

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

แอล เอช โฮเทล

รายงาน และ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559

ถึง วันที่ 31 ธันวาคม 2559



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 อาคารเดครีชา
193/136-137 ถนนรัชดาภิเษก
คลองเตย กรุงเทพฯ 10110
ผู้ป.ณ. 1047 กรุงเทพฯ 10501
โทรศัพท์: +66 2264 9090
โทรสาร: +66 2264 0789-90
ey.com

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (ในฐานะผู้ก่อตั้ง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ”))

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์ฯ”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วยงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯเป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อให้ข้อมูลแก่นักลงทุนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯในอนาคตในช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งแสดงเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯดังกล่าว เนื่องจากกองทรัสต์ฯอยู่ระหว่างการจัดตั้งและปราศจากข้อมูลทางการเงินในอดีต ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้จัดการกองทรัสต์ฯซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเป็นจริง ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 3 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่า สถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติและเป็นไปตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดและผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใดๆ ต่อความเป็นไปได้ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมตินี้

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไป สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงิน งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้ข้อสังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ข้อ 3.5 งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทรัสต์ฯ จะใช้ในอนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน



รุ่งนภา เลิศสุวรรณกุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3516

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 24 กรกฎาคม 2558

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

	หมายเหตุ	(ล้านบาท)
รายได้ค่าเช่าคงที่		240
รายได้ค่าเช่าแปรผัน		96
รวมรายได้ค่าเช่า	3.1	336
ดอกเบี้ยรับ		1
รวมรายได้		337
ค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์		
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ	3.2	(15)
ต้นทุนทางการเงิน	3.3	(27)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์	3.4	(9)
รวมค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์		(51)
รายได้จากการลงทุนสุทธิ		286
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร	3.6	
ประมาณการอัตราการจ่ายเงินปันส่วนแบ่งกำไร (ร้อยละ)		92.06%
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย)		328.62
ประมาณการจำนวนเงินปันส่วนกำไรต่อหน่วย (บาท)		0.799
สภาพคล่องส่วนเกินจากการลดเงินทุนจดทะเบียนต่อหน่วย (บาท)		0.026
รวมเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ต่อหน่วย (บาท)		0.825
ประมาณการราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (บาท)		10.00
ประมาณการอัตราเงินที่จ่ายแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ (ร้อยละ)		8.25%

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการ วันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์ฯ”) อยู่ระหว่างการขออนุญาตจดทะเบียนจัดตั้งเพื่อวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุน โดยจะนำเงินที่ได้จากการระดมเงินทุนไปซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วง และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัสต์สินที่กองทรัสต์ฯ ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาสภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัสต์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์ฯและผู้ถือหุ้นทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัสต์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

กองทรัสต์ฯมีลักษณะเป็นทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่กำหนดอายุและไม่รับได้ถือนหน่วยทรัสต์ ซึ่งก่อตั้งโดยบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ”) ทั้งนี้ ผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯจะดำเนินการยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เพื่อเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

กองทรัสต์ฯจะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคาร โครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 พร้อมพื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัสต์สินดังกล่าว โดยเช่าจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2583 และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตราและไม่ติดตั้งตรา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับหรือตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในอาคารโรงแรม ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตราอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรม หรือพื้นที่ผิวของตัวอาคาร โรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัสต์สินดังกล่าว ทั้งนี้ ทรัสต์สินที่กองทรัสต์ฯจะลงทุนดังกล่าวรวมเรียกว่า “ทรัสต์สินหลัก”

ภายหลังจากวันที่กองทรัสต์ฯเข้าลงทุนในทรัสต์สินหลัก กองทรัสต์ฯจะนำทรัสต์สินหลักออกให้เช่าช่วงและให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวข้างต้นแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรม เพื่อนำไปจัดหาผลประโยชน์ต่อไป

2. วัตถุประสงค์และหลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติและประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ของกองทัพสต์ฯ และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทัพสต์ฯต่อสาธารณชนทั่วไปในครั้งแรก และเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้นจึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน และได้จัดทำขึ้นตามนโยบายการบัญชีตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติข้อ 4 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายการบัญชีที่คาดว่ากองทัพสต์ฯจะใช้ออนาคตเพื่อจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ข้อมูลทั่วไป เกณฑ์ในการจัดทำ ข้อมูลสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติ และนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงประมาณการงบแสดงฐานะการเงิน ประมาณการงบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และประมาณการงบกระแสเงินสดตามสถานการณ์สมมติ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงหน่วยเป็นเงินบาทและปัดเศษเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้ให้เป็นอย่างอื่น

3. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้ก่อตั้งทัพสต์ฯ ทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงินมีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตามผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการข้อมูลทางการเงินโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทัพสต์ฯ

3.1 รายได้ค่าเช่า

รายได้ค่าเช่าที่ผู้เช่าช่วงอาคาร โรงแรมจะต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย รายได้ค่าเช่าคงที่จำนวน 240 ล้านบาทต่อปี และรายได้ค่าเช่าแปรผันในอัตราร้อยละ 85 ของกำไรก่อนดอกเบี้ยภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย หลังหักรายได้ค่าเช่าคงที่ ซึ่งอ้างอิงจากประมาณการข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยกำไรส่วนที่เหลือหลังหักค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันจะตกเป็นของผู้เช่าช่วง

ทั้งนี้ ประมาณการข้อมูลการเงินเฉพาะธุรกิจของโครงการ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2559 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งแสดงกำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ดังนี้

	(ล้านบาท)
รายได้	
รายได้ค่าห้องพัก	542
รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ	146
รายได้รวม	688
ค่าใช้จ่าย	
ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจ โรงแรม	(174)
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(32)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(129)
รวมค่าใช้จ่าย	(335)
กำไรก่อนดอกเบี้ย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย	353

3.1.1 รายได้ค่าห้องพัก

รายได้ค่าห้องพักคิดคำนวณตามสมมติฐานประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยในช่วงเวลาประมาณการเท่ากับ ร้อยละ 90 และประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วงเวลาประมาณการเท่ากับ 3,563 บาทต่อห้องต่อคืน โดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับอัตราร้อยละ 7.50 ต่อปี จากปีก่อนหน้า อย่างไรก็ตามการเติบโตของอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยหลังจากช่วงเวลาประมาณการจะขึ้นอยู่กับสถานการณ์ในอนาคต

3.1.2 รายได้จากการดำเนินการอื่นๆ

รายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ ประกอบด้วยรายได้ค่าอาหารเช้า รายได้ห้องจัดเลี้ยง รายได้ค่าบริการเซอร์วิสชาร์จ์ และรายได้อื่น ทั้งนี้รายได้ดังกล่าวคิดคำนวณตามสมมติฐานดังนี้

- 1) รายได้ค่าอาหารเช้า แปรผันตามอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและรายได้ค่าอาหารเช้าต่อหัว โดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของรายได้ค่าอาหารเช้าต่อหัว สำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 3 ต่อปี จากปีก่อนหน้า
- 2) รายได้ห้องจัดเลี้ยง รายได้ค่าบริการเซอร์วิสชาร์จ และรายได้อื่นๆ คิดคำนวณจากอัตรารายได้จาก การดำเนินการอื่นๆต่อรายได้ค่าห้องพัก โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโครงการในอดีต

3.1.3 ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยต้นทุนค่าห้องพัก ต้นทุนค่าอาหารเช้า ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ ทั้งนี้ ต้นทุนดังกล่าว คิดคำนวณตามสมมติฐานดังนี้

- 1) ต้นทุนค่าห้องพัก แปรผันตามอัตราเข้าพักเฉลี่ยและต้นทุนค่าห้องพักต่อห้อง โดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของต้นทุนดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับร้อยละ 3 ต่อปี จากปีก่อนหน้า
- 2) ต้นทุนอาหารเช้า คำนวณจากอัตราต้นทุนอาหารเช้าต่อรายได้ค่าอาหารเช้า โดยเปรียบเทียบอัตราดังกล่าวจากผลการดำเนินงานของโครงการในอดีต
- 3) ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด กำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าว สำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จากปีก่อนหน้า
- 4) ต้นทุนรวมจากการดำเนินงานอื่นๆ คิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลเฉพาะธุรกิจตามสมมติฐานอัตราส่วนต้นทุนค่าห้องพักต่อรายได้รวม โดยเปรียบเทียบกับผลการดำเนินงานของโครงการในอดีต

3.1.4 ค่าใช้จ่ายในการขาย

ค่าใช้จ่ายในการขาย ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจกรรมทางการตลาด เช่น ค่าโฆษณาและประชาสัมพันธ์ ค่านายหน้า ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการขายคิดคำนวณจากประมาณการและข้อมูลเฉพาะธุรกิจตามค่าใช้จ่ายในการขายของโครงการในอดีต โดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับอัตราร้อยละ 3 ต่อปี จากปีก่อนหน้า

3.1.5 ค่าใช้จ่ายในการบริหาร

ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายพนักงาน ค่าอุปกรณ์และวัสดุสำนักงาน ค่าตอบแทนการจัดหารายได้และค่าตอบแทนการดำเนินงาน ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร ค่าตอบแทนการจัดหารายได้และค่าตอบแทนการดำเนินงาน คิดคำนวณตามสมมติฐานดังนี้

- 1) ค่าใช้จ่ายในการบริหาร คำนวณโดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของค่าใช้จ่ายดังกล่าวสำหรับช่วงเวลาประมาณการเท่ากับอัตราร้อยละ 5 ต่อปี จากปีก่อนหน้า

- 2) ผู้บริหารโรงแรม มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนการจัดหารายได้ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม และค่าตอบแทนการดำเนินงานในอัตราไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีโรงเรือน ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ

3.2 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ

ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมในการทำบัญชีและผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ ทั้งนี้ โดยมีสมมติฐานค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ ดังต่อไปนี้

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ฯ	สมมติฐาน*
ค่าธรรมเนียมการบริหารจัดการกองทรัสต์ฯ	ไม่เกินร้อยละ 2 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ
ค่าธรรมเนียมทราสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้ว**
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	ไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปี ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ค่าใช้จ่ายในการตรวจสอบสภาพอสังหาริมทรัพย์ ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินหรือสอบทานราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ อ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญา หรือตามคาดการณ์จากประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ฯ

* อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใด

** มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ฯ ที่ปรับปรุงแล้ว (Adjusted NAV) เท่ากับ มูลค่าทรัพย์สินรวม หัก มูลค่าหนี้สินที่ไม่มีดอกเบี้ยทั้งหมด หัก มูลค่าหนี้สินจากเงินกู้ยืมของกองทรัสต์ฯ ส่วนที่ไม่เกิน 10% ของมูลค่าทรัพย์สินรวม

ประมาณการและข้อมูลทางการเงินตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์ฯ และข้อเสนอการให้บริการที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่างๆ เหล่านี้

3.3 ต้นทุนทางการเงิน

งบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการกำหนดว่า กองทรัสต์ฯ จะทำการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์จำนวนไม่เกิน 800 ล้านบาท เพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุน

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้ดังกล่าวได้อ้างอิงตามข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่ง โดยธนาคารจะคิดดอกเบี้ยคงที่ในอัตราไม่เกินร้อยละ 5 ต่อปี สำหรับช่วงเวลาประมาณการ กองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยและเงินต้นเป็นรายไตรมาส โดยเริ่มชำระดอกเบี้ยครั้งแรกตั้งแต่วันที่ 1 มีนาคม 2559 เป็นต้นไป ทั้งนี้ การชำระคืนเงินต้นได้รับการยกเว้นในช่วงระยะเวลาประมาณการ

เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้อ้างอิงจากข้อเสนอเบื้องต้นที่กองทรัสต์ฯ ได้รับจากธนาคารแห่งหนึ่ง และอาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาที่กองทรัสต์ฯ ลงนามกับธนาคารที่ให้กู้ยืม

3.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์ฯ เป็นผู้รับภาระค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ เช่น ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าใช้จ่ายที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมการรับประกันการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก (เฉพาะส่วนที่กองทรัสต์ฯ รับผิดชอบ) ค่าโฆษณาในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมจากการประเมินมูลค่าสินทรัพย์ และค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาอื่นๆ ที่เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรก ค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นจำนวนเงินประมาณ 47 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ภายใต้ประมาณการข้อมูลทางการเงิน ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์นี้จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

3.5 การประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมและไม่มี การตัดจำหน่ายมูลค่าตลอดอายุสัญญา ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินมูลค่าทุกสองปีนับแต่วันที่ มีการประเมินมูลค่าเพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะจัดให้มีการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่มีการประเมินครั้งล่าสุดไปแล้ว โดยการสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดได้จัดทำขึ้นในเดือนมิถุนายน 2558

ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์จะไม่มีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลขององค์กรฯ สำหรับประมาณการงบกำไรขาดทุน เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อการจ่ายเงินปันผลขององค์กรฯ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวมผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของผลกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลัง ซึ่งเป็นผลจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์

3.6 ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้อยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่าองค์กรฯ จะจำหน่ายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกจำนวนประมาณ 328.62 ล้านหน่วย ในราคาหน่วยละ 10.00 บาท ประมาณการการปันส่วนรายได้จากการลงทุนสุทธิคำนวณจากสมมติฐานอัตราการจ่ายเงินปันผลจากรายได้จากการลงทุนสุทธิในอัตราร้อยละ 92.06 จากรายได้ที่สามารถปันผลได้ ซึ่งรายได้ที่สามารถปันผลได้ดังกล่าวไม่รวมถึงกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินมูลค่าประจำปี และสำรองสำหรับรายจ่ายฝ่ายทุนที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่

3.7 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่า ไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นทางการเป็นสาระสำคัญของงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

3.8 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- กองทรัสต์ฯสามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อเสนอเบื้องต้นจากธนาคาร และกองทรัสต์ฯสามารถปฏิบัติได้ตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการคิดนัดชำระ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษีและกฎหมายอื่นๆที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- ไม่มีรายจ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินโครงการสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาทรัพย์สินโครงการ
- ร่างสัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯมีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติได้ตามที่ระบุในร่างสัญญา

4. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าและบริการ และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

4.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ฯจะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการประเมินมูลค่าทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าเพื่อเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และจะจัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินจำนวนหนึ่งรายเพื่อทำการสอบทานการประเมินมูลค่าทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดไปแล้ว การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

4.3 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะถูกคำนวณ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

4.4 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

4.5 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทรัสต์ฯ ไม่มีภาระหนี้สินจากภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ไม่เข้าข่ายเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย ดังนั้น จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้นิติบุคคลบันทึกไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้

5. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้ก่อตั้งทรัสต์ฯ เมื่อวันที่ 24 กรกฎาคม 2558