

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ll



รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอ บริษัท เหมราชริท แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“บริษัท”) ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 (“ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560”) ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 การตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวกับอนาคต ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานประกอบด้วย ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน

ความรับผิดชอบของผู้บริหาร

ผู้บริหารของบริษัทฯ เป็นผู้รับผิดชอบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน รวมทั้งข้อมูลทั่วไปและข้อสมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้อ ก. และ ข.

ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบในการแสดงความเห็นต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่น รหัส 3400 เรื่องการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินเกี่ยวกับอนาคต

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้ถูกจัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ในการเข้าไปลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้าในโครงการต่างๆ เนื่องจากสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ยังไม่ได้โอนไปยังกองทรัสต์และปราศจากข้อมูลกิจกรรมในอดีต ในการประเมินผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ สมมติฐานที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน จัดทำขึ้นตามสมมติฐานที่เกี่ยวกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้บริหาร ซึ่งไม่จำเป็นต้องเกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้ ดังนั้น ผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์ สมมติฐานนี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

เหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สมมติฐานที่อธิบายข้างต้นอาจจะไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ และแม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดไว้ได้เกิดขึ้นภายใต้ข้อสมมติต่างๆ ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงอาจจะแตกต่างจากประมาณการที่ตั้งไว้ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่นที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาดการณ์และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้นผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจึงอาจแตกต่างอย่างมีสาระสำคัญจากที่คาดการณ์ไว้ ด้วยเหตุผลดังกล่าว ข้าพเจ้าจึงไม่แสดงความเห็นเกี่ยวกับความเป็นไปได้ของผลสำเร็จที่ประมาณการตามสมมติฐานจะให้ผลลัพธ์เป็นไปตามประมาณการตามสมมติฐานดังกล่าว



ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชี (ต่อ)

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 มีเพียงข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้องและหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานซึ่งมิได้เป็นงบการเงินเต็มรูปแบบ ดังนั้นประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 จึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควร ตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ความเห็น

จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสมมติฐานที่สำคัญ ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสมมติฐานในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ไม่สมเหตุสมผล นอกจากนี้ข้าพเจ้าเห็นว่างบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน ได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามข้อสมมติฐานที่สำคัญ และเป็นไปตามนโยบายการบัญชีของกองทรัสต์ที่ระบุไว้ในหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้อ ข. และ ก.

ข้อจำกัดในการนำไปใช้

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่า รวมถึงรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต ได้จัดทำขึ้นสำหรับบริษัท ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช เพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์และหนังสือชี้ชวนที่เกี่ยวข้องกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ต่อประชาชนทั่วไปครั้งแรกของกองทรัสต์ในการเข้าไปลงทุนในสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้าในโครงการต่างๆ และมีไว้เพื่อใช้ในวัตถุประสงค์อื่น ข้าพเจ้าไม่มีหน้าที่หรือยอมรับในภาระหน้าที่ หรือรับผิดชอบใดๆต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้หรือนำไปใช้เพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกเหนือจากที่ระบุไว้ในรายงานฉบับนี้

ณัฐพร พันธุ์อุดม
ผู้สอบบัญชีรับอนุญาตเลขที่ 3430
บริษัท ไพร์ซวอเตอร์เฮาส์โฮลดิ้งส์ เอเชียเอส จำกัด

กรุงเทพมหานคร
8 มิถุนายน พ.ศ. 2559

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
 ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
 สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

	หมายเหตุ	ล้านบาท
รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ ¹	ข 1.1)	525.88
รายได้จากค่าเช่าหลังคา ²	ข 1.2)	4.87
รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า	ข 1.3)	61.26
ดอกเบี้ยรับ	ข 1.4)	3.54
รวมรายได้		595.55
ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์	ข 2)	(26.21)
กำไรสุทธิของอสังหาริมทรัพย์		569.34
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	ข 3)	(35.44)
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจ่าย	ข 4)	(0.81)
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	ข 5)	(108.41)
กำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร		424.68
บวกกลับ สภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจ่ายค่าใช้จ่ายในการออก และเสนอขายหน่วยทรัสต์		0.81
บวกกลับ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วย อัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง		9.49
หักออก รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง		(3.24)
เงินสดสุทธิจากการลงทุนที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรและแบ่งส่วนทุน		431.74
ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ร้อยละ)	ข 8)	100.00
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน (ล้านบาท)		431.74
จำนวนหน่วยทรัสต์ (ล้านหน่วย) ³		616.77
ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		
- การปันส่วนแบ่งกำไรต่อหน่วย (บาท)		0.6987
- การแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.0013
การปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)		0.7000

- 1 รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการโดยวิธีอัตราส่วนตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ คำนวณจากรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 523.19 ล้านบาทและปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 2.69 ล้านบาท
- 2 รายได้จากค่าเช่าหลังคาโดยวิธีอัตราส่วนตรงตลอดอายุสัญญาเช่าช่วง และช่วงเวลาที่ต้องอายุคำนวณจากรายได้ที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 4.32 ล้านบาทและปรับปรุงด้วยรายได้จากค่าเช่าที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงจำนวน 0.55 ล้านบาท
- 3 จำนวนหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเป็นตัวเลขอ้างอิงเพื่อใช้ในการคำนวณเท่านั้น จำนวนหน่วยทรัสต์ที่จะระดมทุนสุดท้ายอาจมากกว่า น้อยกว่า หรือเท่ากับจำนวนที่ประมาณไว้โดยจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ใช้เป็นตัวเลขอ้างอิงนี้คำนวณมาจากประมาณการระดมทุนที่ 6,167.7 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และราคาหน่วยทรัสต์ที่ 10 บาทต่อหน่วย

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ก ข้อมูลทั่วไป

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช (“กองทรัสต์”) มีวัตถุประสงค์ในการระดมเงินทุนจากนักลงทุนทั่วไป เพื่อนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปเช่าอสังหาริมทรัพย์ และจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวตลอดจนทำการปรับปรุงเปลี่ยนแปลงพัฒนาสภาพและ/หรือจำหน่ายทรัพย์สินต่าง ๆ ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้หรือมีไว้ ไม่ว่าจะเป็นการให้เช่า ให้เช่าช่วงและ/หรือขาย หรือดำเนินการอื่นใดเพื่อประโยชน์ของทรัพย์สิน เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นและ/หรือหลักทรัพย์อื่นและ/หรือการหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใดตามกฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้จัดทำขึ้นเพื่อนำเสนอต่อนักลงทุนในการประกอบการพิจารณาการลงทุน โดยกองทรัสต์มีความประสงค์จะระดมทุนโดยการออกเสนอขายหน่วยทรัสต์ใหม่จำนวนไม่เกิน 6,170 ล้านบาท และกองทรัสต์จะกู้ยืมเงินจำนวนไม่เกิน 2,520 ล้านบาท เพื่อให้กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินมูลค่ารวมไม่เกิน 8,690 ล้านบาท

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัทฯ เมื่อวันที่ 8 มิถุนายน พ.ศ. 2559

กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินต่าง ๆ ซึ่งมีรายละเอียดดังนี้

1) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)

สิทธิการเช่าในที่ดินและสิทธิการเช่าในอาคาร โรงงานรวมจำนวน 29 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 109,732 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานของโครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชอีสเทิร์นซีบอร์ด (HESIE)

2) โครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)

สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคาร โรงงานรวมจำนวน 34 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 41,980 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่น ๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคาร โรงงานของโครงการนิคมอุตสาหกรรม อีสเทิร์นซีบอร์ด (ระยอง) (ESIE)

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ก ข้อมูลทั่วไป (ต่อ)

3) โครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)

สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารโรงงานรวมจำนวน 17 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 15,660 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบ ในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารโรงงานของโครงการนิคมอุตสาหกรรม เหมราชชลบุรี (HCIE)

4) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1

สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 2 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 16,820 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 1

5) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2

สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 11 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 50,996 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 2

6) โครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4

สิทธิการเช่าในที่ดิน และสิทธิการเช่าในอาคารคลังสินค้ารวมจำนวน 8 ยูนิต ขนาดพื้นที่เช่ารวมประมาณ 26,126 ตารางเมตร รวมถึงสิทธิการเช่าในสิ่งปลูกสร้างและทรัพย์สินอื่นๆ อันเป็นส่วนควบของที่ดินและอาคาร เครื่องมือ อุปกรณ์ งานระบบในอาคาร และทรัพย์สินอื่นที่เกี่ยวข้อง เกี่ยวเนื่องและจำเป็นต่อการใช้ประโยชน์ของที่ดินและอาคารคลังสินค้าของโครงการเหมราชโลจิสติกส์พาร์ค 4

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ โดยเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และผู้ก่อตั้งกองทรัสต์พิจารณาเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำข้อมูลทางการเงินนี้ อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวและประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์นี้

1) รายได้

สรุปข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณรายได้ มีดังต่อไปนี้

1.1) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ

รายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าที่ดินและอาคารโรงงานและคลังสินค้า โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

รายได้ของกองทรัสต์ที่มาจากอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและค่าบริการจากการให้เช่าที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้า โดยกองทรัสต์ได้ตั้งข้อสมมติฐานในการประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ กำหนดความถี่ของเงินปันผลในสัญญาเช่าและสัญญาบริการ ซึ่งมีเงื่อนไขกำหนดระหว่างผู้เช่ากับผู้ให้เช่าในปัจจุบัน โดยอ้างอิงข้อมูลเกี่ยวกับอัตราค่าเช่าและค่าบริการและอัตราการเช่าจากสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2559 ซึ่งสัญญาดังกล่าวส่วนใหญ่มีระยะเวลาครบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 และมีสมมติฐานว่าอัตราการเช่าพื้นที่ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าไปลงทุนครั้งแรกเท่ากับร้อยละ 88.65 ทั้งนี้ในระหว่างระยะเวลาครบคลุมสำหรับประมาณการตามสมมติฐาน มีสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่ไม่มีเงื่อนไขในการต่อสัญญาที่ครบกำหนดระยะเวลาตามสัญญาเช่าประมาณ 22,926 ตารางเมตร หรือคิดเป็นร้อยละ 8.77 ซึ่งอาจมีผลต่อสมมติฐานอัตราการเช่าพื้นที่และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อย่างไรก็ตามเนื่องจากลักษณะของทรัพย์สินที่ใหม่และตั้งอยู่ในทำเลที่เหมาะสม และจากข้อมูลในอดีตของทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรก ผู้เช่าพื้นที่ส่วนใหญ่มีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าเป็นส่วนใหญ่ รวมทั้งเจ้าของทรัพย์สินมีการชดเชยรายได้ค่าเช่าในส่วนพื้นที่ที่ว่างลงตามหมายเหตุข้อ ข. 1.3) ซึ่งจะช่วยลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์ในกรณีดังกล่าวอีกด้วย ดังนั้น โอกาสที่มีผลกระทบต่อสมมติฐาน และรายได้ค่าเช่าและค่าบริการมีไม่มากนัก ทั้งนี้รายได้ค่าเช่าและค่าบริการ อยู่ภายใต้สมมติฐานที่ว่า การโอนสิทธิการเช่าที่ดิน อาคาร โรงงานและคลังสินค้าจากผู้สนับสนุนไปยังกองทรัสต์ไม่ส่งผลกระทบต่อเงื่อนไขค่าเช่าและบริการที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

สรุปข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณรายได้ มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

1.1) รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ต่อ)

กรณีสัญญาเช่าที่มีอยู่ในสัญญาปัจจุบันสิ้นสุด ประมาณการอัตราค่าเช่าและค่าบริการใหม่ที่จะเรียกเก็บสำหรับสัญญาเช่าใหม่หรือสัญญาเช่าที่มีการต่อสัญญาจะพิจารณาจากฐานค่าเช่าเดิม อัตราการต่อสัญญาเช่าที่จะหมดอายุ สภาวะตลาด ภาวะเงินเฟ้อและความต้องการในการเช่าพื้นที่เป็นต้น ทั้งนี้การประมาณการรายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามที่ระบุในสัญญา (“รายได้จากค่าเช่าและค่าบริการที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง”) ของกองทรัสต์สำหรับรอบระยะเวลาครบรอบประมาณการสมมติฐาน มีมูลค่าจำนวน 523.19 ล้านบาท ซึ่งเป็นรายได้ที่มีได้รวมรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในหมายเหตุข้อ ข. 1.3)

1.2) รายได้จากค่าเช่าหลังคา

รายได้จากค่าเช่าหลังคา ได้แก่ รายได้ที่ได้รับจากการให้เช่าช่วงพื้นที่ของหลังคาอาคารโรงงานและคลังสินค้าเพื่อประกอบธุรกิจไฟฟ้าพลังงานแสงอาทิตย์ ทั้งนี้ เงื่อนไขการเช่าช่วงพื้นที่หลังคาเป็นไปตามร่างสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคาระหว่างกองทรัสต์ (“ผู้ให้เช่าช่วง”) และบริษัท เหมราชพัฒนาที่ดิน จำกัด (มหาชน) (“ผู้เช่าช่วง”) โดยหลังคามีพื้นที่หลังคาที่เช่าที่ใช้งาน ได้ 141,300 ตารางเมตร และอัตราค่าเช่าอยู่ที่ 3 บาทต่อตารางเมตรต่อเดือน และอัตราค่าเช่าพื้นที่จะปรับเพิ่มขึ้นร้อยละ 6 ทุกๆ 3 ปี ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงพื้นที่หลังคาอย่างน้อยประมาณร้อยละ 85 ของพื้นที่หลังคาเป็นระยะเวลา 3 ปี นอกจากนี้เมื่อสัญญาเช่าช่วงสิ้นสุดลง หากผู้ให้เช่าช่วงมีความประสงค์ที่จะให้ผู้เช่าช่วงเช่าช่วงพื้นที่หลังคาที่เช่าต่อไป ผู้เช่าช่วงให้คำมั่นแก่ผู้ให้เช่าช่วงว่าจะต่ออายุสัญญาเช่าช่วงพื้นที่หลังคาจากผู้ให้เช่าช่วงต่อไปได้อีก 4 คราว คราวละ 3 ปี รวมเป็นระยะเวลาทั้งสิ้น 15 ปี นับตั้งแต่วันที่จัดตั้งกองทรัสต์สำเร็จ

1.3) รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า

รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า เป็นรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากเจ้าของทรัพย์สินซึ่งตกลงจะชดเชยรายได้ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่า เป็นระยะเวลา 3 ปี นับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าซึ่งอ้างอิงจากร่างสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สิน ตามที่ได้เปิดเผยรายละเอียดในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ โดยกำหนดอัตราค่าเช่าตามค่าเช่าเฉลี่ยจากค่าเช่าเฉลี่ยถ่วงน้ำหนักตามพื้นที่และแบ่งตามประเภทของทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งอ้างอิงจากข้อมูลเกี่ยวกับอัตราการเช่าจากสัญญาเช่าและบริการที่มีอยู่ ณ วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2559 ทั้งนี้การชดเชยรายได้ค่าเช่าดังกล่าวจะครอบคลุมถึงโอกาสที่รายได้ค่าเช่าและค่าบริการตามหมายเหตุข้อ ข. 1.1) จะลดลงในกรณีที่ทรัพย์สินที่มีผู้เช่าว่างลง และกองทรัสต์ขาดรายได้ค่าเช่า ตลอดระยะเวลาชดเชยรายได้

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

1) รายได้ (ต่อ)

สรุปข้อสมมติฐานต่างๆ ที่ใช้ในการคำนวณรายได้ มีดังต่อไปนี้ (ต่อ)

1.3) รายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่า (ต่อ)

ประมาณการรายได้จากการชดเชยรายได้ค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าที่ไม่มีผู้เช่าสำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 สามารถสรุปได้ดังนี้

ประเภททรัพย์สินที่เช่า	พื้นที่เช่าที่ว่าง (ตารางเมตร)	อัตราค่าเช่าการ ชดเชยรายได้ต่อ ตารางเมตร/เดือน (บาท)	ประมาณการรายได้จาก การชดเชยรายได้ค่าเช่า สำหรับงวด 12 เดือน (ล้านบาท)
อาคาร โรงงานแบบ Attached building	14,484	190	33.02
อาคาร โรงงานแบบ Detached building	-	200	-
อาคารคลังสินค้า	15,183	155	28.24
รวม	29,667	-	61.26

1.4) ดอกเบี้ยรับ

ดอกเบี้ยรับมาจากเงินมัดจำที่ผู้เช่าวางมัดจำไว้เพื่อประกันการเช่า โดยกองทรัสต์จะนำเงินมัดจำรับที่เหลือจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ไปลงทุนในเงินลงทุนระยะสั้น โดยประมาณการผลตอบแทนเฉลี่ยที่ร้อยละ 2 ต่อปี ซึ่งสอดคล้องกับอัตราผลตอบแทนตลาดในปัจจุบันของกองทุนรวมที่มีนโยบายลงทุนในตลาดตราสารเงิน

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

2) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับการบริหารอสังหาริมทรัพย์ประกอบด้วย ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าบริการรักษาความปลอดภัย ค่านายหน้าในการจัดหาผู้เช่าให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือตัวแทน ค่าสาธารณูปโภคส่วนกลาง ค่าใช้จ่ายอื่นๆที่เกี่ยวข้อง และค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ (ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ตามร่างสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 2 ในปีที่ 1-5 และอัตราร้อยละ 5 ในปีที่ 6-10 ของรายได้จากค่าเช่าและค่าบริการ (ไม่รวมรายได้จากการชดเชยรายได้ รายได้จากค่าเช่าหลังคา และภาษีมูลค่าเพิ่ม) ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์มิได้พิจารณาถึงรายได้ในส่วนที่เป็นการปรับปรุงค่าเช่าและค่าบริการ โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริง)

3) ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และไม่น้อยกว่า 12.50 ล้านบาทต่อปี

นอกจากค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ยังประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน เช่น ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมรายปีในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยและสำนักงานกต. ค่าธรรมเนียมในการสอบบัญชี และที่ปรึกษาของกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ ค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์สำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 นั้นถือเอาจำนวนที่ระบุไว้ในร่างสัญญาที่มีและการประมาณการค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

ค่าธรรมเนียมทรัสต์รายปี จะเรียกเก็บตามที่ระบุในสัญญา โดยจะเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และไม่น้อยกว่า 8.00 ล้านบาทต่อปี

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนหน่วยทรัสต์รายปี จะเรียกเก็บในอัตราร้อยละ 0.043 สำหรับมูลค่าทุนจดทะเบียน 1,000 ล้านบาท ของกองทรัสต์ และอัตราร้อยละ 0.038 ต่อปีสำหรับมูลค่าทุนจดทะเบียนที่อยู่ในช่วง 1,000 ล้านบาท ถึง 5,000 ล้านบาทของมูลค่าทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ และอัตราร้อยละ 0.032 ต่อปีสำหรับมูลค่าทุนจดทะเบียนที่อยู่ในช่วง 5,000 ล้านบาทถึง 10,000 ล้านบาทของมูลค่าทุนจดทะเบียนของกองทรัสต์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

4) ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจ่าย

ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์คัดจ่ายมาจากค่าใช้จ่ายเกี่ยวข้องกับการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์เฉพาะส่วนที่จ่ายโดยกองทรัสต์ (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวถูกตั้งขึ้นเป็นสินทรัพย์และตัดจำหน่ายในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

5) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยเกิดจากการกู้ยืมเงินระยะยาวจำนวนไม่เกิน 2,520 ล้านบาทจากสถาบันการเงิน โดยจะมีอัตราดอกเบี้ยอ้างอิงตามอัตราดอกเบี้ย MLR (Minimum Loan Rate) โดยอัตราดอกเบี้ยในปีที่ 1 จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) ลบร้อยละ 1.50 และอัตราดอกเบี้ยตลอดอายุสัญญาเงินกู้จะไม่เกิน MLR (Minimum Loan Rate) โดย “อัตราดอกเบี้ย MLR” หมายถึง อัตราดอกเบี้ยลูกค้ายอดนิยม ประเภทยกเว้นแบบมีระยะเวลาของธนาคารผู้ให้เงินกู้ (Minimum Loan Rate, “MLR”)

ค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงินจะบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนทางการเงินด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

6) รายจ่ายฝ่ายทุน (Capital Expenditures)

ประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 มีการสมมติฐานว่าไม่มีรายจ่ายฝ่ายทุนในรอบประมาณการนี้ โดยทั้งนี้ถ้ามีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่เป็นสาระสำคัญเกิดขึ้นในระยะเวลา 5 ปีแรก ผู้สนับสนุนโดยเจ้าของทรัพย์สินจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

7) การประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แสดงตามมูลค่ายุติธรรมและไม่มีกรณีคิดค่าเสื่อมราคา โดยเป็นไปตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปในประเทศไทย กองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เป็นประจำทุกๆ 2 ปี นับจากวันที่มีการประเมินครั้งสุดท้ายหรือเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าอย่างมีสาระสำคัญ อสังหาริมทรัพย์ถูกคาดการณ์ว่าจะได้รับการตีราคาใหม่ทุกๆ 2 ปี และทำการสอบทานมูลค่าในแต่ละปี ผลกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าจะไม่มีผลกระทบต่อ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ในประมาณการสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่ไม่รวมกำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า อย่างไรก็ตาม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบต่อ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ เนื่องจากกำไรที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรคิดจากส่วนที่รวม ผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่า

ทั้งนี้ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้รวมถึงผลกระทบของผลกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นในภายหลังซึ่งเป็นผลมาจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์

8) ประมาณอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุน

ประมาณการการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนสำหรับประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 คำนวณจากสมมติฐานอัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนในอัตราร้อยละ 100 ของเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไร และการแบ่งส่วนทุนซึ่งคำนวณจากกำไรสุทธิที่สามารถนำมาปันส่วนแบ่งกำไรปรับปรุงด้วยรายการสภาพคล่องส่วนเกินที่เกิดจากการตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ ค่าธรรมเนียมเงินกู้ตัดจำหน่ายและส่วนต่างดอกเบี้ยจ่ายจากการคำนวณด้วยอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับดอกเบี้ยจ่ายที่กองทรัสต์จ่ายจริงตามสัญญาในแต่ละปี รายได้จากค่าเช่าและบริการที่มีได้รับชำระเป็นเงินสดจริงซึ่งเกิดจากการรับรู้รายได้ค่าเช่าทางบัญชีตามวิธีเส้นตรงซึ่งมีความแตกต่างจากจำนวนเงินที่จะได้รับชำระเป็นเงินสดจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าในแต่ละปี อัตราการปันส่วนแบ่งกำไรและการแบ่งส่วนทุนจริงอาจแตกต่างจากอัตราที่ประมาณการนี้ได้

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ข สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการทำประมาณการ (ต่อ)

9) มาตรฐานการบัญชี

ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 จัดทำขึ้นตามมาตรฐานการบัญชี หรือมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่ประกาศโดยสภาวิชาชีพบัญชีฯ ที่มีผลบังคับใช้ในรอบบัญชีเริ่มต้นวันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2559 กองทรัสต์คาดว่ามาตรฐานการบัญชี การปรับปรุงมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการรายงานทางการเงิน และการตีความมาตรฐานการบัญชีที่เกี่ยวข้องที่จะมีผลบังคับใช้สำหรับรอบระยะเวลาที่จัดทำประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 คาดว่าจะไม่มีผลกระทบต่อประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐานข้างต้นอย่างเป็นสาระสำคัญ

10) ข้อสมมติฐานอื่นๆ

ประมาณการตามสมมติฐานสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560 ถูกจัดทำขึ้น โดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆ ดังนี้

- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน
- ไม่มีการระดมทุนเพิ่มเติมตลอดช่วงเวลาประมาณการ
- ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในเรื่องของกฎหมายภาษีหรือกฎหมายอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง
- ผู้เช่าทุกรายปฏิบัติตามสัญญาเช่าและสัญญาบริการ/ร่างสัญญาเช่าและร่างสัญญาบริการ
- ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินรับประกันค่าใช้จ่ายในช่วงเวลาดังกล่าว
- ไม่มีค่าภาษีโรงเรือนที่เกี่ยวข้องเนื่องจากทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนในช่วงเวลาประมาณการ เนื่องจากเจ้าของทรัพย์สินตกลงรับผิดชอบชำระภาษีดังกล่าวเป็นระยะเวลา 3 ปีนับจากวันเริ่มต้นระยะเวลาการเช่าทรัพย์สิน

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ค นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนกำไรตามสมมติฐานมีดังนี้

1) หลักเกณฑ์ในการจัดทำประมาณการงบกำไรขาดทุน

ประมาณการงบกำไรขาดทุน ได้จัดทำขึ้นตามหลักการบัญชีที่รับรองทั่วไปภายใต้พระราชบัญญัติการบัญชี พ.ศ. 2543 ซึ่งหมายความถึงมาตรฐานการบัญชีที่ออกภายใต้พระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547 ทั้งนี้ กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามมาตรฐานการบัญชีฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน

เนื่องจากประมาณการงบกำไรขาดทุน ประกอบด้วย ประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน และข้อสมมติฐานที่เกี่ยวข้อง และหมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุน แต่มิได้ประกอบด้วยงบการเงินเต็มรูปแบบและหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ประมาณการงบกำไรขาดทุนจึงมิได้แสดงฐานะการเงิน ผลการดำเนินงานและกระแสเงินสด โดยถูกต้องตามที่ควรตามมาตรฐานรายงานทางการเงิน

2) การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

กองทรัสต์รับรู้รายได้ค่าเช่าและบริการ โดยใช้วิธีอัตราเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาบริการ

ดอกเบี้ยรับและค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยรับรู้ตามวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

หน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์เหมราช
หมายเหตุประกอบประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งกำไรตามสมมติฐาน
สำหรับปีตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม พ.ศ. 2559 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน พ.ศ. 2560

ค นโยบายการบัญชีที่สำคัญ (ต่อ)

3) การวัดค่าเงินลงทุน

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในสิทธิการเช่าและกรรมสิทธิ์ในที่ดิน อาคารและอุปกรณ์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งกองทรัสต์จะจัดให้มีการประเมินค่าทุกสองปีนับจากวันถัดจากวันที่ได้อสังหาริมทรัพย์นั้นมาหรือวันที่ประเมินล่าสุด และจัดให้มีการสอบทานการประเมินค่าทุกปีนับแต่วันที่มีการประเมินครั้งสุดท้าย

การเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเป็นผลต่างระหว่างราคาตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

4) ภาษีเงินได้

กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์สินที่ ได้รับยกเว้นภาษีเงินได้ในประเทศไทย จึงไม่มีค่าใช้จ่ายภาษีเงินได้บันทึกไว้ในประมาณการงบกำไรขาดทุนนี้