผลบังคับใช้ได้ และสามารถปฏิบัติตามได้ตามที่ระบุในสัญญา

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า
ดอกเบี้ยรับถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
ดอกเบี้ยจ่ายถือเป็นค่าใช้จ่ายตามเกณฑ์คงค้าง โดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง
ค่าใช้จ่ายอื่นบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าแสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคาหรือค่าตัดจำหน่าย ราคาทุนของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าเริ่มแรกแสดงด้วยราคาค้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่ที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุญาตจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ทุกสองปี นับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด หรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าอย่าง เป็นสาระสำคัญ และจะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

4.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะถูกคำนวณโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

4.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯจะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.5 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระหนี้สินจากภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่เข้าข่ายเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย ดังนั้นจึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้จัดการกองทรัสต์ฯและผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ฯเมื่อวันที่ 30 มีนาคม 2558