

เอกสารแนบ 4

รายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือนช่วงเวลาประมาณการ
วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก
ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

รายงานและข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560

ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

เสนอ บริษัท สตราทีจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสท์เม้นท์ จำกัด

(ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี)

(“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”)

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าสตราทีจิก โฮสพิทอลลิตี (“กองทรัสต์”) และบริษัทย่อย ตามมาตรฐานงานให้ความเชื่อมั่นเกี่ยวกับการตรวจสอบข้อมูลทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอนาคต ข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติประกอบด้วยงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบต่อข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ รวมทั้งสถานการณ์สมมติที่ใช้ในการจัดทำซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติข้อ 4

ข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมตินี้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ฯ เนื่องจากกองทรัสต์ฯ อยู่ระหว่างการดำเนินการจัดตั้ง รวมทั้งผู้ก่อตั้งทรัสต์ยังอยู่ในระหว่างการเจรจากับสถาบันการเงินเพื่อขอรับวงเงินสินเชื่อต่างๆ และปราศจากข้อมูลทางการเงินรวมของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยในอดีต ข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามสถานการณ์สมมติที่เกี่ยวข้องกับเหตุการณ์ในอนาคตและการกระทำของผู้ก่อตั้งทรัสต์ซึ่งไม่จำเป็นต้องคาดว่าจะเกิดขึ้น ดังนั้นผู้ใช้ข้อมูลต้องระมัดระวังว่าข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมตินี้อาจไม่เหมาะสมสำหรับวัตถุประสงค์อื่นนอกจากที่ระบุไว้ข้างต้น

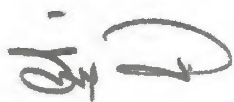
จากการตรวจสอบหลักฐานสนับสนุนสถานการณ์สมมติ ซึ่งแสดงไว้ในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติข้อ 4 ข้าพเจ้าไม่พบสิ่งที่เป็นเหตุให้เชื่อว่าสถานการณ์สมมติไม่เป็นเกณฑ์ที่สมเหตุสมผลในการจัดทำข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ โดยมีสถานการณ์สมมติว่ากองทรัสต์ฯ ดำเนินการจัดตั้งแล้วเสร็จและได้รับสินเชื่อจากสถาบันการเงินตามที่สมมติไว้ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าเห็นว่าข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นอย่างเหมาะสมตามสถานการณ์สมมติและเป็นไปตามนโยบายบัญชีตามที่ปรากฏในหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติข้อ 5

แม้ว่าเหตุการณ์ที่คาดการณ์ภายใต้สถานการณ์สมมติที่อธิบายข้างต้นจะเกิดขึ้นก็ตาม ผลลัพธ์ที่เกิดขึ้นจริงมักจะแตกต่างจากข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ เนื่องจากบ่อยครั้งเหตุการณ์อื่น ๆ ที่คาดการณ์ไว้ไม่เกิดขึ้นจริงตามที่คาด และผลต่างอาจมีสาระสำคัญ ดังนั้น ข้าพเจ้าไม่แสดงความเห็นใด ๆ ต่อความเป็นไปได้

ของความสำเร็จของผลการดำเนินงานที่แสดงไว้ในงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมตินี้ ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ ข้อมูลทั่วไป เกณฑ์ในการจัดทำข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติและนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงินรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม งบกระแสเงินสดรวม และงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

โดยมิได้เป็นการให้ข้อสรุปแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อสถานการณ์สมมติในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติและมิได้เป็นการแสดงความเห็นแบบที่เปลี่ยนแปลงไปต่อการจัดทำข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมติดังกล่าวข้างต้น ข้าพเจ้าขอให้สังเกตหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติข้อ 4.8 ข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการมิได้คำนึงถึงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แม้ว่านโยบายบัญชีที่กองทรัสต์ฯ จะใช้ในอนาคตสำหรับการรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การแสดงมูลค่าเงินลงทุนด้วยมูลค่ายุติธรรมทุกวันสิ้นงวดรายงานและปรับปรุงผลกระทบของการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนผ่านงบกำไรขาดทุน

รายงานฉบับภาษาอังกฤษได้แปลจากรายงานฉบับภาษาไทยซึ่งมีวัตถุประสงค์เพื่อแสดงไว้เป็นส่วนหนึ่งในแบบแสดงรายการข้อมูลการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของกองทรัสต์ฯ ในประเทศไทย ในกรณีที่มีข้อแตกต่างในการตีความของข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติและหรือรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาตต่อข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติให้ถือตามฉบับภาษาไทย การปฏิบัติงานเพื่อรายงานต่อข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติของข้าพเจ้า มิได้ปฏิบัติตามมาตรฐานหรือแนวปฏิบัติที่ยอมรับโดยทั่วไปภายนอกประเทศไทย ดังนั้น จึงมีอาจถือได้ว่าการปฏิบัติงานดังกล่าวเป็นไปตามมาตรฐานหรือแนวปฏิบัตินั้น ดังนั้น รายงานนี้จึงอาจไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่น และรายงานนี้ไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น ในการแสดงความเห็นนี้ข้าพเจ้าไม่ได้ยอมรับหรือรับผิดชอบต่อบุคคลอื่นที่นำรายงานไปใช้



รัตนา จาตะ

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 3734

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 12 กันยายน 2559

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี้และบริษัทย่อย
 งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

(หน่วย: ล้านบาท)

	หมายเหตุ	
รายได้จากการลงทุน		
รายได้ค่าเช่า	4.1	957
กำไรขาดทุนจากสัญญาแลกเปลี่ยนเงินตรา	4.3	24
รวมรายได้		981
ค่าใช้จ่าย		
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	4.4	57
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	4.4	20
ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์	4.4	21
ต้นทุนทางการเงิน	4.5	177
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย	4.6	53
รวมค่าใช้จ่าย		328
รายได้จากการลงทุนสุทธิก่อนหักภาษีเงินได้		653
ภาษีเงินได้	4.7	101
กำไรสุทธิหลังหักภาษีเงินได้		552
การแบ่งปันรายได้จากการลงทุนสุทธิ		
ส่วนที่เป็นของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		537
ส่วนที่เป็นของผู้มีส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุมของบริษัทย่อย		15
		552
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		
ในรูปของการจ่ายเงินปันผลและการลดทุน	4.9	588

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมตินี้

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่ดิน โฮสพิทอลิตี้ และบริษัทย่อย
 หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ
 สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

1. ข้อมูลทั่วไป

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่ดิน โฮสพิทอลิตี้ (“กองทรัสต์ฯ”) เป็นทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทไม่รับได้ถอนหน่วยทรัสต์และไม่กำหนดอายุโครงการกองทรัสต์ฯ ก่อตั้งโดยบริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด (“ผู้ก่อตั้งทรัสต์” และ “ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทั้งนี้ผู้ก่อตั้งทรัสต์จะดำเนินการยื่นคำขออนุญาตต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ในการจัดตั้งและเสนอขายหน่วยทรัสต์ และจะดำเนินการให้หน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่เข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย เพื่อวัตถุประสงค์ในการระดมเงินลงทุนจากผู้ลงทุนทั่วไป โดยนำเงินที่ได้จากการระดมทุนไปลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ผ่านการซื้อหุ้นบริษัทโฮลดิ้งตามที่กล่าวในหมายเหตุข้อ 3 รวมทั้งการให้เงินกู้ยืมแก่บริษัทโฮลดิ้งเหล่านั้นด้วย โดยบริษัทโฮลดิ้งตามข้อ 3 ค) ที่จะจัดตั้งขึ้นหรือมีอยู่แล้วจะเป็นกิจการที่ลงทุนในกรรมสิทธิ์การถือครองที่ดินหรือสิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯจะเข้าลงทุนเริ่มแรกประกอบด้วยโรงแรมที่ตั้งอยู่ในประเทศในเขตภูมิภาคเอเชียตะวันออกเฉียงใต้ ดังนี้

อสังหาริมทรัพย์	สถานที่ตั้ง	ลักษณะการถือครองอสังหาริมทรัพย์
โรงแรม วิคตอเรีย ฮอย อัน บีช รีสอร์ท แอนด์ สปา (Victoria Hoi An Beach Resort & Spa)	เมือง กวางนาม ประเทศเวียดนาม	สิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 23 มกราคม 2590 และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
โรงแรม วิคตอเรีย ซาปา รีสอร์ท แอนด์ สปา (Victoria Sapa Resort & Spa)	เมือง ลาวไก ประเทศเวียดนาม	สิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดเดือน มิถุนายน 2584 และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
โรงแรม วิคตอเรีย เก็นเทอ รีสอร์ท แอนด์ สปา (Victoria Can Tho Resort & Spa)	เมือง เก็นเทอ ประเทศเวียดนาม	สิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 20 สิงหาคม 2589 และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
โรงแรม คาปรี บาซ เฟรเซอร์ (Capri by Fraser)	เมือง นครโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนาม	สิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 19 พฤษภาคม 2586 และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
โรงแรม ไอบิส ไซงอน เซ้าท์ (Ibis Saigon South)	เมือง นครโฮจิมินห์ ประเทศเวียดนาม	สิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 19 พฤษภาคม 2586 และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
โรงแรม พูลแมน จาการ์ตา เซ็นทรัล พาร์ค (Pullman Jakarta Central Park)	เมือง จาการ์ตา ประเทศอินโดนีเซีย	กรรมสิทธิ์ในการถือครองที่ดิน (Strata title) และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
โรงแรม โซฟิเทล บาหลิ นูซา ดูอา บีช รีสอร์ท (Sofitel Bali Nusa Dua Beach Resort)	เมือง บาหลิ ประเทศอินโดนีเซีย	สิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 22 มีนาคม 2583 และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
โรงแรมราฟเฟิลส์ แกรนด์ โฮเทล เสียมเรียบ (Raffles Grand Hotel Siem Reap)	เมือง เสียมเรียบ ประเทศกัมพูชา	สิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 1 มกราคม 2612 และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง
โรงแรมราฟเฟิลส์ เลอ รอยัล พนมเปญ (Raffles Le Royal Phnom Penh)	เมือง พนมเปญ ประเทศกัมพูชา	สิทธิการเช่าที่ดินสิ้นสุดวันที่ 1 มกราคม 2612 และกรรมสิทธิ์ในอาคารโรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

กองทรัสต์ฯ มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่เข้าลงทุนเริ่มแรก โดยการให้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่บริษัทย่อยของผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรมโดยการจ้างผู้บริหารโรงแรม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ในการกำหนดนโยบายการจัดหาผลประโยชน์ดังกล่าว

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน กรุงไทย จำกัด (มหาชน) ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์จะทำหน้าที่ดูแลและตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการกองทรัสต์ฯ ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

2. วัตถุประสงค์ของการจัดทำงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 ของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย และหมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ (“ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ”) ได้จัดทำขึ้นเพื่อเป็นส่วนหนึ่งของหนังสือชี้ชวนในการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกของกองทรัสต์ค่อนักลงทุนในประเทศไทยและเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ดังนั้น จึงไม่เหมาะที่จะนำไปใช้ในประเทศอื่นและไม่ควรนำไปใช้หรืออ้างอิงเพื่อวัตถุประสงค์อื่นนอกจากวัตถุประสงค์ตามที่กล่าวข้างต้น

3. หลักเกณฑ์ในการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมตินี้ได้จัดทำขึ้นโดยรวมงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยดังต่อไปนี้

ก) บริษัทย่อยที่กองทรัสต์ถือหุ้นโดยตรง

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้น
บริษัทย่อยซึ่งสมมติชื่อว่า BVI Holding 1 (คาดว่าจะจัดตั้งขึ้น)	บริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทย่อยในหมายเหตุข้อ 3 ข)	หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน	100

ข) บริษัทย่อยที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนโดยอ้อมผ่าน BVI Holding 1

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นในประเทศ	อัตราร้อยละของการถือหุ้นสุทธิโดยกองทรัสต์ฯ
บริษัทย่อยซึ่งสมมติชื่อว่า BVI Holding 2 (คาดว่าจะจัดตั้งขึ้น)	บริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทย่อยในหมายเหตุข้อ 3 ค)	หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน	100
บริษัทย่อยซึ่งสมมติชื่อว่า BVI Holding 3 (คาดว่าจะจัดตั้งขึ้น)	บริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทย่อยในหมายเหตุข้อ 3 ค)	หมู่เกาะบริติชเวอร์จิน	100

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อบริษัท	ลักษณะธุรกิจ	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละของ การถือหุ้นสุทธิ โดยกองทรัสต์ฯ
บริษัทย่อยซึ่งสมมติชื่อว่า เอส เอช อาร์ ฟิน โค ฟิทีอี ลิมิตเต็ด (คาดว่าจะจัดตั้งขึ้น)	ให้กู้ยืมเงินแก่บริษัทลูเชล เอฟที จำกัด (บริษัท ย่อยแห่งหนึ่งตามหมายเหตุข้อ 3 ก)	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	100
บริษัท บีบีดีเอ็ม สิงคโปร์ ฟิทีอี จำกัด	บริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทย่อย ในหมายเหตุข้อ 3 ก)	สิงคโปร์	70
บริษัทย่อยซึ่งสมมติชื่อว่า เอส เอช อาร์ อิน โคนีเซีย ฟิทีอี ลิมิตเต็ด (คาดว่าจะ จัดตั้งขึ้น)	บริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทย่อย ในหมายเหตุข้อ 3 ก)	หมู่เกาะบริติช เวอร์จิน	100
บริษัท กิงคอม โฮเทล อินเวสเมนต์ส แคมโบเดีย จำกัด	บริษัทโฮลดิ้งที่ลงทุนโดยการถือหุ้นในบริษัทย่อย ในหมายเหตุข้อ 3 ก)	หมู่เกาะเคย์แมน	100

ค) บริษัทย่อยที่กองทรัสต์ฯ ลงทุนผ่านบริษัทย่อยตามข้อ 3 ข) ซึ่งเป็นกิจการที่ถือกรรมสิทธิ์ในการถือ
ครองหรือสิทธิการเช่าที่ดิน และกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินเพื่อให้เช่าแก่ผู้เช่า (“บริษัทย่อยที่ถือกรรมสิทธิ์
ในทรัพย์สิน”) มีดังต่อไปนี้

ชื่อบริษัท	บริษัทโฮลดิ้งใน หมายเหตุข้อ 3 ข) ที่ ลงทุนในบริษัทย่อย	ทรัพย์สิน ¹	จัดตั้งขึ้นใน ประเทศ	อัตราร้อยละของ การถือหุ้นสุทธิ โดยกองทรัสต์ฯ
บริษัท วิคตอเรีย ฮอย อัน จำกัด	BVI Holding 2	โรงแรม วิคตอเรีย ฮอย อัน บีช รีสอร์ท แอนดส์สปา	เวียดนาม	70
บริษัท วิคตอเรีย ซาปา โฮเทล เมียม เบอร์ จำกัด	BVI Holding 2	โรงแรม วิคตอเรีย ซาปารีสอร์ทแอนดส์สปา	เวียดนาม	100
บริษัท วิคตอเรีย เก็นเทอ จำกัด	BVI Holding 2	โรงแรม วิคตอเรีย เก็นเทอ บีช รีสอร์ท แอนดส์สปา	เวียดนาม	60
บริษัท บริษัทลูเชล เอฟที จำกัด	บริษัท บีบีดีเอ็ม สิงคโปร์ ฟิทีอี จำกัด	โรงแรมคาปริ บาซ เฟรเซอ	เวียดนาม	100
บริษัท เวียดอัน โฮเทล คอปเปอร์ซัน ราฟเฟิลส์ รอยัล โฮเทล ฟิทีอี ลิมิต เต็ด	BVI Holding 3 บริษัท กิงคอม โฮเทล อินเวสเมนต์ส แคม โบเดีย จำกัด	โรงแรมไอบิส ไซงอน เซาท์ โรงแรมราฟเฟิลส์ เลอ รอยัล พนมเปญ	เวียดนาม กัมพูชา	70 100
ราฟเฟิลส์ แกรนด์ โฮเทล ฟิทีอี ลิมิตเต็ด	บริษัท กิงคอม โฮเทล อินเวสเมนต์ส แคม โบเดีย จำกัด	โรงแรมราฟเฟิลส์ แกรนด์ โฮเทล เสียมเรียบ	กัมพูชา	100
บริษัทย่อย สมมติว่าชื่อ PMA 1 (คาดว่าจะจัดตั้งขึ้น)	เอส เอช อาร์ อิน โคนีเซีย ฟิทีอี ลิมิตเต็ด	โรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นเตอร์ พาร์ค	อินโดนีเซีย	100

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ชื่อบริษัท	บริษัทโฮลคั้งใน หมายเหตุข้อ 3 ข) ที่ ลงทุนในบริษัทย่อย	ทรัพพ์สิน ¹	จัดตั้งขึ้นใน	อัตราร้อยละของ การถือหุ้นสุทธิ โดยกองทรัตส์ฯ
			ประเทศ	
บริษัทพีที กรียาแพนคาโลกา จำกัด	เอส เอช อาร์ อินโดนีเซีย พีทีอี ลิมิตเต็ด	โรงแรม โซฟิเทล บาห์ลี นูชา ดูอา	อินโดนีเซีย	100

¹ ทรัสต์สินส่วนใหญ่ คือ สิทธิการเช่าที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงแรมและสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง ยกเว้น บริษัทย่อย PMA 1 ซึ่งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและกรรมสิทธิ์ในอาคาร โรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นเตอร์ พาร์ค และสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง

รายการค้าระหว่างกันที่มีสาระสำคัญระหว่างกองทรัสต์ฯและบริษัทย่อยได้ถูกตัดออกจากงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติแล้ว

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติได้จัดทำขึ้นตามหลักเกณฑ์และรูปแบบที่กำหนดในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุนและจัดทำขึ้นตามนโยบายบัญชีตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 5 ซึ่งเป็นไปตามนโยบายบัญชีที่คาดว่ากองทรัสต์ฯ จะใช้ในอนาคตเพื่อจัดทำรายงานทางการเงินตามมาตรฐานการบัญชีที่กำหนดในพระราชบัญญัติวิชาชีพบัญชี พ.ศ. 2547

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้แสดงเฉพาะงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ข้อมูลทั่วไป เกณฑ์ในการจัดทำ ข้อสมมติฐานภายใต้สถานการณ์สมมติ และนโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ โดยไม่ได้แสดงงบแสดงฐานะการเงินรวม งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิรวม งบกระแสเงินสดรวม และงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ฯ รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลทั้งหมดตามที่มาตรฐานการรายงานทางการเงินกำหนด ดังนั้น ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้จึงไม่ได้แสดงงบการเงินแบบเต็มรูปแบบตามมาตรฐานการรายงานทางการเงิน

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติแสดงเป็นสกุลเงินบาทและมีการเปิดเผยทศนิยมเพื่อให้แสดงตัวเลขเป็นหลักล้านบาท ยกเว้นได้ระบุไว้เป็นอย่างอื่น

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาอังกฤษเป็นเพียงการแปลภาษาจากงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติฉบับภาษาไทย ในกรณีที่มีความขัดแย้งกันหรือมีความไม่สอดคล้องกันให้ใช้ฉบับภาษาไทยเป็นหลัก

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

4. สรุปข้อสมมติฐานที่สำคัญ

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการ ได้จัดทำขึ้นโดยใช้ข้อสมมติฐานตามที่ระบุไว้ดังต่อไปนี้ ซึ่งผู้ก่อตั้งทรัสต์ และที่ปรึกษาทางการเงิน มีความเห็นว่าข้อสมมติฐานดังกล่าวเหมาะสมและสมเหตุสมผล ณ วันที่ที่ได้จัดทำรายงาน อย่างไรก็ตาม ผู้ลงทุนควรพิจารณาข้อสมมติฐานดังกล่าวตลอดจนข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติโดยใช้วิจารณญาณของตนเองอย่างถี่ถ้วนเกี่ยวกับผลการดำเนินงานในอนาคตของกองทรัสต์ฯ

4.1 รายได้ค่าเช่า

ประมาณการรายได้สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560 แยกตามทรัพย์สินได้ดังนี้

ทรัพย์สิน	รายได้ค่าเช่าคงที่	รายได้ค่าเช่าแปรผัน	(หน่วย: ล้านบาท)		
			รายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมจากสำรองเพื่อรายจ่ายฝ่ายทุนหรือรายจ่ายที่อาจเกิดขึ้นที่มีได้ใช้	รายได้จากการประกันกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน	รายได้รวม
โรงแรม วิกตอเรีย สอย อัน บีชี รีสอร์ทแอนด์สปา	40	15	8	-	63
โรงแรม วิกตอเรีย ชาปารี รีสอร์ทแอนด์สปา	26	13	5	-	44
โรงแรม วิกตอเรีย เก็นเทอ บีชี รีสอร์ทแอนด์สปา	20	10	4	-	34
โรงแรม คาปริ บาซ เฟรเซอ	33	16	8	-	57
โรงแรม โอบิส ไชงอน เซาท์	12	6	3	-	21
โรงแรม พูลแมน จาการ์ตา เซ็นทรัลพาร์ก	138	58	29	-	225
โรงแรม โซฟีเทล บาห์ลี นูซา ดูอา	195	96	41	-	332
โรงแรมราฟเฟิลส์ แกรนด์ โฮเทล เสียมเรียบ	53	25	11	-	89
โรงแรมราฟเฟิลส์ เลอ รอยัล พนมเปญ	55	27	10	-	92
รวม	572	266	119	-	957

บริษัทย่อยที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินจะเข้าทำสัญญาให้เช่าที่ดิน อาคารและอสังหาริมทรัพย์กับบริษัทสามแห่งที่จัดตั้งขึ้นหรือจะจัดตั้งขึ้นในอนาคตในประเทศเวียดนาม กัมพูชา และอินโดนีเซีย ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท สตราทิจิก พร็อพเพอร์ตี้ อินเวสต์เตอร์ส จำกัด (ผู้ก่อตั้งทรัสต์) โดยสัญญาเช่าดังกล่าวจะมีอายุ 3 ปีและสามารถต่อได้คราวละ 3 ปี โดยรายได้ค่าเช่าและรายได้อื่นข้างต้นสรุปได้ดังนี้

ทริสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

- ก) รายได้ค่าเช่าคงที่เป็นอัตราค่าเช่าคงที่รายปี โดยสมมติให้ค่าเช่าคงที่คิดเป็นร้อยละ 52 ถึงร้อยละ 62 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรม และถึงกำหนดชำระเป็นรายไตรมาสๆเท่าๆกัน

ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่า ค่าเช่าคงที่อาจจะมีการปรับปรุงในกรณีที่กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมดีขึ้นจนส่งผลให้ค่าเช่าแปรผันมีสัดส่วนมากกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ โดยค่าเช่าคงที่จะคำนวณดังนี้

ค่าเช่าคงที่(หลังปรับปรุง) = ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอน + มูลค่าปรับปรุง

มูลค่าปรับปรุง = $(ก \times ข \times ค) - ง$

โดยที่ ก คือ ร้อยละตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ในที่นี้คือ ร้อยละ 85

ข คือ ร้อยละตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ในที่นี้คือ ร้อยละ 67

ค คือ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรม (หมายเหตุข้อ 4.2)

ง คือ ค่าเช่าพื้นฐานที่กำหนดไว้เป็นจำนวนที่แน่นอนในสัญญาเช่า ซึ่งสมมติว่าเท่ากับจำนวนดังต่อไปนี้

(หน่วย: ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา)

ทรัพย์สิน	ค่าเช่าพื้นฐาน
โรงแรม วิคตอเรีย ฮอย อัน บีช รีสอร์ทแอนด์สปา	1.1
โรงแรม วิคตอเรีย ซาปา รีสอร์ทแอนด์สปา	0.7
โรงแรม วิคตอเรีย เก็นเทอ บีช รีสอร์ทแอนด์สปา	0.6
โรงแรม คาปริ บาเย เฟรเซอ	0.9
โรงแรม ไอบิส ไซงอน เซ้าท์	0.4
โรงแรม พูลแมน จาการ์ตา เซ็นทรัลพาร์ค	4.4
โรงแรม โซฟีเทล บาห์ลี นูซา ดูอา	6.1
โรงแรมราฟเฟิลส์ แกรนด์ โฮเทล เสียมเรียบ	1.5
โรงแรมราฟเฟิลส์ เลอ รอยัล พนมเปญ	1.6

เฉพาะโรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นเตอร์ พาร์ค และโรงแรม โซฟีเทล บาห์ลี นูซา ดูอา จำนวนค่าเช่าคงที่จากการคำนวณข้างต้นได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มอัตราร้อยละ 10 ที่ต้องเรียกเก็บจากผู้เช่าแล้ว โดยภาษีมูลค่าเพิ่มจะไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าในงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากค่าเช่าแปรผันสำหรับงวดประมาณการนี้มีสัดส่วนไม่มากกว่าร้อยละ 50 ของค่าเช่าคงที่ ดังนั้นจึงไม่มีการปรับปรุงค่าเช่าคงที่

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ข) รายได้ค่าเช่าแปรผันคำนวณได้ดังนี้

$$\text{จำนวนค่าเช่าแปรผัน} = (ก \times ข) - ค$$

โดยที่ ก คือ ร้อยละตามที่กำหนดในสัญญาเช่า ในที่นี้คือ ร้อยละ 85

ข คือ กำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรม (หมายเหตุข้อ 4.2)

ค คือ จำนวนค่าเช่าคงที่

เฉพาะโรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นเตอร์ พาร์ค และโรงแรม โซฟีเทล บาห์ลี นูซา ดูอา จำนวนค่าเช่าแปรผันจากการคำนวณข้างต้นได้รวมภาษีมูลค่าเพิ่มอัตราร้อยละ 10 ที่ต้องเรียกเก็บจากผู้เช่าแล้ว โดยภาษีมูลค่าเพิ่มจะไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

ค) ผู้เช่าหลักตกลงจะจ่ายรายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมให้กับกองทรัสต์ฯ ซึ่งเท่ากับจำนวนร้อยละ 15 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมหักด้วยสำรองค่าใช้จ่ายจากการลงทุนในอัตราร้อยละ 1 ของรายได้จากการประกอบกิจการ โรงแรมและค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นอื่นของผู้เช่า ซึ่งได้แก่ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่า ภาระภาษีที่ผู้เช่าต้องชำระ ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวกับธุรกรรมธนาคาร รวมถึงจำนวนเงินที่กันไว้ตามที่เห็นว่าจำเป็นสำหรับการดำเนินงานของโรงแรมและผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงตามฤดูกาลในปีถัดๆไป

สำหรับข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมตินี้ กองทรัสต์ฯ ไม่มีค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นอื่นของผู้เช่า เนื่องจากผู้ก่อตั้งกองทรัสต์ฯจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวในปีแรกนับจากวันที่ก่อตั้งกองทรัสต์ฯ

เฉพาะโรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นเตอร์ พาร์ค และโรงแรม โซฟีเทล บาห์ลี นูซา ดูอา จำนวนร้อยละ 15 ของกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมข้างต้นรวมภาษีมูลค่าเพิ่มอัตราร้อยละ 10 ที่ต้องเรียกเก็บจากผู้เช่าแล้ว โดยภาษีมูลค่าเพิ่มจะไม่ถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ค่าเช่าในงบกำไรขาดทุนตามสถานการณ์สมมติ

ง) รายได้จากการประกันกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน คือ รายได้ที่เกิดจากการที่ผู้ถือหุ้นเดิมของบริษัทที่เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารโรงแรมหรือเจ้าของสิทธิการเช่าเดิม (“ผู้ขาย”) (ยกเว้นผู้ขายในส่วนของโรงแรม คาปริ บาซ เฟรเซอ และโรงแรม โอบิส ไชงอน เซ้าท์) จะเข้าทำสัญญาประกันกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมในระหว่างช่วง 3 ปีแรกนับจากการก่อตั้งกองทรัสต์ฯ โดยผู้ขายจะจ่ายชำระเงินส่วนต่างสำหรับกรณีที่จำนวนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมที่เกิดขึ้นประจำปีต่ำกว่าจำนวนที่รับประกัน โดยเงินส่วนต่างดังกล่าวจะจ่ายให้กับบริษัทย่อยในข้อ 3 ข) ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นของบริษัทย่อยที่ถือกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

จำนวนกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมที่ได้รับการประกันมีดังต่อไปนี้

โรงแรม	จำนวนที่ได้รับการประกันต่อปี
ขอรวมกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมวิกตอเรีย ฮอย อัน ปิซ ริสอร์ทแอนด์สปา โรงแรม วิกตอเรีย ซาปา ริสอร์ทแอนด์สปา และ โรงแรม วิกตอเรีย เก็นเทอ ปิซ ริสอร์ทแอนด์สปา	3.1 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
ขอรวมกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมพูลแมน จาการ์ตา เซ็นทรัลพาร์ก และ โรงแรม โซฟีเทล บาห์ลี นูซา ดูอา	17.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา
ขอรวมกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมราฟเฟิลส์ แกรนด์ ไฮเทล เสียมเรียบ และ โรงแรมราฟเฟิลส์ เดอ รอยัล พนมเปญ	4.5 ล้านดอลลาร์สหรัฐอเมริกา

อย่างไรก็ตาม ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้สมมติให้ประมาณการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรมที่เกิดขึ้นสูงกว่าจำนวนที่ได้รับการประกัน กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีรายได้จากการประกันกำไรสุทธิจากการดำเนินงาน

4.2 ประมาณการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรม

ภายใต้สัญญาเช่ากำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรม หมายถึง กำไรขั้นต้นจากการดำเนินงานของโรงแรมหักด้วยค่าธรรมเนียมการบริหารโรงแรม ค่าเช่าที่ดินและอาคาร ค่าประกันภัย ค่าภาษีโรงเรือน ค่าใช้จ่ายเพื่อปรับปรุงโรงแรม เงินสำรองเพื่อการซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ รวมทั้งรายได้หรือค่าใช้จ่าย ที่ยังไม่ได้รวมคำนวณในกำไรขั้นต้น

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับประมาณการกำไรสุทธิจากการดำเนินงานของโรงแรม ซึ่งมีผลต่อประมาณการรายได้ค่าเช่าแปรผันมีดังนี้

ก) รายได้ค่าห้องพัก

รายได้ค่าห้องพักคำนวณจากประมาณการอัตราการเข้าพักเฉลี่ยและประมาณการอัตราค่าห้องพักเฉลี่ยในช่วงเวลาประมาณการดังนี้

	อินโดนีเซีย (จำนวน 2 โรงแรม)	กัมพูชา (จำนวน 2 โรงแรม)	เวียดนาม (จำนวน 5 โรงแรม)
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละของจำนวนห้องพักพร้อมให้บริการ)	75%, 80%	51%	52% - 80%
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (พันบาทต่อคืน)	3.8 - 6.3	6.8 - 9.2	1.3 - 4.3

ประมาณการรายได้ค่าห้องพักรวมสำหรับช่วงเวลาประมาณการปรับเพิ่มขึ้นจากรายได้ค่าห้องพักรวมปีก่อนหน้าประมาณร้อยละ 9

ทรัพย์สินเพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ข) รายได้อื่น

รายได้อื่น ประกอบด้วยรายได้อาหารและเครื่องดื่ม รายได้ค่าบริการสปา รายได้ค่าห้องจัดเลี้ยง ค่าบริการเชอร์วิสชาร์จ และรายได้อื่น โดยกำหนดให้สมมติฐานการเติบโตของรายได้อื่นรวมสำหรับ ช่วงเวลาประมาณการไม่เกินร้อยละ 9 ต่อปีจากปีก่อนหน้า

ค) ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรม

ต้นทุนจากการประกอบธุรกิจโรงแรมคำนวณตามสมมติฐานดังนี้

- ต้นทุนค่าห้องเท่ากับร้อยละ 16 ถึง 27 ของรายได้อาหารและเครื่องดื่ม โดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้อาหารและเครื่องดื่มในอดีตช่วงปี 2557 ถึงปี 2559 (เดือนพฤษภาคมหรือเดือนมิถุนายน) ที่ปรับปรุงด้วยสมมติฐานที่คาดว่าจะเกิดในปี 2560 ของแต่ละ โรงแรม
- ต้นทุนรายได้อื่นเท่ากับร้อยละ 35 ถึง 82 ของรายได้อื่นแต่ละประเภท โดยอ้างอิงจากสัดส่วนต้นทุนต่อรายได้อื่นแต่ละประเภทในอดีตช่วงปี 2557 ถึงปี 2559 (เดือนพฤษภาคมหรือเดือนมิถุนายน) ที่ปรับปรุงด้วยสมมติฐานที่คาดว่าจะเกิดในปี 2560 ของแต่ละ โรงแรม

ง) ค่าใช้จ่ายในการบริหารจัดการโรงแรม

ผู้บริหารจัดการโรงแรมได้รับค่าธรรมเนียมการบริหารซึ่งคำนวณจากยอดร้อยละของรายได้หรือกำไรขั้นต้นจากการดำเนินธุรกิจโรงแรมตามที่ระบุในสัญญาการบริหาร

จ) ค่าใช้จ่ายอื่น

ค่าใช้จ่ายอื่น ประกอบด้วย ค่าใช้จ่ายในการขายและดำเนินงาน ค่าบำรุงซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากกิจกรรมทางการตลาด ค่าภาษีโรงเรือน ค่าเช่าที่ดินและอาคาร เงินสำรองเพื่อการซื้อเฟอร์นิเจอร์ เครื่องตกแต่งและอุปกรณ์ ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุน และค่าใช้จ่ายเบ็ดเตล็ดอื่นๆ ทั้งนี้ ค่าใช้จ่ายอื่นสำหรับช่วงเวลาประมาณการคิดเป็นประมาณร้อยละ 11 ถึง ร้อยละ 37 ของรายได้รวมของแต่ละโรงแรม ในการประมาณการค่าใช้จ่ายอื่นคำนวณโดยการอ้างอิงสัดส่วนค่าใช้จ่ายอื่นแต่ละประเภทต่อรายได้รวมในอดีตช่วงปี 2557 ถึงปี 2559 (เดือนพฤษภาคมหรือเดือนมิถุนายน) ที่ปรับปรุงด้วยสมมติฐานที่คาดว่าจะเกิดในปี 2560 หรืออัตราที่สอดคล้องกับข้อมูลในอดีตในกรณีที่เป็นค่าใช้จ่ายที่มีลักษณะคงที่

4.3 อัตราแลกเปลี่ยนและกำไรขาดทุนจากเครื่องมือทางการเงิน

ในการจัดทำกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมตินี้ มีสมมติฐานเกี่ยวกับอัตราแลกเปลี่ยนตัวเฉลี่ยของรายการที่เกิดในสกุลเงินต่างๆ ที่เกี่ยวข้องดังนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

จำนวนสกุลเงินตราต่างประเทศ	จำนวนเงินบาท
	ต่อจำนวนสกุลเงินตราต่างประเทศ
1 เหรียญสหรัฐอเมริกา	35.00 บาท
1,000 รูเปียอินโดนีเซีย	2.64 บาท
1,000 เวียดนามดอง	1.52 บาท

นอกจากนี้ มีข้อสมมติฐานว่าบริษัทย่อยแห่งหนึ่ง ได้แก่ BVI holding 1 ได้เข้าทำสัญญาซื้อขายเงินตรา ระหว่างสกุลดอลลาร์สหรัฐอเมริกากับเงินบาทล่วงหน้ากับธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเพื่อเป็นเครื่องมือทางการเงินในการบริหารความเสี่ยงที่เกิดจากการเปลี่ยนแปลงในอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศสำหรับประมาณการกระแสเงินสดรับภายหลังภาษีที่เกี่ยวข้องในประเทศต่างๆ ที่คาดว่ากองทรัสต์จะได้รับจากบริษัทย่อยสำหรับช่วงเวลาประมาณการซึ่งจะอยู่ในรูปของเงินปันผลรับเป็นสกุลเงินสหรัฐอเมริกา โดยสมมติให้อัตราซื้อขายเงินตราต่างประเทศล่วงหน้าดังกล่าวคือ 36.00 บาทต่อ 1.00 เหรียญสหรัฐอเมริกา

ทั้งนี้ สมมติให้บริษัทย่อยฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินคงเหลือ ณ วันสิ้นงวด ดังนั้น งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ มิได้รวมกำไรหรือขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่า ยุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน ณ วันสิ้นงวดระยะเวลาประมาณการ

4.4 ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมการจัดการและค่าใช้จ่ายในการบริหารกองทรัสต์ ประกอบด้วยค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดำเนินงานของกองทรัสต์ ได้แก่ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน ค่าธรรมเนียมตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ค่าธรรมเนียมผู้สอบบัญชี ค่าธรรมเนียมในการประเมินราคาทรัพย์สิน และค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องอื่นๆ

สมมติฐานสำหรับค่าใช้จ่ายรายปีที่สำคัญในการดำเนินงานของกองทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการมีดังต่อไปนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจาก กองทรัสต์	สมมติฐาน
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการ กองทรัสต์	ประกอบด้วย - ค่าธรรมเนียมพื้นฐาน (Base Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.75 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ฯ สำหรับช่วงเวลาประมาณการคิดในอัตราร้อยละ 0.4 ต่อปี - ค่าธรรมเนียมพิเศษ (Incentive Fee) ในอัตราไม่เกินร้อยละ 3.0 ต่อปีของรายได้ของกองทรัสต์ฯ สำหรับช่วงเวลาประมาณการผู้จัดการกองทรัสต์ฯ ไม่คิดค่าธรรมเนียมพิเศษ นอกจากนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯ จะได้รับค่าธรรมเนียมจากการดำเนินธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับการได้มาหรือการขายทรัพย์สินของกองทรัสต์ฯ ในอัตราร้อยละ 1.0 และร้อยละ 0.5 ของมูลค่าทรัพย์สินตามลำดับ โดยค่าธรรมเนียมในส่วนนี้ที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ฯ จะเข้าลงทุนเริ่มแรกจะถือเป็นต้นทุนในการได้มาซึ่งสินทรัพย์และจะถูกบันทึกเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	อัตราไม่เกินร้อยละ 0.25 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	อัตราร้อยละ 0.03 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ฯ
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ประมาณ 20 ล้านบาทต่อปี (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

ค่าใช้จ่ายสำหรับช่วงเวลาประมาณการนั้น ถูกรวบรวมข้อเสนอการให้บริการที่เกี่ยวข้องที่ได้รับในขณะนี้ และการประเมินค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่คาดว่าจะเกิดขึ้นในอนาคตเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เหล่านี้

4.5 ต้นทุนทางการเงิน

ก) กองทรัสต์ฯ

มีสมมติฐานว่ากองทรัสต์ฯ จะทำการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์แห่งหนึ่งเป็นจำนวนประมาณ 2,800 ล้านบาท เป็นสกุลเงินบาทเพื่อเป็นเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนซื้อหุ้นสามัญของบริษัทย่อยในข้อ 3 ก)

ทั้งนี้ สมมติฐานที่ใช้ในการประมาณการในส่วนของเงินกู้และต้นทุนทางการเงินเป็นสมมติฐานที่ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์กำหนดขึ้นจากข้อมูลที่ได้จากการพูดคุยในเบื้องต้นกับธนาคารพาณิชย์ใน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

ประเทศโดยปราศจากข้อเสนอกที่เป็นทางการจากธนาคาร โดยสมมติว่าเงินกู้ยืมดังกล่าวมีต้นทุนการกู้ยืมเฉลี่ยร้อยละ 6.25 ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้ (ซึ่งเป็นอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงที่รวมดอกเบี้ยและค่าธรรมเนียมในการกู้ยืมเงิน) กองทรัสต์ฯ จะชำระดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาสและจะชำระคืนเงินต้นเมื่อครบกำหนดอายุสัญญาเงินกู้ในปี พ.ศ. 2565

โดยทั่วไป กองทรัสต์ฯจะนำอสังหาริมทรัพย์ที่เข้าลงทุนเป็นหลักประกันการกู้ยืมเงินจากธนาคารพาณิชย์ รวมทั้งกองทรัสต์ฯ อาจต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเงินกู้ ซึ่งรวมถึงการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงิน เช่น การดำรงอัตราส่วนทางการเงิน เป็นต้น

ข) บริษัทย่อย

มีสมมติฐานว่าบริษัทย่อยแห่งหนึ่งมีเงินกู้ยืมจากธนาคารพาณิชย์จำนวนรวม 1.3 ล้านดอลลาร์สหรัฐเพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียน โดยมีอายุสัญญาเงินกู้ 1 ปี และบริษัทย่อยมีสิทธิต่ออายุสัญญาได้ ผู้ก่อตั้งกองทรัสต์สมมติให้ธนาคารคิดดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 4.24 ต่อปีตลอดอายุสัญญาเงินกู้

ทั้งนี้ เงื่อนไขและข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้ที่กล่าวข้างต้นที่กำหนดโดยผู้ก่อตั้งกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปขึ้นอยู่กับข้อตกลงสุดท้ายในสัญญาที่กองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยลงนามกับธนาคารที่ให้กู้ยืม

4.6 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์

ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่จ่ายโดยกองทรัสต์ฯ ประกอบด้วย ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ค่าธรรมเนียมการจดทะเบียนต่อตลาดหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายสำหรับการโฆษณาและประชาสัมพันธ์ในการเสนอขายหลักทรัพย์ ค่าจัดพิมพ์เอกสาร ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน ค่าธรรมเนียมการสอบบัญชี ค่าธรรมเนียมการประเมินราคาสินทรัพย์ ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษากฎหมาย ค่าธรรมเนียมจัดจำหน่ายหลักทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดังกล่าวข้างต้น โดยส่วนใหญ่อ้างอิงจากใบเสนอราคาที่ได้รับจากคู่สัญญา หรือตามการคาดการณ์จากประสบการณ์ของผู้จัดการกองทรัสต์ค่าใช้จ่ายเหล่านี้เป็นจำนวนเงินประมาณ 265 ล้านบาท (รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) จะบันทึกเป็นสินทรัพย์และจะถูกตัดจำหน่ายเป็นค่าใช้จ่ายในงบกำไรขาดทุนของกองทรัสต์ฯ โดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

4.7 ค่าใช้จ่ายภาษี

ก) กองทรัสต์ฯ

กองทรัสต์ฯไม่มีภาระหนี้สินจากภาษีเงินได้นิติบุคคลเนื่องจากกองทรัสต์ฯไม่เข้าข่ายเป็นผู้มีหน้าที่ต้องเสียภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

ข) บริษัทย่อย

บริษัทย่อยในต่างประเทศมีภาระต้องชำระภาษีให้กับหน่วยงานภาษีในแต่ละประเทศ ซึ่งรวมถึงภาษีเงินได้ ภาษีหัก ณ ที่จ่าย โดยค่าใช้จ่ายดังกล่าวคำนวณอ้างอิงตามกฎหมายภาษีปัจจุบันของแต่ละประเทศ ทั้งนี้ อัตราภาษีเงินได้หัก ณ ที่จ่ายได้คำนึงถึงรูปแบบของการชำระที่บริษัทย่อยในต่างประเทศที่คาดว่าจะจ่ายชำระหว่างกันด้วย เช่น เงินปันผล ค่าบริการ หรือดอกเบี้ยเงินกู้ยืม ซึ่งมีอัตราภาษีต่างกันไป

ค) ภาษีเงินได้รอตัดบัญชี ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ มีสมมติฐานว่าไม่มีจำนวนภาษีเงินได้รอตัดบัญชีที่บันทึกในงบกำไรขาดทุนสำหรับระยะเวลาประมาณการที่เป็นสาระสำคัญ

4.8 การประเมินมูลค่ายุติธรรมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กำหนดไว้ในมาตรฐานการบัญชีไทยฉบับที่ 106 เรื่อง การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินธุรกิจเฉพาะด้านการลงทุน เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินเพื่อทำการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบทุกสองปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุดและจะจัดให้มีบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน เพื่อทำการสอบทานการประเมินมูลค่ายุติธรรมทุกหนึ่งปีนับแต่วันที่มีการประเมินมูลค่ายุติธรรมเต็มรูปแบบครั้งล่าสุด

ผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ายังไม่มีเกณฑ์ใดที่เหมาะสมในการวัดมูลค่ายุติธรรม ณ วันสิ้นงวดประมาณการของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อการจัดทำข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้ ดังนั้น งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ มิได้รวมกำไรหรือผลขาดทุนที่ยังไม่เกิดขึ้นจากการวัดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ณ วันสิ้นงวดประมาณการ

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

4.9 ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ตามที่ระบุไว้ในหนังสือชี้ชวนกองทรัสต์ฯ มีนโยบายในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในแต่ละรอบปีบัญชีไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้ว ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ถูกแสดงไว้โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อเป็นตัวอย่างประกอบเท่านั้น

		(หน่วย: ล้านบาท)
		สำหรับงวด 12 เดือน
		ช่วงเวลาประมาณการ
		วันที่ 1 มกราคม 2560 ถึง
		วันที่ 31 ธันวาคม 2560
ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน	ก)	535
บวก: ประมาณการการลดทุนจากรายได้/ค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด:		
ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ดัดจำหน่าย	ข)	53
ประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		588

ก) ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนอ้างอิงจากประมาณการกำไรสุทธิจากงบการเงินเฉพาะของกองทรัสต์ฯ ซึ่งประกอบด้วยรายได้เงินปันผลที่ได้รับจากบริษัทย่อย BVI Holding 1 หักด้วยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ฯ ดังนี้

		(หน่วย: ล้านบาท)
ประมาณการรายได้เงินปันผลรับจากบริษัทย่อย		861
หัก: ประมาณการค่าใช้จ่ายกองทรัสต์ฯ		(326)
ประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทน		535

ประมาณการรายได้เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยอ้างอิงจากกำไรสุทธิของบริษัทย่อยซึ่งได้รวมรายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมจำนวนประมาณ 119 ล้านบาทที่ผู้เช่านำมาจ่ายเป็นค่าเช่าส่วนเพิ่มให้กับบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ สำหรับปีแรกนับจากวันจัดตั้งกองทรัสต์ฯ ดังที่กล่าวไว้ในหมายเหตุข้อ 4.1 ค) อย่างไรก็ตาม ภายหลังจากระยะเวลาดังกล่าว ค่าใช้จ่ายตามความจำเป็นของผู้เช่าสามารถนำมาหักออกจากกำไรสุทธิจากการดำเนินงานในการคำนวณรายได้ค่าเช่าส่วนเพิ่มซึ่งอาจมีผลให้ไม่มีรายได้ค่าเช่าเพิ่มเติมที่จะจ่ายให้กับบริษัทย่อยของกองทรัสต์ฯ ในปีต่อไป ดังนั้น หากไม่รวมค่าเช่าส่วนเพิ่มดังกล่าว จำนวนเงินประมาณการรายได้เงินปันผลรับจากบริษัทย่อยและประมาณการกำไรสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้จะลดลงประมาณ 119 ล้านบาท และประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะลดลงด้วยจำนวนเดียวกัน

ทั้งนี้ สมมติให้กองทรัสต์ฯ จ่ายประโยชน์ตอบแทนในอัตราร้อยละ 100 และมีสมมติฐานว่าบริษัทย่อย BVI Holding 1 มีการจ่ายเงินปันผลสำหรับผลการดำเนินงานทุกไตรมาส และสามารถจ่ายชำระเงินดังกล่าวให้กองทรัสต์ฯ ก่อนวันสิ้นงวดได้ เพื่อให้กองทรัสต์ฯ สามารถจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ได้ในอัตราร้อยละ 100

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

- ข) ภายใต้ประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ กองทรัสต์ฯ จะจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยการลดทุน ซึ่งเกิดจากรายการรายได้/ค่าใช้จ่ายที่ไม่ใช่เงินสด ได้แก่ ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการจำนวน 53 ล้านบาท

ผู้ลงทุนควรระมัดระวังว่าเหตุการณ์ในอนาคตไม่สามารถคาดการณ์ได้อย่างชัดเจนและตัวเลขที่ประมาณการไว้ในข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติอาจแตกต่างจากที่เกิดขึ้นจริง

4.10 มาตรฐานการรายงานทางการเงินใหม่

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้จัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานว่าไม่มีการเปลี่ยนแปลงของมาตรฐานการรายงานทางการเงินที่มีผลกระทบอย่างเป็นสาระสำคัญต่องบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติ

4.11 ข้อสมมติฐานอื่น ๆ

งบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติและประมาณการเงินจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์สำหรับช่วงเวลาประมาณการถูกจัดทำขึ้นโดยมีข้อสมมติฐานอื่นๆเพิ่มเติมดังต่อไปนี้

- ก) กองทรัสต์ฯ มีธุรกรรมหลักที่สามารถจัดตั้งได้โดยไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- ข) กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์ฯ เข้าลงทุนครั้งแรกไม่ติดภาระใดๆ และไม่มีข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากพื้นที่โดยรอบที่ทำให้มีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ฯ
- ค) ในการปรับปรุงโครงสร้างเพื่อรองรับการลงทุนของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย หากบริษัทย่อยเหล่านั้นมีการจ่ายชำระเงินกู้ยืมจากกิจการอื่นหรือธนาคารที่มีอยู่เดิมก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อย และมีค่าธรรมเนียมในการคืนเงินต้นและดอกเบี้ยก่อนกำหนด ผู้ขายจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว
- ง) สำหรับการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินในแต่ละประเทศ ในกรณีที่มีข้อกำหนดด้านกฎหมายหรือระเบียบปฏิบัติที่ต้องจ่ายชดเชยให้กับพนักงานประจำของกิจการ กองทรัสต์ฯ จะไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวเนื่องจากผู้เช่าช่วงเพื่อดำเนินการด้านโรงแรมจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว และจะไม่มีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ฯ
- จ) ไม่มีค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนเพิ่มเติมใดๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ของโครงการแต่ละแห่ง สำหรับช่วงเวลาประมาณการ ทั้งนี้ไม่นับรวมค่าใช้จ่ายจากการบำรุงรักษาโครงการ
- ฉ) ไม่มีการเปลี่ยนผู้บริหารโรงแรมซึ่งจะทำให้เกิดผลกระทบต่อรายได้ และค่าใช้จ่ายของโรงแรมที่ได้ประมาณการไว้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย

หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ

สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

- ข) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงเวลาประมาณการ
- ข) ไม่มีการระดมทุนโดยการออกหน่วยเพิ่มเติมในระหว่างช่วงเวลาประมาณการ
- ฅ) กองทรัสต์ฯ สามารถจัดหาเงินกู้ได้เต็มวงเงินและเงื่อนไขการกู้ยืมเป็นไปตามข้อสมมติฐานที่กำหนดไว้ และกองทรัสต์ฯ และบริษัทย่อยสามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดของสัญญาเงินกู้และไม่มีการผิดนัดชำระ
- ญ) ไม่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายด้านภาษี อัตราภาษีต่างๆ และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องอย่างมีสาระสำคัญ
- ฎ) เนื่องจากมีสมมติฐานว่ากองทรัสต์ฯ จะมีเพียงรายได้เงินปันผล ภาษีซื้อจึงถือเป็นค่าใช้จ่ายประจำงวด
- ฏ) ผู้ขายเป็นผู้รับภาระภาษีหรือความเสี่ยงด้านภาษี และ/หรือหนี้สินที่อาจเกิดขึ้นที่มีนัยสำคัญก่อนการเข้าลงทุนของกองทรัสต์ฯ
- ฐ) สัญญาทั้งหมดที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ฯ มีผลบังคับใช้ได้และสามารถปฏิบัติตามที่ระบุในสัญญา

5. นโยบายการบัญชีที่สำคัญ

นโยบายการบัญชีที่สำคัญที่ใช้ในการจัดทำงบกำไรขาดทุนรวมตามสถานการณ์สมมติมีดังนี้

5.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าส่วนที่เป็นอัตราคงที่จะรับรู้เป็นรายได้ตามเกณฑ์เส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า ค่าเช่าแปรผัน และค่าเช่าส่วนเพิ่มรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

รายได้ค่าบริการ และค่าใช้จ่ายรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

5.2 การวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯ มีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วยรายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งหมดที่กองทรัสต์ฯ จ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมโดยไม่คิดค่าเสื่อมราคา มูลค่ายุติธรรมของอสังหาริมทรัพย์ได้มาจากราคาประเมินโดยผู้ประเมินอิสระที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงมูลค่าซึ่งเท่ากับผลต่างระหว่างมูลค่าตามบัญชีของเงินลงทุนกับมูลค่ายุติธรรมรับรู้เป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนทันทีในงวดที่เกิดขึ้น

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่าตราที่จิก ฮอสพิทอลลิตี และบริษัทย่อย
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินรวมตามสถานการณ์สมมติ
สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 มกราคม 2560 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2560

5.3 ตราสารอนุพันธ์ทางการเงิน

ตราสารอนุพันธ์จะบันทึกและวัดมูลค่าเริ่มแรกด้วยมูลค่ายุติธรรม ณ วันที่เข้าทำรายการ และมีการวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรม

5.4 ค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ตัดจำหน่าย

ค่าตัดจำหน่ายค่าใช้จ่ายในการออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์จะถูกคำนวณโดยวิธีเส้นตรงเป็นระยะเวลา 5 ปี

5.5 การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์

กองทรัสต์จะบันทึกลดกำไรสะสม ณ วันที่มีการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

5.6 ภาษีเงินได้นิติบุคคล

กองทรัสต์และบริษัทย่อยจะบันทึกภาษีเงินได้ตามจำนวนที่คาดว่าจะจ่ายให้กับหน่วยงานจัดเก็บภาษีของรัฐ โดยคำนวณจากกำไรทางภาษีตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในกฎหมายภาษีอากรปัจจุบัน

6. การอนุมัติข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติ

ข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับช่วงเวลาประมาณการนี้ได้รับอนุมัติให้ออกโดยผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 12 กันยายน 2559