

รายงานประจำปี 2568

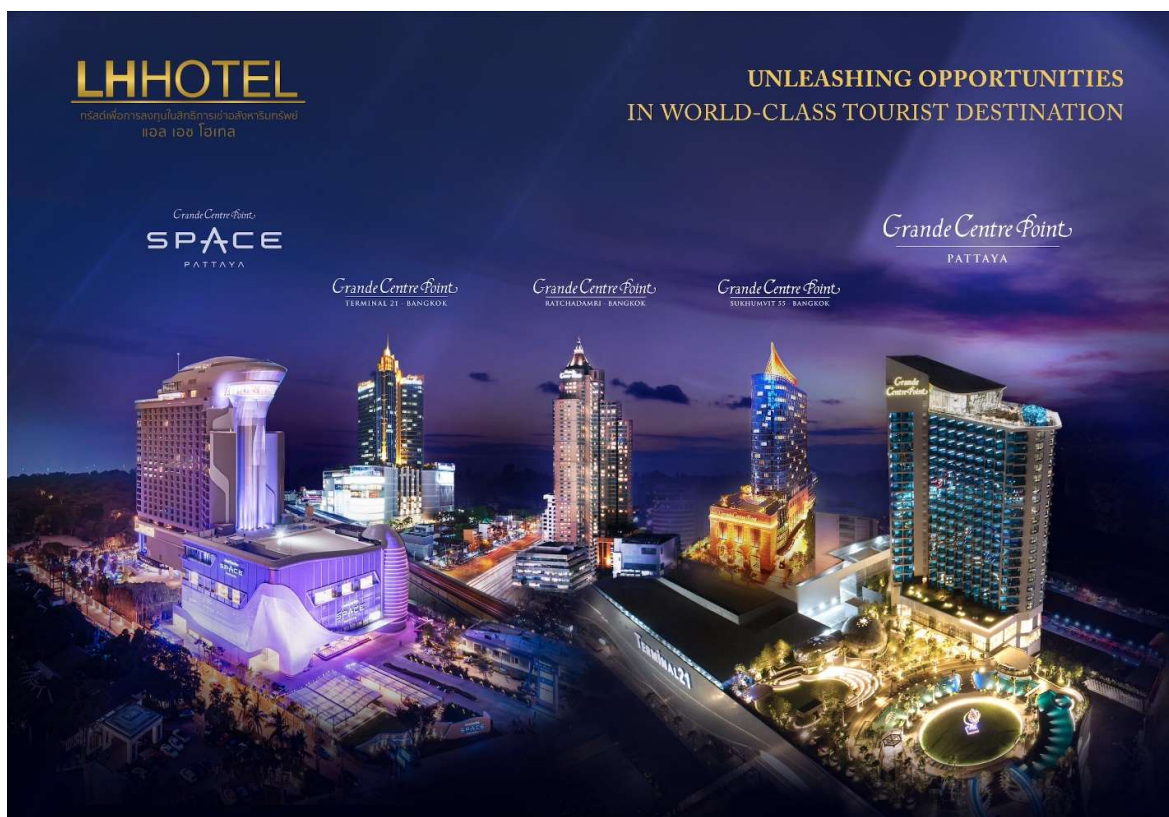
(แบบ 56-REIT2)

สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST

(LHHOTEL)



## สารบัญ

	หน้า
<b>ส่วนที่ 1</b>	
<b>สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์</b>	<b>1</b>
<b>ส่วนที่ 2</b>	
<b>การดำเนินงานของกองทรัสต์</b>	<b>12</b>
1. ข้อมูลทั่วไป	12
2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์	13
3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน	116
4. ปัจจัยความเสี่ยง	120
5. ข้อพิพาทและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์	139
6. ข้อมูลสำคัญอื่น	139
<b>ส่วนที่ 3</b>	
<b>การจัดการและการกำกับดูแลกองทรัสต์</b>	<b>140</b>
7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์	140
8. โครงสร้างการจัดการ	144
9. การกำกับดูแลกองทรัสต์	168
10. ความรับผิดชอบต่อสังคม	176
11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง	176
12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์	177
<b>ส่วนที่ 4</b>	
<b>ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน</b>	<b>185</b>
13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ	185
14. ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์	187
15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	196
16. รายงาน และงบการเงินของกองทรัสต์	197

## ส่วนที่ 1

### สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LHHOTEL
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ชื่อทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ชื่อผู้สอบบัญชี	บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด
วันจัดตั้งกองทรัสต์	11 ธันวาคม 2558
ทรัพย์สินที่เข้าลงทุน/ ระยะเวลาการเช่า	1. โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยสิทธิการเช่าสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2583 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 14.7 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) 2. โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โดยสิทธิการเช่าสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2581 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 12.4 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) 3. โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โดยสิทธิการเช่าสิ้นสุด ณ วันที่ 31 มีนาคม 2590 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 21.3 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) 4. โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา โดยสิทธิการเช่าสิ้นสุด ณ วันที่ 13 มกราคม 2592 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 23.0 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568) 5. โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปนซ์ พัทยา โดยสิทธิการเช่าสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2595 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 26.7 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	20.3 ปี <sup>1</sup>
รูปแบบการลงทุน	สิทธิการเช่า 100%

หมายเหตุ<sup>1</sup> : คำนวณจากราคาประเมินทรัพย์สินจากรายงานประเมินฉบับล่าสุด

(ค่าเตือน: กรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

มูลค่าหลักทรัพย์	13,635.96 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันที่ทำการสุดท้ายของปี	13.00 บาท
ตามราคาตลาด		(วันที่ 30 ธันวาคม 2568)	
จำนวนหน่วย	1,048,919,900 หน่วย	ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	11,128.92 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สิน	13,549.60 ล้านบาท	NAV ต่อหน่วย	12.9176 บาท Par 10 บาทต่อหน่วย
สุทธิ (NAV)			
P/NAV	1.0	WALE <sup>1</sup> (ปี)	20.3
		วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	11 ธันวาคม 2558

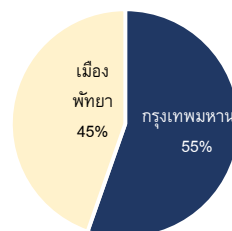
หมายเหตุ: <sup>1</sup> คำนวณจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินอ้างอิงจากรายงานการประเมินฉบับล่าสุด

#### โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

สินทรัพย์รวม	23,420.86 ล้านบาท
หนี้สินรวม	9,871.26 ล้านบาท
ส่วนทุนที่ได้รับจากผู้ถือหน่วยทรัสต์	11,128.92 ล้านบาท
กำไรสะสม	2,420.68 ล้านบาท
สัดส่วนการกู้ยืม (ร้อยละของสินทรัพย์รวม)	ร้อยละ 41.44 <sup>1</sup>

หมายเหตุ: <sup>1</sup> สัดส่วนการกู้ยืมพิจารณาจากยอดเงินกู้คงเหลือปลายปีตามสัญญา กรณีพิจารณาจากหนี้สินรวมตามงบการเงินสัดส่วนการกู้ยืมเงินจะอยู่ที่ 41.97%

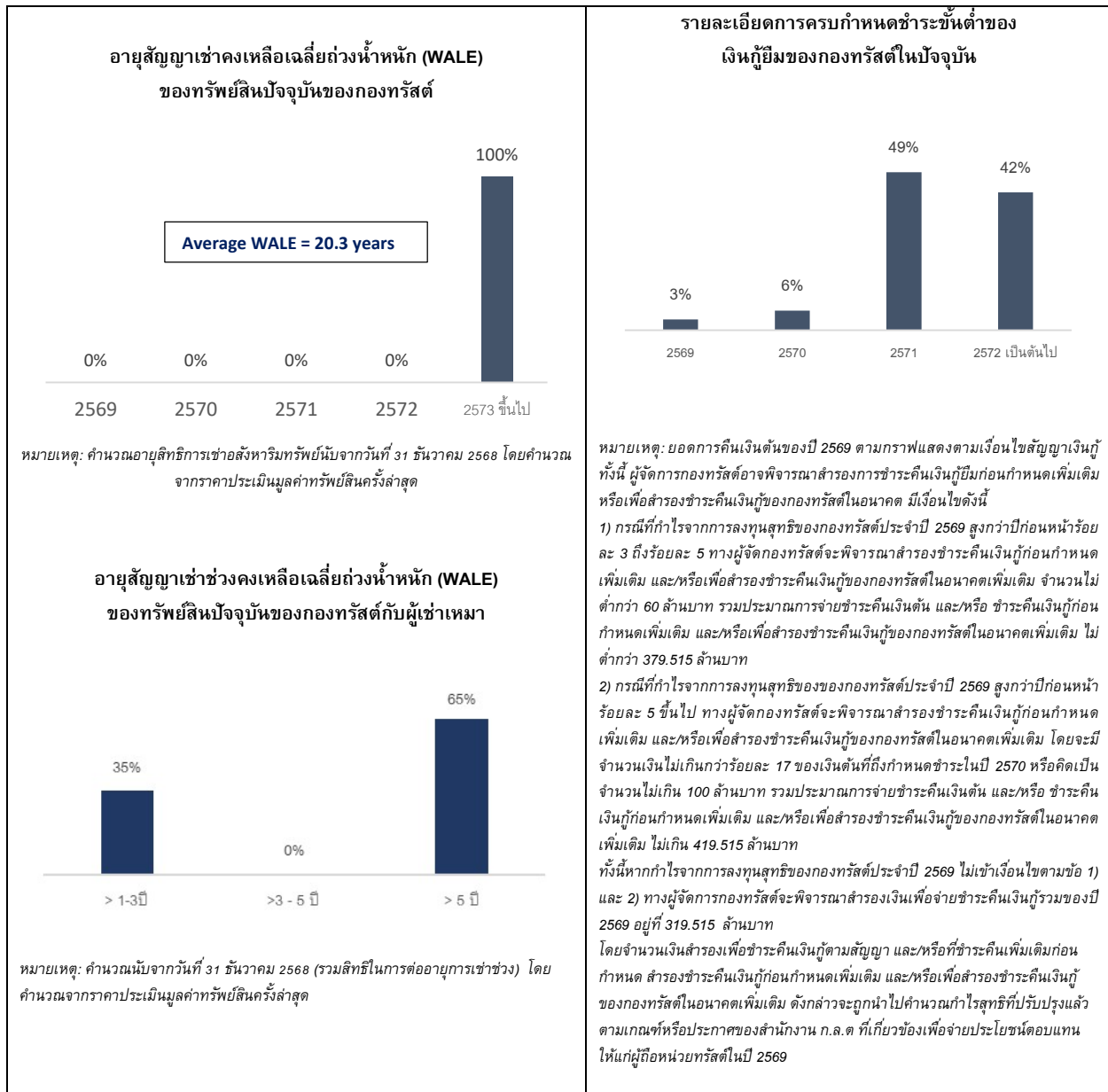
#### สัดส่วนที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์



หมายเหตุ: คำนวณจากราคาประเมินทรัพย์สินที่จัดทำขึ้นล่าสุด

ประเภททรัพย์สิน : โรงแรม 100%

สัดส่วนการลงทุน : ลงทุนทางตรง 100% ในสิทธิการเช่า 100%



ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	4,541 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,909 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,927 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พญา	3,165 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พญา	6,914 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด

หมายเหตุ: อ้างอิงราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินครั้งล่าสุด อนึ่ง ผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถพิจารณารายละเอียดของรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ตาม Link ด้านล่าง  
<https://www.lhhotelreit.com/appraisalsreport> หรือขอรับรายงานประเมินมูลค่าทรัพย์สินได้ที่ อีเมล [property@lhfund.co.th](mailto:property@lhfund.co.th)



ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ผู้ถือหุ้นราย	จำนวนหุ้น (หน่วย)	สัดส่วนการถือหุ้น (%)
1. บริษัทแอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	273,130,006	26.0%
2. บริษัทเมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,170,022	4.8%
3. บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	48,099,226	4.6%
4. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	26,970,060	2.6%
5. บริษัท ทิพย์ประกันภัย จำกัด (มหาชน)	24,955,100	2.4%

Foreign Limit: 100%

Current Foreign Holding: 0.93%

#### นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

- ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี
  - ประโยชน์ตอบแทนจะจ่ายให้แก่ผู้ถือหุ้นรายปีละ 2 ครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วัน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีหรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้น แล้วแต่กรณี
- ทั้งนี้ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต.กำหนด

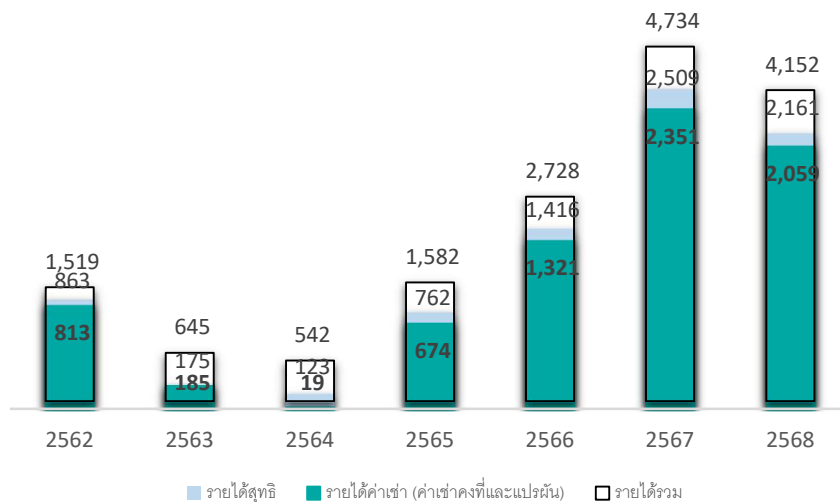
ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	ประโยชน์ ตอบแทนรวม	เงินลงทุน	รวมประโยชน์ ตอบแทนและ เงินลงทุน
ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2560	1.9535	-	1.9535
ปี 2561	1.1000	-	1.1000
ปี 2562	1.1100	-	1.1100
ปี 2563 <sup>1/</sup>	0.1000	-	0.1000
ปี 2564 <sup>1/</sup>	-	-	-
ปี 2565 <sup>1/</sup>	0.7000	-	0.7000
ปี 2566	1.1500	-	1.1500
ปี 2567	1.3325	-	1.3325
ปี 2568	1.1900	-	1.1900
รวม	8.6360	-	8.6360

หมายเหตุ:

<sup>1/</sup> ในรอบผลการดำเนินงานตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากสถานการณ์โควิด 19 ซึ่งพิจารณาจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทบจ. 36/2563 เรื่อง การผ่อนผันการดำเนินการของกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐาน และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 (Coronavirus Disease 2019 (COVID-19)) และประกาศสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ สร. 26/2555 เรื่อง ข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายประโยชน์ตอบแทนไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปีบัญชี อย่างไรก็ตาม ในช่วงระหว่างวันที่ 1 เมษายน 2563 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิหรือกำไรสะสมติดลบ จึงไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

## รายละเอียดผลการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงและรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์

หน่วย : ล้านบาท



หมายเหตุ : ปี 2563-2565 โรงแรมอยู่ภายใต้สถานการณ์ไม่ปกติจากการแพร่ระบาดของ COVID-19 และมาตรการปิดเมืองเพื่อควบคุมการแพร่ระบาด

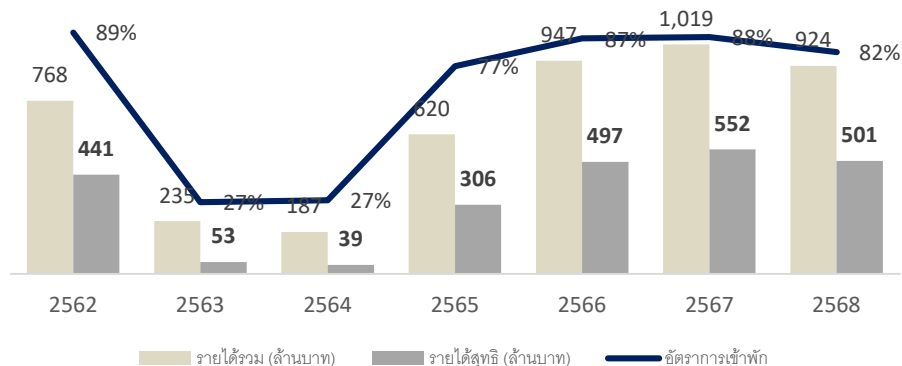
รายได้สุทธิ ส่วนรวมจากรายได้รวมหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

รายได้ค่าเช่า เป็นค่าเช่าที่ LHHOTEL ได้รับจากผู้เช่าช่วง บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด อันประกอบด้วยค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี)

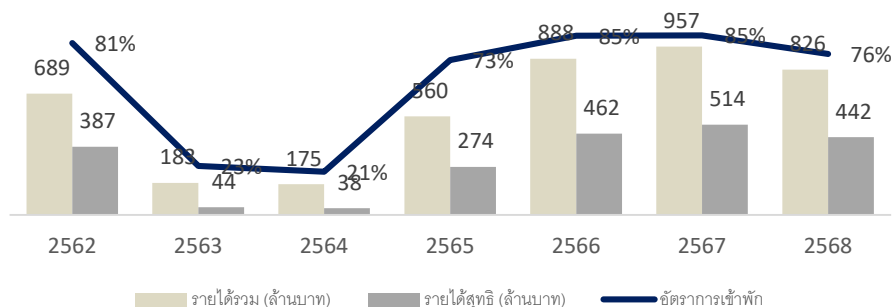
## ผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน

❖ รายได้รวม (ล้านบาท) , EBITDA (ล้านบาท) , อัตราการเข้าพัก

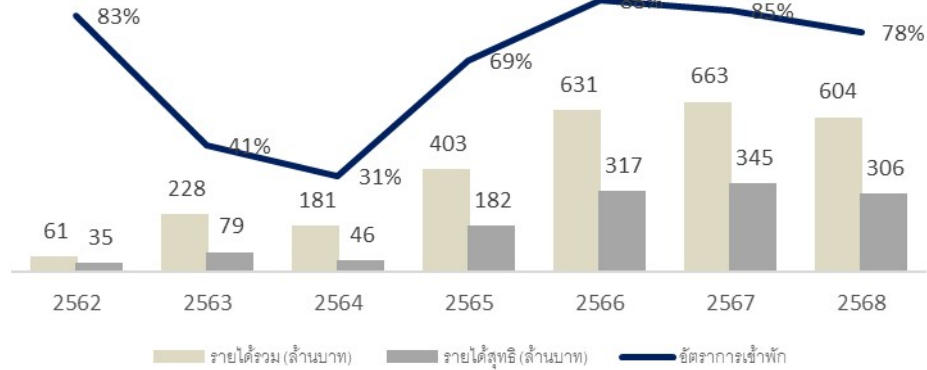
*Grande Centre Point*  
 TERMINAL 21 · BANGKOK



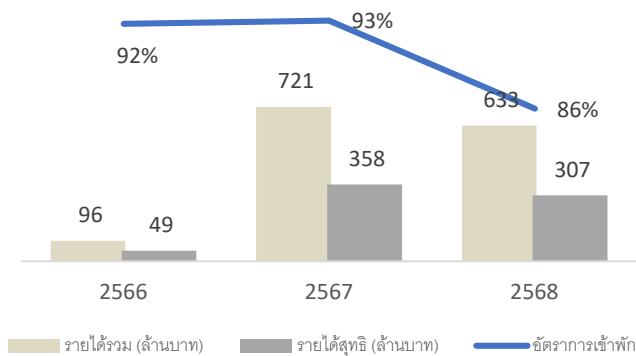
*Grande Centre Point*  
 RATCHADAMRI · BANGKOK



*Grande Centre Point*  
 SUKHUMVIT 55 - BANGKOK

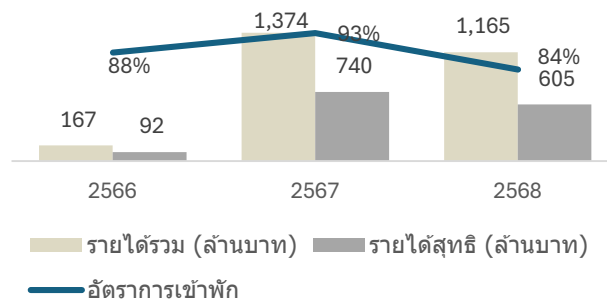


*Grande Centre Point*  
 PATTAYA



หมายเหตุ : กองทรัสต์เข้าลงทุนในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ระหว่างวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานของปี 2566 เป็นเฉพาะช่วงระยะเวลา 15 พฤศจิกายน 2566 – 31 ธันวาคม 2566

*Grande Centre Point*  
**SPACE**  
 PATTAYA



หมายเหตุ : กองทรัสต์เข้าลงทุนในแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ระหว่างวันที่ 15 พฤศจิกายน 2566 – 31 ธันวาคม 2566 ผลการดำเนินงานของปี 2566 เป็นเฉพาะช่วงระยะเวลา 15 พฤศจิกายน 2566 – 31 ธันวาคม 2566

❖ อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) (ไม่รวมรายได้ค่าอาหารเช้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าบริการเซอร์วิสชาร์จ)

*Grande Centre Point*  
 TERMINAL 21 · BANGKOK

*Grande Centre Point*  
 RATCHADAMRI · BANGKOK

*Grande Centre Point*  
 SUKHUMVIT 55 · BANGKOK

*Grande Centre Point*  
 PATTAYA

*Grande Centre Point*  
**SPACE**  
 PATTAYA

ทรัพย์สิน	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ - กรุงเทพฯ		โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ - พัทยา	
งวดระยะเวลาการดำเนินงาน	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2568
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	4,912	4,786	5,096	4,824
รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) (บาท/ห้อง/คืน)	4,217	3,765	4,743	4,087

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ 3 ปีย้อนหลัง

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญ	2566	2567	2568
Revenue (THB)	1,320,810,549	2,351,351,372	2,058,506,061
Other Income (THB)	4,646,427	1,551,483	4,536,318
Net investment income (THB)	949,267,941	1,794,400,770	1,573,626,316
Net increase in net assets resulting from operations (THB)	1,576,926,569	2,577,417,449	1,330,642,786
EPU (THB)	1.50	2.46	1.27
DPU (THB)	1.15	1.3325	1.19
Capital Reduction	-	-	-
Debt/Total Asset Value Ratio (%) <sup>1</sup>	45.06%	42.13%	41.97%
Interest Cost (%)	3.87%	4.64%	4.20%
Operating Cash Flow (THB)	(8,396,234,904)	2,024,623,842	1,924,367,070
Investing Cash Flow (THB)	-	-	-
Financing Cash Flow (THB)	8,383,245,290	(2,017,224,490)	(1,919,789,648)
Net Cash Flow (THB)	(12,989,614)	7,399,352	4,577,422
NAV (THB)	12,245,478,816	13,548,458,585	13,549,595,397
P/NAV (Times)	1.02	1.05	1.01
Dividend Yield <sup>1/2</sup> (%)	9.66%	9.87%	9.15%
Market Cap (THB)	12,482,146,810	14,160,418,650	13,635,958,700

ตัวเลขทางการเงินสำคัญ	2566	2567	2568
Closing Price (THB)	11.90	13.50	13.00

หมายเหตุ : <sup>1</sup> Debt หมายถึงหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยตามที่แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

<sup>2</sup> อัตราผลตอบแทนจากเงินปันผล คำนวณจากราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี

## การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น ประมาณ 2,063.04 ล้านบาท โดยรายได้รวมเปรียบเทียบกับงวดปีก่อน ลดลงประมาณ 289.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้ค่าเช่าปี 2568 รวมจำนวน 2,058.51 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปีก่อน ลดลงประมาณ 292.85 ล้านบาท เนื่องด้วยเหตุหลักจากรายได้ห้องพักของกลุ่มลูกค้าชาวจีน ได้หวั่น ช่องกึ่งและเกาหลี ที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งสอดคล้องกับภาพรวมของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน ได้หวั่น ช่องกึ่งและเกาหลีที่เข้ามาในประเทศไทยลดลง อย่างไรก็ตาม มีสัญญาณการเติบโตที่ดีขึ้นจากรายได้ห้องพักของกลุ่มนักท่องเที่ยวอเมริกัน สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ และอิสราเอล ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีประมาณ 489.42 ล้านบาท เปรียบเทียบจากงวดปีก่อน ที่มีประมาณ 558.50 ล้านบาท ลดลง ประมาณ 69.09 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากจำนวนเงินกู้ยืมที่ลดลงและต้นทุนการกู้ยืมที่ปรับลดลง รวมถึงต้นทุนการเช่าที่ลดลงจากรายจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทดแทนสินทรัพย์เดิมที่เสื่อมสภาพ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่ได้เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 242.98 ล้านบาท บาท ซึ่งลดลงเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาประจำปี 2568 ได้สะท้อนสมมติฐานการประเมินตามสถานการณ์ภาคการท่องเที่ยวในปี 2568 และผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ เป็นผลให้โดยรวมปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,330.64 ล้านบาท ลดลงจาก 2,577.42 ล้านบาทในปี 2567 หรือคิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 48.37 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 13,549.60 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.9176 บาทต่อหน่วย

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

☒ ไม่มีเงื่อนไขและมีข้อสังเกต/เรื่องอื่น

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน

รายละเอียดตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.6 การกู้ยืมเงิน

**ตารางแสดงค่าใช้จ่ายทั้งหมดที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์**  
**สำหรับระยะเวลา ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 – 31 ธันวาคม 2568**

ค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงิน หน่วย : พันบาท	เพดานสูงสุด	% ต่อกำไรสุทธิ <sup>3</sup>
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ <sup>1</sup>	27,831.93	ไม่เกิน 1.0% ของ TAV	1.77%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ <sup>2</sup>	18,090.76	ไม่เกิน 0.85% ของ TAV	1.15%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,033.33	ไม่เกิน 1.0% ของ NAV	0.19%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,471.50	ตามที่จ่ายจริง	0.22%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	410,561.57	ตามที่จ่ายจริง	26.09%
ต้นทุนการเช่า	21,825.10	ตามที่จ่ายจริง	1.39%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,601.88	ตามที่จ่ายจริง	0.29%
<b>รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด</b>	<b>489,416.07</b>		

- หมายเหตุ
1. ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ได้เรียกเก็บจากกำไรสุทธิ แต่เป็นการประมาณการร้อยละของกำไรสุทธิ ทั้งนี้ ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดย ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เป็นต้นไป
  2. ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ไม่ได้เรียกเก็บจากกำไรสุทธิ แต่เป็นการประมาณการร้อยละของกำไรสุทธิ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรัสต์ เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.85 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ โดยค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยมีผล ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เป็นต้นไป
  3. กำไรสุทธิ อ้างอิงจากกำไรจากการลงทุนสุทธิของปี 2568 ตามงบการเงินที่ตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีอยู่ที่ 1,573.62 ล้านบาท
  4. ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์เป็นอัตราที่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะ หรือภาษีอื่นใด ในทำนองเดียวกัน(ถ้ามี) แต่ค่าธรรมเนียมหรือค่าใช้จ่ายตามโครงการเป็นอัตราที่ยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม
  5. Total Asset Value or TAV = มูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์
  6. Net Asset Value or NAV = มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

**สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ**

1. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก</li> <li>- รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง</li> <li>- รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เช่าช่วง และเงื่อนไขสัญญาเช่าช่วงในการจัดหาผลประโยชน์</li> </ul>

- ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงสักริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน
- การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
- กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ, โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55, โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา
- ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
- ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงได้หากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์
- ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต และจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงที่สามารถชำระค่าเช่าในอัตราเดิมหรือสูงกว่าในการต่อสัญญาในอนาคต
- ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของโรคติดต่อ พฤติกรรมของผู้บริโภคที่เปลี่ยนไปในช่วงสถานการณ์ที่ไม่ปกติ ดังกล่าว หรือปัญหาภัยร้ายแรงด้านสาธารณสุขอื่นๆ

## 2. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

- กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ
- ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น
- ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน
- ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก
- การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่างๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก
- การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก
- ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้าย, สงคราม และโรคระบาดอาจมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์
- มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอและไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต
- การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์
- ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ทางเข้า-ออกโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้ตั้งอยู่ในซอยขนาดเล็กหลวม 1



- ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่
<b>3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</li> <li>- กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก</li> <li>- ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน</li> <li>- ความเสี่ยงทางการเมือง</li> <li>- การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง</li> <li>- ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม</li> </ul>
<b>4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อและผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้</li> <li>- มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม</li> <li>- การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์</li> <li>- เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)</li> <li>- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพ์</li> <li>- มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์</li> </ul> <p>ผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง</p>

ข้อมูลเบื้องต้น	
ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 1 อาคารคิว.เฮาส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	0-2286-3484, 0-2679-2155
URL	www.lhfund.co.th

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 18 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 7-8 ถนนรัชดาภิเษก

	แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
โทรศัพท์	02-949-1500
URL	<a href="http://www.scbam.com/">http://www.scbam.com/</a>

“ผู้ลงทุนสามารถศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์เพิ่มเติมได้จากแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี (แบบ 56-REIT1) ที่แสดงไว้ใน [www.sec.or.th](http://www.sec.or.th) หรือเว็บไซต์ของกองทรัสต์”

## ส่วนที่ 2

### การดำเนินกิจการของกองทรัสต์

#### 1. ข้อมูลทั่วไป

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อ	LHHOTEL
ประเภทหลักทรัพย์ที่เสนอขาย	ใบทรัสต์ที่แสดงสิทธิของผู้ถือในฐานะผู้รับประโยชน์ในทรัสต์ (หน่วยทรัสต์)
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (16 ธันวาคม 2558)</li> <li>2. โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (15 มิถุนายน 2560)</li> <li>3. โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (22 พฤศจิกายน 2562)</li> <li>4. โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา (15 พฤศจิกายน 2566)</li> <li>5. โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา (15 พฤศจิกายน 2566)</li> </ol>
รูปแบบการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 14.7 ปี)</li> <li>2. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 12.4 ปี)</li> <li>3. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 27 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 21.3 ปี)</li> <li>4. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 23.0 ปี)</li> <li>5. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 28 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 26.7 ปี)</li> </ol>
ทุนชำระแล้ว	10,489,199,000.00บาท
อายุของกองทรัสต์	ไม่กำหนดอายุกองทรัสต์

## 2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดประโยชน์ของกองทรัสต์

### 2.1 วัตถุประสงค์การลงทุน

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตาม พ.ร.บ. ทรัสต์ฯ โดยมีวัตถุประสงค์ในการออกหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อเสนอขายต่อประชาชนและนำหน่วยทรัสต์ดังกล่าวเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ โดยผู้ก่อตั้งทรัสต์โอนเงินที่ได้จากการจำหน่ายหน่วยทรัสต์ให้แก่ทรัสต์ด้วยความไว้วางใจให้ทรัสต์เพื่อเก็บรักษาในนามทรัสต์และจัดการทรัพย์สินโดยนำไปลงทุนในทรัพย์สินหลัก โดยการซื้อ และ/หรือ เช่า และ/หรือ เช่าช่วง และ/หรือ รับโอนสิทธิการเช่า และ/หรือ สิทธิการเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก ตลอดจนทำการปรับปรุง เปลี่ยนแปลง พัฒนาศักยภาพ และ/หรือ จำหน่ายทรัพย์สินต่างๆ เพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์เพื่อประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่น และ/หรือ หลักทรัพย์อื่น และ/หรือ การหาผลตอบแทนโดยวิธีอื่นใด ตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และ/หรือ กฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนด

### 2.2 การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

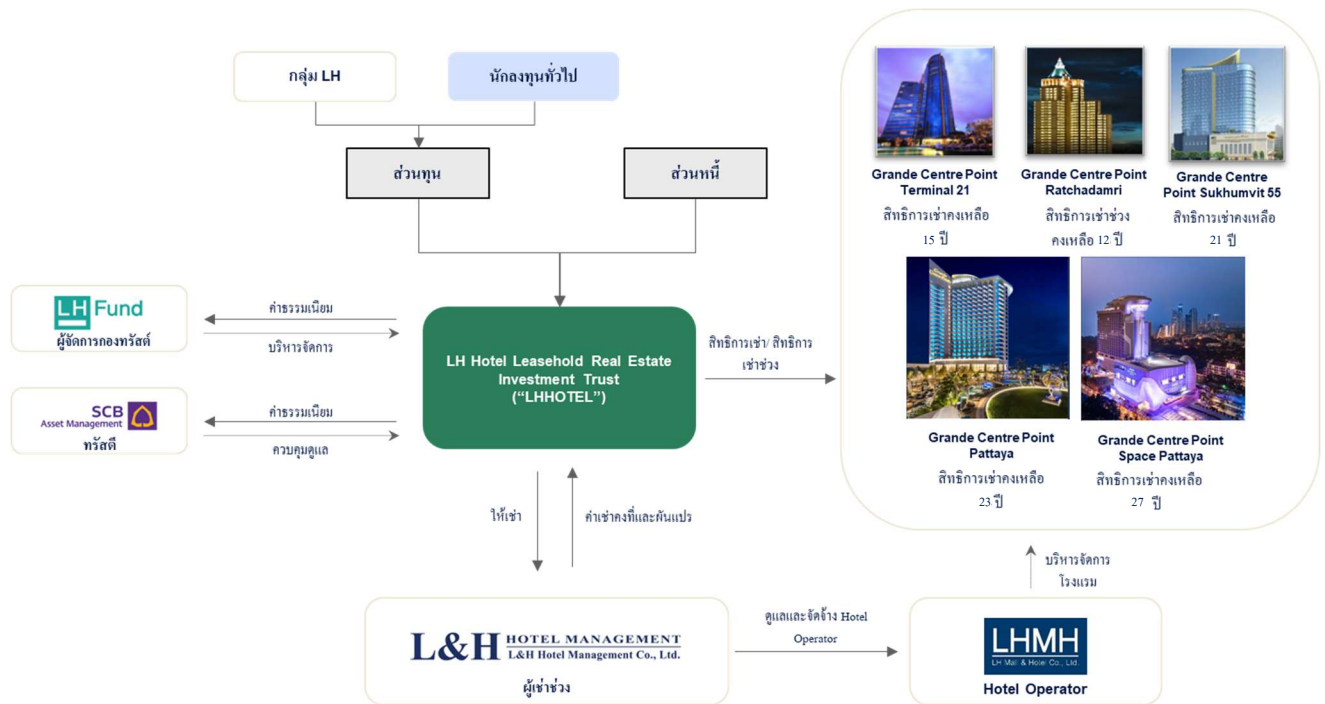
ในปี 2568 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ในรอบปีที่ผ่านมา มีรายการธุรกรรมที่สำคัญของกองทรัสต์ดังนี้

- วันที่ 21 พฤศจิกายน 2568 ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2568 พิจารณานุมัติการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดารี แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
- วันที่ 22 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ ได้เข้าทำบันทึกข้อตกลง เรื่อง การเข้าทำสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์กับบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นที่เรียบร้อยแล้ว โดยอยู่ระหว่างการดำเนินการจัดทำสัญญาเช่า ซึ่งสัญญาเช่าแต่ละฉบับมีระยะเวลาไม่เกิน 3 ปี ต่อไปอีก 2 คราว ๆ ละไม่เกิน 3 ปี สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2575 ทั้งนี้ ภายหลังการเข้าทำสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดารี ฉบับใหม่ LHH ได้แต่งตั้งบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นผู้มีประสบการณ์และความเชี่ยวชาญในการบริหารโรงแรม รวมทั้งเป็นผู้บริหารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดารี ปัจจุบันให้เป็นผู้บริหารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดารี ต่อไป

## 2.3 โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์

โครงสร้างของกองทรัสต์ภายหลังจากการก่อตั้งกองทรัสต์ เป็นไปตามแผนภาพ ดังนี้



ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์จะอยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ 2 ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอดูสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

## 2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
<b>ลักษณะของทรัพย์สิน</b>	
ที่ตั้ง	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีโศก รถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท และถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี คงเหลือประมาณ 14.7 ปี
จำนวนชั้น	28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	กุมภาพันธ์ 2555

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
<u>พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)</u>	
พื้นที่ให้เช่า	21,090
พื้นที่ส่วนกลาง	21,914
พื้นที่จอดรถ	4,294
พื้นที่ทั้งหมด	47,298
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	
มูลค่าประเมิน	4,541 ล้านบาท (ณ วันที่ 9 พ.ค. 2568)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่า อสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3,753.41 ล้านบาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	16 ธันวาคม 2558
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ปีที่เปิดใช้อาคาร	เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวกเนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท และตั้งอยู่ใกล้กับสี่แยกอโศก ซึ่งเป็นจุดเชื่อมต่อกับรถไฟฟ้า BTS สถานีอโศก และรถไฟฟ้า MRT สถานีสุขุมวิท ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4-5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย รวมถึงไม่ไกลจากสวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง</p> <p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยสูง 28 ชั้น และชั้นใต้ดิน 2 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร โดยดำเนินการด้านโรงแรมจำนวน 462 ห้อง พื้นที่ใช้สอยทั้งสิ้นประมาณ 21,090 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 9 ไร่ 1 งาน 44 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนกุมภาพันธ์ 2555 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร</p>

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
<b>ประกันภัย</b>	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 1,708,690,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 1,363,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 100,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569
ประกันภัยสิทธิการเช่า (Leasehold Insurance)	วงเงิน: 2,295,109,020 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
<b>ลักษณะของทรัพย์สิน</b>	
ที่ตั้ง	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	สถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ และถนนราชดำริ
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 21 ปี คงเหลือประมาณ 12.4 ปี
จำนวนชั้น	49 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	พฤศจิกายน 2551
<b>พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)</b>	
พื้นที่ให้เช่า	35,120
พื้นที่ส่วนกลาง	16,526
พื้นที่จอดรถ	14,982
พื้นที่ทั้งหมด	66,628
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัท เอเซีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	
มูลค่าประเมิน	3,909 ล้านบาท (ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2568)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3,789.88 ล้านบาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	15 มิถุนายน 2560
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ปีที่เปิดใช้อาคาร	เริ่มเปิดดำเนินงานเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2551



รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่เลขที่ 153/2 ซอยมหาดเล็กหลวง 1 ถนนราชดำริ แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวกเนื่องจากตั้งอยู่บนถนนราชดำริ และตั้งอยู่ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีราชดำริ ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4 - 5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย สวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง</p> <p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ประกอบด้วย อาคารพักอาศัยสูง 49 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 497 ห้อง พื้นที่ห้องพักประมาณ 35,120 ตารางเมตร โดยมีพื้นที่ทั้งหมดรวมประมาณ 66,628 ตารางเมตร ตั้งอยู่บนที่ดินประมาณ 2 ไร่ 3 งาน 11 ตารางวา ซึ่งสร้างแล้วเสร็จและเปิดดำเนินการเมื่อเดือนพฤศจิกายน 2551</p>
<b><u>ประกันภัย</u></b>	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 3,000,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 1,268,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 50,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55
<b><u>ลักษณะของทรัพย์สิน</u></b>	
ที่ตั้ง	เลขที่ 300 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร
การเข้าถึง	รถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ และ ถนนสุขุมวิท
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 27 ปี คงเหลือประมาณ 21.3 ปี
จำนวนชั้น	24 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	พฤศจิกายน 2559
<b><u>พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)</u></b>	
พื้นที่ให้เช่า	18,139
พื้นที่ส่วนกลาง	16,461

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55
พื้นที่จอดรถ	8,320
พื้นที่ทั้งหมด	42,920
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด	
มูลค่าประเมิน	3,927 ล้านบาท (ณ วันที่ 16 กรกฎาคม 2568)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 4,199.50 ล้านบาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	22 พฤศจิกายน 2562
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ตั้งอยู่เลขที่ 300 ซอยสุขุมวิท 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองตันเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร มีการเดินทางที่สะดวกเนื่องจากตั้งอยู่บนถนนสุขุมวิท ใกล้กับสถานีรถไฟฟ้า BTS สถานีทองหล่อ ซึ่งเป็นถนนสำคัญในกรุงเทพมหานคร ที่มีทั้งอาคารสำนักงาน ห้างสรรพสินค้า โรงแรมระดับ 4-5 ดาว คอนโดมิเนียม อาคารที่พักอาศัย รวมถึงไม่ไกลจากสวนสาธารณะและศูนย์ประชุมใจกลางเมือง</p> <p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ประกอบไปด้วย อาคารพักอาศัย สูง 24 ชั้น รวมถึงพื้นที่จอดรถยนต์ภายในอาคาร ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 442 ห้อง มีพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 18,139 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 16,461 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถประมาณ 8,320 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 42,920 ตารางเมตร ทั้งนี้ อาคารโรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 2 งาน 40 ตารางวา และได้เปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่เดือนพฤศจิกายน 2559</p>
<b>ประกันภัย</b>	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 1,742,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 1,381,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 100,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา
<b>ลักษณะของทรัพย์สิน</b>	
ที่ตั้ง	เลขที่ 456 หมู่ที่ 6 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
การเข้าถึง	เข้าออกโครงการผ่านถนนหลัก 2 เส้นได้แก่ ถนนพญาเหนือ และถนนพญาสาย 2 ซึ่งเป็นถนนเส้นหลักของพญาเหนือ
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 25 ปี คงเหลือประมาณ 23.0 ปี
จำนวนชั้น	25 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	ตุลาคม 2561
<b>พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)</b>	
พื้นที่ให้เช่า	12,906
พื้นที่ส่วนกลาง	23,451
พื้นที่จอดรถ	4,665
พื้นที่ทั้งหมด	41,022
<b>มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด</b>	
มูลค่าประเมิน	3,165 ล้านบาท (ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2568)
ราคาทุน (ราคาที่ได้มาซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 3,082.9 ล้านบาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	15 พฤศจิกายน 2566
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ตั้งอยู่บริเวณเดียวกันกับโครงการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ซึ่งตั้งอยู่เลขที่ 456 หมู่ที่ 6 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี มีการเดินทางที่สะดวก เนื่องจากตั้งอยู่หัวมุมถนนทำให้สามารถเข้าออกโครงการผ่านถนนหลัก 2 เส้น ได้แก่ ถนนพญาเหนือ และถนนพญาสาย 2 ซึ่งเป็นถนนเส้นหลักของพญาเหนือ</p> <p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา เป็นอาคารสูง 25 ชั้น อยู่บนอาคารเดียวกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา สำหรับส่วนโรงแรมประกอบด้วยห้องพักจำนวน 396 ห้อง (พื้นที่ประมาณ 12,906 ตารางเมตร) พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 23,451 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถประมาณ 4,665 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดเฉพาะส่วนโรงแรมประมาณ 41,022 ตารางเมตร ทั้งนี้ อาคารโรงแรม</p>

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา
	ตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 32 ไร่ 3 งาน 38 ตารางวา และได้เปิดดำเนินงานแล้วตั้งแต่วันที่ ๑ ตุลาคม 2561
<b>ประกันภัย</b>	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	วงเงิน: 1,436,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	วงเงิน: 925,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	วงเงิน: 100,000,000 บาท วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเตจ พัทยา
<b>ลักษณะของทรัพย์สิน</b>	
ที่ตั้ง	ตั้งอยู่เลขที่ 888 หมู่ที่ 5 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี
การเข้าถึง	เข้าออกโครงการผ่านถนนพัทยา-นาเกลือ
ประเภทการลงทุน	สิทธิการเช่าประมาณ 28 ปี คงเหลือประมาณ 26.7 ปี
จำนวนชั้น	27 ชั้น
เดือนที่เปิดทำการ	สิงหาคม 2565
<b>พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)</b>	
พื้นที่ให้เช่า	22,408
พื้นที่ส่วนกลาง	37,055
พื้นที่จอดรถ	13,594
พื้นที่ทั้งหมด	73,057
<b>มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน: บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด</b>	
มูลค่าประเมิน	6,914 ล้านบาท (ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2568)
ราคาทุน (ราคาที่ได้อำนาจซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ และสิทธิอื่น ๆ ที่เกี่ยวข้อง)	ราคาที่กองทรัสต์ลงทุนครั้งแรก 6,417.1 ล้านบาท
วันที่กองทรัสต์เข้าลงทุน	15 พฤศจิกายน 2566
เจ้าของสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
เจ้าของอสังหาริมทรัพย์	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล
ผู้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา
ลักษณะทั่วไปของโครงการ	<p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ตั้งอยู่เลขที่ 888 หมู่ที่ 5 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ซึ่งอยู่ในย่านธุรกิจที่สำคัญของจังหวัดชลบุรี ที่มีทั้งร้านอาหาร ศูนย์การค้า โรงแรมระดับ 4-5 ดาว อีกทั้งยังตั้งอยู่ห่างจากชายหาดพัทยาเพียง 700 เมตร</p> <p>โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา เป็นอาคารสูง 27 ชั้น ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 490 ห้อง (พื้นที่ประมาณ 22,408 ตารางเมตร) พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 37,055 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถประมาณ 13,594 ตารางเมตร รวมพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 73,057 ตารางเมตร ทั้งนี้ อาคารโรงแรมตั้งอยู่บนที่ดินซึ่งมีเนื้อที่ประมาณ 13 ไร่ 2 งาน 69.5 ตารางวา และได้เปิดดำเนินการแล้วตั้งแต่วันที่ 1 สิงหาคม 2565</p>
<b>ประกันภัย</b>	
ประกันภัยความเสี่ยงในทรัพย์สิน (Property All Risk Insurance)	<p>วงเงิน: 2,791,000,000 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569</p>
ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance)	<p>วงเงิน: 1,766,000,000 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569</p>
ประกันภัยความเสี่ยงภัยบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance)	<p>วงเงิน: 100,000,000 บาท</p> <p>วันครบกำหนด: 31 ธันวาคม 2569</p>

**2.4.1 รายละเอียดเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการ สำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568**

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม

**2.4.2 รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์แต่ละรายการสำหรับรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568**

ในรอบปีบัญชีที่ผ่านมาไม่มีการจำหน่ายหรือการโอนอสังหาริมทรัพย์

## 2.5 การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

### โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 24.7 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือประมาณ 14.7 ปี) โดยสิทธิการเช่าดังกล่าวจะหมดอายุลงในวันที่ 31 สิงหาคม 2583 โดยมีพื้นที่รวมประมาณ 47,298 ตารางเมตร ประกอบด้วยสิทธิการเช่าอาคารสิ่งปลูกสร้าง พื้นที่จอดรถและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลางที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกรรมสิทธิ์ในเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตามอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว และกองทรัสต์จะได้รับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนเชื่อมต่อบนถนนสุขุมวิท กรุงเทพมหานคร บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศกและรวมถึงพื้นที่ใช้ร่วมกันกับศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เช่าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

### โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใด ๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว โดยการเช่าช่วงจากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือประมาณ 12.4 ปี) ซึ่งจะสิ้นสุด ณ วันที่ 31 พฤษภาคม 2581 นอกจากนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตามและไม่ติดตั้งตรงตาม รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้พักอาศัยและผู้ให้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตามอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ของตัวอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เช่าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

### โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่อง

กับทรัพย์สินดังกล่าว เฉพาะที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 27 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือประมาณ 21.3 ปี) ซึ่งจะสิ้นสุดในวันที่ 31 มีนาคม 2590 นอกจากนี้ กองทรัสต์จะลงทุนในกรรมสิทธิ์ในสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ เฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ รถบริการรับ-ส่งลูกค้า (Shuttle Bus) อุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งตรงตาและไม่ติดตั้งตรงตา รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ใช้บริการในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งตรงตาอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรม หรือพื้นผิวของตัวอาคารโรงแรม รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าวซึ่งตั้งอยู่ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

ทั้งนี้ กองทรัสต์เข้าเป็นคู่สัญญากับผู้เช่าช่วงเพื่อให้ผู้เช่าช่วงนำทรัพย์สินที่เข้าไปบริหารและนำผลประโยชน์ที่ได้มาชำระค่าเช่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนหนึ่งและค่าเช่าแปรผันอีกส่วนหนึ่ง

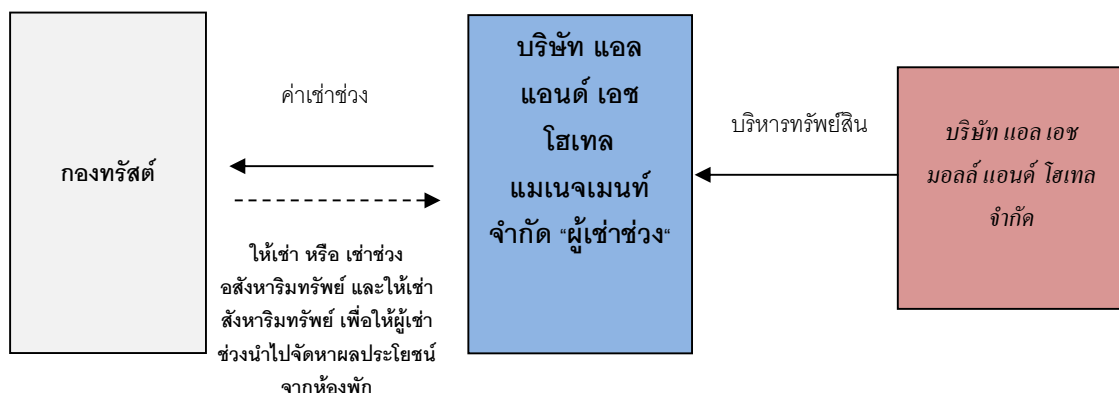
### โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว เฉพาะที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า โดยปัจจุบันประกอบธุรกิจโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 396 ห้อง รวมพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 41,022 ตารางเมตร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 25 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือประมาณ 23.0 ปี) ซึ่งระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 13 มกราคม 2592

### โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

กองทรัสต์ดำเนินการลงทุนในลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งได้แก่ อาคารโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา สิ่งปลูกสร้างและส่วนควบของอาคารสิ่งปลูกสร้างที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมดที่ตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว เฉพาะที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ให้เช่า ปัจจุบันประกอบธุรกิจโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับโรงแรม ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 490 ห้อง รวมพื้นที่อาคารทั้งหมดประมาณ 73,057 ตารางเมตร โดยมีกำหนดระยะเวลาการเช่าประมาณ 28.8 ปี (ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 คงเหลือประมาณ 26.7 ปี) ซึ่งระยะเวลาการเช่าจะสิ้นสุดในวันที่ 31 สิงหาคม 2595

### โครงสร้างการจัดหาผลประโยชน์ของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน





ผู้จัดการกองทรัสต์มีนโยบายที่จะดำเนินการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก โดยนำพื้นที่เช่าของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปนซ์ พัทยาออกให้เช่าช่วงแก่บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด “บริษัท” โดยบริษัทได้แต่งตั้งบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมเพื่อให้เป็นผู้ดำเนินการบริหารทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ซึ่งผู้บริหารโรงแรมเป็นผู้ดำเนินการบริหารห้องพักของโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปนซ์ พัทยา เพื่อให้กองทรัสต์มีรายได้สม่ำเสมอ ทั้งนี้ ปี 2569 กองทรัสต์มีแผนการสำรองเพื่อการปรับปรุงและซ่อมแซมทรัพย์สินของกองทรัสต์ ไม่เกิน 54 ล้านบาท

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	<p>(ก) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ซึ่งเป็นอาคารสูง 28 ชั้นและมีชั้นใต้ดิน 2 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร ปัจจุบันใช้ประโยชน์เป็นอาคารโรงแรม ประกอบด้วยห้องพักทั้งหมด 462 ห้อง พื้นที่โรงแรมประมาณ 21,090 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 21,914 ตารางเมตร พื้นที่จอดรถประมาณ 4,294 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 47,298 ตารางเมตร (“อาคารโรงแรม”)</p> <p>(ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ลิฟต์ บันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม เป็นต้น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว</p> <p>ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าจากบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) – (ข) ดังกล่าวรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”</p>
ระยะเวลาการเช่า	คราวละ 3 ปี
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด	<p>1. ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 3 ครั้งๆ ละไม่เกิน 3 ปี (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2576) ทั้งนี้ภายใต้เงื่อนไขเวลา และเงื่อนไขของการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และโดยมีเงื่อนไขเวลาและเงื่อนไขของการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าช่วง ค่าเช่า และการคำนวณค่าเช่า รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก</p>

	<p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครบตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 1 แล้ว หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้าย ซึ่งจะสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2576</p>								
<p><b>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</b></p>	<p>1. เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ซึ่งจะคำนวณจากรายได้สุทธิรายไตรมาสของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(1) ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยค่าเช่าคงที่ประกอบด้วยค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ตามตารางดังต่อไปนี้ และให้ผู้เช่าช่วงแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่าๆ กันในแต่ละไตรมาส</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี</th><th>หน่วย: บาท</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปี 2568-2570</td><td>288,000,000</td></tr> <tr> <td>ปี 2571-2573</td><td>293,760,000</td></tr> <tr> <td>ปี 2574-2576</td><td>299,635,200</td></tr> </tbody> </table> <p>(2) ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยมีวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ = ก x (ข - ค - ง - จ - ฉ) ซึ่งมีผลลัพธ์มากกว่าศูนย์ โดยที่</p> <p>ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 90</p> <p>ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)</p>	ค่าเช่าคงที่ต่อปี	หน่วย: บาท	ปี 2568-2570	288,000,000	ปี 2571-2573	293,760,000	ปี 2574-2576	299,635,200
ค่าเช่าคงที่ต่อปี	หน่วย: บาท								
ปี 2568-2570	288,000,000								
ปี 2571-2573	293,760,000								
ปี 2574-2576	299,635,200								

	<p>ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในรอบไตรมาส นั้น ซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</li> <li>- ค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม</li> <li>- ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ</li> </ul> <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)</p> <p>ฉ = ค่าเช่าคงที่ ในรอบไตรมาส เดียวกัน</p> <p>อนึ่ง สำหรับการเช่าช่วงทรัพย์สินช่วงระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 16 ธันวาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 โดยค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับสำหรับการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญา และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ในช่วงเวลาดังกล่าว จะคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง โดยคิดจากอัตราค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2568-2570 ซึ่งเท่ากับ 288,000,000 บาทต่อปี สำหรับค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณที่ระบุในข้อ (2) ข้างต้น</p> <p>2. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่าทุกกรณี</p> <p>ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายหลักทรัพย์ที่ได้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อไป</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราดอกเบี้ย</p>
--	---

	ละ 5 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญานับวันนี้) กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าช่วงและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ เมื่อเหตุการณ์ดังกล่าวใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงยังอาจได้รับผลกระทบต่อเนื่องภายหลังจากที่เหตุการณ์ดังกล่าวสิ้นสุดลง (“ระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัย”) เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และหากผู้เช่าช่วงยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันขยายระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวนั้นออกไปเป็นลายลักษณ์อักษร โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในขณะนั้น</p> <p>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</p> <p>3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p>

	<p>(ก) รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้หา (1) รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 หรือ (2) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับ (1) หรือ (2) (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ท ที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวกลุ่มการแข่งขันดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ท ในกลุ่มดังกล่าว</p>
การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> <li>3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> </ol>

	<p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 1 และข้อ 2 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 นั้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p>
การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงเวลานั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เมื่อเหตุการณ์ดังกล่าวใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากเหตุสุดวิสัยเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าช่วงยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันขยายระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวนั้นออกไปเป็นลายลักษณ์อักษร โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในขณะนั้น</p> <p>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p>



	<p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำ (1) รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 หรือ (2) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับ (1) หรือ (2) (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารหารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อ (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร	<p>โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในกรุงเทพมหานคร ตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และระยะห่างจากโครงการ รายละเอียดลักษณะของทรัพย์สินโดยละเอียด หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาทิ โรงแรมที่ตั้งอยู่ในกรุงเทพมหานครที่มีระดับราคาใกล้เคียงกัน เป็นต้น</p>
หน้าที่ของกองทรัสต์	<p>1. ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะนั้น โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดอายุการเช่าช่วง ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs)</p>



	<p>(ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสิ่งหาทรัพย์สินที่เช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสิ่งหาทรัพย์สินที่เช่า โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าสิ่งหาทรัพย์สินที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ การอนุมัติค่าใช้จ่ายตามข้อ (ก) และ (ข) ข้างต้นให้เป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร</p> <p>อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อนี้</p>
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการกิจการโรงแรม โดยทั่วไปในการคัดเลือกและการจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรม แกะรันด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 รวมทั้งการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง</li> <li>2. ผู้เช่าช่วงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณของผู้เช่าช่วงที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</li> <li>3. ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิบบัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความสะอาดและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิที่ผู้เช่าช่วงพึงมีตามกฎหมายในการไล่เบี้ยค่าเสียหายจากบุคคลดังกล่าว</li> <li>4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>5. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดการระงับใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง</li> <li>6. ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบ และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดภัยจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วง</li> </ol>

	<p>จะปลดปล่อยความรับผิดชอบให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>7. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้รับอนุมัติในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว</p> <p>8. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) เป็นต้น</p>
การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุมกำหนด หรือชี้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด</p> <p>2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>

<p><b>ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ภาษีป้าย และภาษีอื่นใด ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือในภายหน้า แต่เพียงผู้เดียว ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง และพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง แต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง</li> <li>2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) แต่เพียงผู้เดียว ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น</li> </ol>
<p><b>เหตุในการสิ้นสุดสัญญา</b></p>	<p>นอกเหนือจากที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ สัญญาฉบับนี้อาจสิ้นสุดลงทันทีหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้บอกเลิกสัญญาให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</li> </ol> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่าช่วงหนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ จะถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือวันที่ได้มีการเลื่อนออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้) เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป</p> <p>(ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญา กู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น และผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วง</p>

	<p>และเหตุดังกล่าวเกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข เหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใด อันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลง หรือลดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อศาล หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์ และผู้เช่าช่วงได้บอกเลิกสัญญาให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์ หรือเกิดจากการที่บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าช่วงยังไม่มีฐานะเป็นบริษัทย่อยของผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์</p> <p>(ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ อันเป็นเหตุ</p>
--	---

	<p>ให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. เมื่อกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงมิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการดังกล่าวต่อไปได้</p> <p>7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>8. ในกรณีที่มีกฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ โดยที่กองทรัสต์มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรโดยพลันเมื่อทราบถึงเหตุดังกล่าว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม</p>
<p><b>ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</b></p>	<p>1. สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในเหตุในการสิ้นสุดสัญญาข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้</p> <p>1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดได้รับ</p>

	<p>ผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p> <p>1.4 ให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการโอนหรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตดำเนินการโรงแรมในนามของกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด และ/หรือ ยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/หรือ คืนใบอนุญาตดำเนินการโรงแรมที่อยู่ในนามของผู้เช่าช่วงแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (สำหรับใบอนุญาตดำเนินการโรงแรมที่ไม่สามารถโอนได้)</p> <p>1.5 ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ ที่ผู้เช่าช่วงมีอยู่กับลูกค้าของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 หรือคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่า และค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงินใดๆ ที่ได้รับไว้จากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมกับจัดให้ลูกค้าหรือคู่สัญญาให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือดำเนินการให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการเข้าทำสัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง หรือสัญญาบริการฉบับใหม่ (แล้วแต่กรณี) กับลูกค้าหรือคู่สัญญาดังกล่าว ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการดังกล่าวได้อย่างต่อเนื่อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์เป็นผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา หรือเข้าทำสัญญาฉบับใหม่ (แล้วแต่กรณี) และเป็นผู้มีสิทธิได้รับเงิน และรับมอบหลักฐานเอกสารและข้อมูลต่างๆ ดังที่กล่าวข้างต้น ในกรณีที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์สิ้นสุดลง ในขณะที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าในกรณีใดๆ ด้วย และ/หรือ</p> <p>1.6 ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถประกอบกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ต่อไปได้ โดยกองทรัสต์จะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุข้างต้น</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญายอมไม่สิทธิในการเรียกค่าใช้จายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>3. ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p>
--	--



<p><b>ทรัพย์สินเสียหายและการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</li> <li>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</li> <li>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 2 กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเจรจาโดยสุจริตเพื่อกำหนดค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงส่วนที่ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ทรัพย์สินถูกทำให้เสียหายหรือวันที่มีการเวนคืนดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป โดยกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งคู่สัญญาเห็นร่วมกันว่าเป็นอันส่งผลให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการดำเนินธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าว โดยจะต้องเจรจาดังกล่าวร่วมกันให้แล้วเสร็จล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่มีการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)</li> </ol> <p>เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ การตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะต้องสะท้อนสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้เนื่องจากการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ เมื่อการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จ ส่งผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ เช่น จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นหรือลดลง เป็นต้น คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงและเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยอัตราค่าเช่าใหม่ และข้อตกลงและเงื่อนไขที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่การปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>
---	--

<p><b>เหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณี (ก) เกิดเหตุสุดวิสัยตามข้อ (1) ของนิยามของเหตุสุดวิสัยข้างล่างนี้ อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยตามข้อ (2) ถึง ข้อ (4) ของนิยามของเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยเร็วตามสมควร และตกลงที่จะดำเนินการดังนี้</p> <p>1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ</p> <p>2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม</p> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา ตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดโดยบังคับ และให้ผลลัพธ์อันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>ทั้งนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง</p> <p>(1) เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และ/หรือ</p> <p>(2) การบัญญัติกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับ การตีความ การพิจารณา การออกคำสั่งหรือความเห็น การมีคำวินิจฉัย หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ</p> <p>(3) การเกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจ สภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ หรือการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือความต้องการของผู้บริโภคหรือกลุ่มลูกค้าอันส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่อง ต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ หรือส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรือการดำเนินการของโรงแรม</p>
----------------------------	--



	<p>แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ของผู้เช่าช่วง หรือผลประกอบการหรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ทั้งนี้ โดยที่ผลกระทบดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดพลาดจากการบริหารจัดการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ของผู้เช่าช่วง)</p> <p>(4) สาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันกับข้อ (1) ถึง (3) ข้างต้น ซึ่งคู่สัญญาได้พิจารณาและมีความเห็นร่วมกันว่าเป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>
<b>กฎหมายและการ ระงับข้อพิพาท</b>	<p>1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ**

<b>ผู้เช่าช่วง</b>	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
<b>ผู้ให้เช่าช่วง</b>	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
<b>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</b>	<p>(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ใน โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ</p> <p>(ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) และ (ข) ดังกล่าวรวม เรียกว่า “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”</p>
<b>ระยะเวลาการเช่า</b>	คราวละ 3 ปี
<b>เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด</b>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงให้ค้ำประกันแก่กองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในข้อ 2 โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง</p> <p>1. คู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า และค่าเช่า ทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อ 1 นี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป</p>

	<p>2. คู่สัญญาตกลงว่าเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงตามข้อ 1 จะใช้ได้ไม่เกิน 2 ครั้ง นับจากวันที่สัญญานับนี้มีผลใช้บังคับ โดยการต่ออายุครั้งสุดท้ายจะครบกำหนดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 6 นับจากวันที่สัญญานับนี้มีผลใช้บังคับ และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 9 นับจากวันที่สัญญานับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>3. นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไปจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป</p> <p>4. (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามทีระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธียด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญานับนี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่าช่วง อันทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป</p> <p>(2) อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามทีระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธีย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไป แทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>(3) นอกจากกรณีที่ระบุไว้ใน (1) และ (2) ข้างต้น หากผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรือการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธีย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว</p>
--	---

	<p>(4) อนึ่ง ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธสัญญาโดยไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปได้เลย คู่สัญญาตกลงว่าผู้เช่าช่วงจะไม่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์หาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าช่วง</p>
การชำระค่าเช่า	<p>เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนครบกำหนดอายุสัญญาและสำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยการคำนวณค่าเช่าให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงและใช้ข้อมูลทางการเงินเฉพาะจากการประกอบกิจการโรงแรมต่างๆ ของผู้เช่าช่วงตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงหรือที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ตามรายละเอียดวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้</p> <p><b>1. การคำนวณค่าเช่าในแต่ละปี</b></p> <p><b>1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</b></p> <p><b>1.1.1 ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้น</b></p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้น ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส</p> <p><b>1.1.2 ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม</b></p> <p>เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี หากสัดส่วนค่าเช่าระหว่าง (ก) ผลรวมของค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ ต่อ (ข) ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้นรวม บวกด้วย ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงกำหนดให้แบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้เฉพาะส่วนที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์นั้น เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม (“ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม”) เพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มนี้จะไม่ทำให้ผลรวมของค่าเช่า และค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชี</p> <p><b>1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</b></p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผัน ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยมีวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ = <math>ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ)</math></p> <p>โดยที่</p> <p>ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 85</p>

	<p>ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส นั้น ซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการบริหารค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม</li> <li>- ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ</li> </ul> <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)</p> <p>ฉ = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น ตามที่กำหนดไว้ ในรอบไตรมาส นั้น และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ในรอบไตรมาสเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ในข้อนี้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้สัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าผู้ที่เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าแปรผันในส่วนที่มีการแบ่งให้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์เป็นการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์แล้ว</p> <p><b>2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงคราวต่อ ๆ ไปภายหลังวันครบกำหนดอายุสัญญา</b></p> <p>คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้นรวมสำหรับสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวต่อ ๆ ไปนั้นมีจำนวนเท่ากับ “ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่” ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้า</p> <p>โดยที่ ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ ในข้อนี้ หมายถึง ค่าเฉลี่ยของผลลัพธ์ของ (ก) ค่าเช่าคงที่ทั้งหมดในแต่ละปี (ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ (ไม่รวมค่าเช่าแปรผัน) และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์) ซึ่งคิดตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงที่ได้มีการปรับปรุงเพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องแล้ว ในช่วงระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่</p>
--	---

	<p>จะมีการต่ออายุ หักด้วย (ข) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ หากในปีใด ผลลัพธ์ของ (ก) หักด้วย (ข) มีจำนวนน้อยกว่า “ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน” คู่สัญญาตกลงให้นำค่าเช่าคงที่พื้นฐานมาใช้ในการคำนวณหาค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่สำหรับปีนั้นๆ แทน</p> <p>โดยที่ ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน ในข้อนี้ หมายถึง อัตราค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม</p> <p><b>3. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (สำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง) ทุกกรณี</b></p> <p>ในกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ที่ได้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อไป</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น</p>
<p><b>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ ในระหว่างไตรมาสใด ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการที่เช่าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าเลื่อนชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง โดยในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้น ให้แก่ผู้เช่า โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และการชำระค่าเช่านั้นจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ เมื่อเหตุสุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่า รวมถึงการกำหนดวิธีการชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง</p> <p>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของ</p>

	<p>โรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</p> <p>3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยหรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐานหลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
--	--



<p><b>การชำระค่าเช่าที่มี การเลื่อนชำระ ออกไปเนื่องจาก เหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> <li>3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> </ol> <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p>
<p><b>การยกเว้นค่าเช่า อันเนื่องมาจากเหตุ สุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลานั้น <u>ทั้งนี้ เมื่อเหตุสุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</li> <li>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)</li> </ol> </li> </ol> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่</p>

	<p>กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยหรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน</p> <p>หนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลักและในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร	<p>ให้หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ในกรุงเทพมหานครตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปี</p> <p>ภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และระยะห่างจากโครงการ รายละเอียดลักษณะของทรัพย์สินโดยละเอียด หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น</p>
หน้าที่ของกองทรัสต์	<p>1. กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาเช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs)</p> <p>(ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร</p>



	<p>หนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 นี้</p> <p>2. กองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้โดย จะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยพลัน</p> <p>(ก) ดำเนินการให้มีการแปลงหนี้ใหม่ภายใต้สัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>(ข) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรม และได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่องนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>3. กองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>หากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงเงินประกันที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับจากผู้พักอาศัย ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ให้บริการ และผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว</p>
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	<p>1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดภัยอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่</p>

	<p>บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องให้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความตกลงและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น</p> <p>4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้ำประกันของผู้เช่าช่วง หรือเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการของกิจการโรงแรม หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่าช่วงไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงินหรือการออกตราสารหนี้โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</p> <p>5. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>7. ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>8. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น, การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม การให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้รับระบุไว้ในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรม ที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว</p> <p>9. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วง เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น</p>
การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้ผู้เช่าช่วง	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่</p>

	<p>ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่าง ๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าของผู้เช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือชี้้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด</p> <p>2. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	<p>1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป</p> <p>2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใดๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่า</p>
เหตุในการสิ้นสุดสัญญา	<p>สัญญาฉบับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้</p> <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่าช่วง อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป</p>

	<p>(ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงและส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญาผู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้ที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันโดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วงและเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือลดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกันซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p>
--	---

	<p>2. เหตุผิติดนัดผิติดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิติดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิติดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์หรือการที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิติดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว</p> <p>3. เมื่อกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงมิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการดังกล่าวต่อไปได้</p>
<p><b>ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</b></p>	<p>1. สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้</p> <p>1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะ</p>

	<p>ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น</p> <p>1.4 ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการโอนหรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทนได้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปจนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าอย่างใดก็ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวหากการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดหรือพันธีย</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญายอมไม่ลั่นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p>
<b>ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน</b>	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โครงการได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปโดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</p>
<b>เหตุสุดวิสัย</b>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุดังกล่าว และตกลงที่จะดำเนินการดังนี้</p>



	<p>1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ</p> <p>2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม</p> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>
<b>กฎหมายและการ ระงับข้อพิพาท</b>	<p>สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>
<b>หมายเหตุ</b>	<p>เหตุสุดวิสัย หมายถึง</p> <p>(1) เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และ/หรือ</p> <p>(2) การบัญญัติกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับ หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และนอกเหนือการควบคุมของคู่สัญญาฝ่ายนั้น</p> <p>(3) การเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจ สภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ หรือการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือความต้องการของผู้บริโภคหรือกลุ่มลูกค้าอันส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่องต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตาม</p>

	<p>สัญญาฉบับนี้ต้องมีนัยสำคัญ หรือส่งผลกระทบต่อการใช้ตามสัญญาของผู้เช่าช่วง หรือผลประโยชน์หรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของบริษัทที่เช่าช่วง</p> <p>(4) สาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันกับสาเหตุข้างต้น ซึ่งคู่สัญญาได้พิจารณาและมีความเห็นร่วมกันว่าเป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ จะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>
--	---

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55**

<b>ผู้เช่าช่วง</b>	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
<b>ผู้ให้เช่าช่วง</b>	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
<b>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</b>	<p>(ก) อาคารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55</p> <p>(ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคส่วนกลาง รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับอาคารโรงแรม รวมทั้งสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) และ (ข) ดังกล่ารวม เรียกว่า “โรงแรม” หรือ “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”</p>
<b>ระยะเวลาการเช่า</b>	คราวละ 3 ปี
<b>เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด</b>	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ ภายในระยะเวลาที่ระบุในข้อ 2 โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>คู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า และค่าเช่า ทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อ 1 นี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป</li> <li>คู่สัญญาตกลงว่าเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงตามข้อ 1 จะใช้ได้ไม่เกิน 2 คราว นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยการต่ออายุครั้งสุดท้ายจะครบกำหนดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 6 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 9 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</li> <li>นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและ</li> </ol>



	<p>เงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้เช่าช่วงดำเนินต่อไปจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไป</p> <p>4. (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธียด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญานี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่าช่วง อันทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป</p> <p>(2) อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธีย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไป แทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>(3) นอกจากกรณีที่ระบุไว้ใน (1) และ (2) ข้างต้น หากผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรือการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธีย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ได้ชั่วคราว หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปจนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่า โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าว</p> <p>(4) อนึ่ง ไม่ว่าในกรณีใดๆ หากผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธียโดยไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรม ต่อไปได้เลย คู่สัญญาดตกลงว่าผู้เช่าช่วงจะไม่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์หาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าช่วง</p>
การชำระค่าเช่า	<p>เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ ตามลำดับ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์</p>

	<p>สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนครบกำหนดอายุสัญญา และสำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยการคำนวณค่าเช่า ให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง และใช้ข้อมูลทางการเงินเฉพาะจากการประกอบกิจการโรงแรมต่างๆ ของผู้เช่าช่วงตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงหรือที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ตามรายละเอียดวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้</p> <p><b>1. การคำนวณค่าเช่าในแต่ละปี</b></p> <p><b>1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</b></p> <p><b>1.1.1 ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้น</b></p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้น ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส</p> <p><b>1.1.2 ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม</b></p> <p>เมื่อสิ้นรอบปีบัญชี หากสัดส่วนค่าเช่าระหว่าง (ก) ผลรวมของค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ ต่อ (ข) ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้นรวม บวกด้วย ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์นั้น ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงกำหนดให้แบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้เฉพาะส่วนที่ไม่เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์นั้น เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม (“ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม”) เพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง โดยการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มนี้จะไม่ทำให้ผลรวมของค่าเช่า และค่าเช่าตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ มีการเปลี่ยนแปลง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นรอบปีบัญชี</p> <p><b>1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</b></p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผัน ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยมีวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ = ก x (ข - ค - ง - จ - ฉ)</p> <p>โดยที่</p> <p>ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 85</p> <p>ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)</p>
--	---

	<p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสหนึ่ง ซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการบริหารค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม</li> <li>- ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ</li> </ul> <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสหนึ่ง (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)</p> <p>ฉ = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น ตามที่กำหนดไว้ ในรอบไตรมาสหนึ่ง และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ในรอบไตรมาสเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ในข้อนี้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้สัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าการที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าแปรผันในส่วนที่มีการแบ่งให้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์เป็นการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์แล้ว</p> <p><b>2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงคราวต่อ ๆ ไปภายหลังวันครบกำหนดอายุสัญญา</b></p> <p>คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้นรวมสำหรับสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวต่อ ๆ ไปนั้นมีจำนวนเท่ากับ “ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่” ตลอดระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้า</p> <p>โดยที่ ค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่ ในข้อนี้ หมายถึง ค่าเฉลี่ยของผลลัพธ์ของ (ก) ค่าเช่าคงที่ทั้งหมดในแต่ละปี (ทั้งส่วนที่เป็นค่าเช่าคงที่ทั้งหมดภายใต้สัญญาฉบับนี้ (ไม่รวมค่าเช่าแปรผัน) และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์) ซึ่งคิดตามผลประกอบการที่เกิดขึ้นจริงที่ได้มีการปรับปรุงเพื่อให้ค่าเช่าแปรผันคิดเป็นสัดส่วนสูงสุดภายใต้กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องแล้ว ในช่วงระยะเวลาสัญญาเช่าช่วง 3 ปีก่อนหน้าที่จะมีการต่ออายุ หักด้วย (ข) ค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ในแต่ละปีตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ หากในปีใด ผลลัพธ์ของ (ก) หักด้วย (ข) มีจำนวนน้อยกว่า “ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน” คู่สัญญาตกลงให้นำค่าเช่าคงที่พื้นฐานมาใช้ในการคำนวณค่าเฉลี่ยของค่าเช่าคงที่สำหรับปีนั้นๆ แทน</p> <p>โดยที่ ค่าเช่าคงที่พื้นฐาน ในข้อนี้ หมายถึง อัตราค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ของโรงแรม</p>
--	--

	<p><b>3. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (สำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง) ทุกกรณี</b></p> <p>ในกรณีที่กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์ที่ได้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงที่เกี่ยวข้องดังกล่าวต่อไป</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 15 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น</p>
<p><b>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยใดๆ ในระหว่างไตรมาสใด ที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโครงการที่เช่าลงทุนอย่างมีนัยสำคัญ ตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าเลื่อนชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง โดยในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้น ให้แก่ผู้เช่า โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่า และการชำระค่าเช่านั้นจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่า ทั้งนี้ <u>เมื่อเหตุสุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง</u> กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าจะใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่า รวมถึงการกำหนดวิธีการชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาฉบับนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับการชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องจากเหตุสุดวิสัยตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50</li> <li>กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้             <ol style="list-style-type: none"> <li>รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ</li> </ol> </li> </ol>

	<p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</p> <p>3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยหรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐานหลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
การชำระค่าเช่าที่มี การเลื่อนชำระ ออกไปเนื่องจาก เหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> <li>3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> </ol>

	<p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p>
การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงเวลานั้น ทั้งนี้ เมื่อเหตุสุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</li> <li>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)</li> </ol> </li> </ol> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับค่าเฉลี่ยในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยหรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันใน</p>



	<p>กรุงเทพมหานครได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทนหนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรมเป็นหลักและในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครมากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ยต่อห้องของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ยต่อห้องของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
<p>โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร</p>	<p>ให้หมายถึง โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม ในกรุงเทพมหานครตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และระยะห่างจากโครงการ รายละเอียดลักษณะของทรัพย์สินโดยละเอียด หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น</p>
<p>หน้าที่ของกองทรัสต์</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาเช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> <li>(ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs)</li> <li>(ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</li> </ul> <p>ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร</p> <p>อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 นี้</p> </li> <li>2. กองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยพลัน</li> </ol>

	<p>(ก) ดำเนินการให้มีการแปลงหนี้ใหม่ภายใต้สัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>(ข) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควรเพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมและได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่องนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>3. กองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>หากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงเงินประกันที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับจากผู้พักอาศัย ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ใช้บริการ และผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว</p>
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	<p>1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปใช้ในการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่า</p> <p>2. เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็น เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรม โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมาย หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดภัยอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความตกลงและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น</p> <p>4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่การก่อหนี้หรือภาระผูกพันอันเกิดขึ้นในทางการค้าปกติของผู้เช่าช่วง หรือเนื่องจากหรือเพื่อวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้และธุรกิจที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นจากการ</p>



	<p>ดำเนินการของกิจการโรงแรม หรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้หรือสัญญาที่เกี่ยวข้อง          ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำรงสัดส่วนของหนี้สินต่อทุน (Debt to Equity Ratio) ของผู้เช่า          ช่วงไว้ในอัตราไม่เกิน 2 ต่อ 1 โดยคำนวณเฉพาะการก่อหนี้ซึ่งเป็นการกู้ยืมเงินจาก          สถาบันการเงินหรือการออกตราสารหนี้โดยไม่รวมถึงการกู้ยืมเงินจากผู้ถือหุ้น</p> <p>5. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบ          กิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดภาระผูกพันใดๆ หนี้หรือทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>7. ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอด          จากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้          เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วง          ตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ใน          กรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุ          ดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของ          ผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>8. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าช่วงทั้งหมดหรือ          บางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น, การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึง          ทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรม การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็น          พื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคล          หนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลาย          ลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้รับอนุญาตไว้ในงบประมาณการดำเนินการ          (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายที่เป็นทุน (Capital Expenditure Budget)          ประจำปีของโรงแรม ที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว</p> <p>9. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วง เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน          งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระค่า          ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง เป็นต้น</p>
การโอนสิทธิการ เช่าช่วงและการให้ เช่าช่วง	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญา          ฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้า          จากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าว          ให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่          ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ในกรณีที่กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่          ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตาม          เงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าที่โอนไปยังผู้รับโอน          จะต้องมีการกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกินกว่าระยะเวลาเช่าของผู้เช่าช่วงที่เหลืออยู่          ตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติ          บุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่          ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคล</p>

	<p>นั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือชี้แนะการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด</p> <p>2. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>3. ตลอดอายุของสัญญานี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	<p>1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญานี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป</p> <p>2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใดๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่า</p>
เหตุในการสิ้นสุดสัญญา	<p>สัญญานี้จะถือว่าถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้</p> <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ไว้ในสัญญานี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่าช่วง อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันจะถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป</p> <p>(ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงและส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้นและผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน</p>

	<p>60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกันโดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วงและเหตุดังกล่าวเป็นเหตุที่ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขได้ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรม</p> <p>(ช) ในกรณีที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. เหตุผิติดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์</p> <p>ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์หรือการที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ในฐานะผู้ให้</p>
--	--

	<p>เช่าในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาดังกล่าว</p> <p>3. เมื่อกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ หรือกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญานับวันนี้ และกองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงมิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญานับวันนี้ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญานับวันนี้</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานับวันนี้</p> <p>เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการดังกล่าวต่อไปได้</p>
ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา	<p>1. สัญญานับวันสิ้นสุดลงโดยไม่มีการต่ออายุสัญญา ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้</p> <p>1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานับวันนี้</p> <p>1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานับวันนี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญานับวันนี้</p> <p>1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิเช่น ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญานับวันสิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญานับวันจะสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น</p> <p>1.4 ให้ความร่วมมือตามจำเป็นและสมควรเพื่อให้บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถดำเนินกิจการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่องตามกฎหมาย และ/หรือ ตามที่หน่วยงานอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกำหนด ภายในเวลาอันสมควรหลังได้รับคำร้องขอจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ทั้งนี้ โดยไม่เรียกร้องค่าตอบแทนใดๆ จากกองทรัสต์ รวมทั้งให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการโอนหรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาต่างๆ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>

	<p>แทนได้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปจนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่ระยะเวลาเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าช่วงใดก็ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวหากการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดหรือพันวิสัย</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญายอมไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p>
<b>ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน</b>	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญโดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โครงการได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญานับนี้ต่อไปโดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</p>
<b>เหตุสุดวิสัย</b>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัย คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุดังกล่าว และตกลงที่จะดำเนินการดังนี้</p> <p>1 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญานับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญานับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อน</p>

	<p>การชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ</p> <p>2 คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม</p> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงโดยอัตโนมัติ และให้นำผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p>
กฎหมายและการ ระงับข้อพิพาท	<p>สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>
หมายเหตุ	<p>เหตุสุดวิสัย หมายถึง</p> <p>(1) เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรตั้งเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และ/หรือ</p> <p>(2) การบัญญัติกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับ หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง และนอกเหนือการควบคุมของคู่สัญญาฝ่ายนั้น และ/หรือ</p> <p>(3) การเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจ สภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ หรือการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือความต้องการของผู้บริโภคหรือกลุ่มลูกค้าอันส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในกรุงเทพมหานคร และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่องต่อการปฏิบัติตามสัญญา หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ หรือส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงหรือผลประกอบการหรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของบริษัทสินที่เช่าช่วง</p> <p>(4) สาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันกับสาเหตุข้างต้น ซึ่งคู่สัญญาได้พิจารณาและมีความเห็นร่วมกันว่าเป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้จะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>



## สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	<p>(ก) อาคาร รวมทั้งสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ซึ่งเป็นอาคารสูง 25 ชั้น ตั้งอยู่เลขที่ 456 หมู่ที่ 6 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ปัจจุบันใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 396 ห้อง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 12,906 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 23,451 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถประมาณ 4,665 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 41,022 ตารางเมตร (“อาคารโรงแรม”)</p> <p>(ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟต์ ระบบบันไดเลื่อน ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม เป็นต้น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว</p> <p>ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าจากบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) – (ข) ดังกล่าวรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”</p>
ระยะเวลาการเช่าช่วง	สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แต่ละฉบับจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี โดยฉบับแรกจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ระหว่างกองทรัสต์ กับ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (“วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ”)
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 2 คราว (ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ให้เช่าช่วงได้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2567 เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญานี้จะกำหนดเป็น 3 คราว แทน 2 คราว) คราวละไม่เกิน 3 ปี (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2575) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและเงื่อนไขของการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าช่วง ค่าเช่า และการคำนวณค่าเช่า รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อนี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ต่อออกไป (ยกเว้นในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2567 และเป็นการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลา</li> </ol>



	<p>ไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับดังกล่าว)</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครบตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 1 แล้ว หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป จะต้องแจ้งให้ผู้สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้าย ซึ่งจะสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2575</p> <p>3. (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธียด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญานี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่มีได้เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่าช่วง อันทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ได้ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธีย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ได้ชั่วคราว ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะทำความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ต่อไป จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงในแต่ละคราว โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่เกินกว่า 180 วันดังกล่าว</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงได้รับคำสั่งหรือความเห็นจากหน่วยงานราชการใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับภาษีเงินได้ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้ และส่งผลหรืออาจจะส่งผลกระทบต่อ (ก) การปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าช่วง หรือ (ข) การดำเนินกิจการของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ของผู้เช่าช่วง หรือ (ค) ผลประกอบการหรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา (ทั้งนี้ โดยที่ผลกระทบดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดพลาดจากการบริหารจัดการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ของผู้เช่าช่วง) ผู้เช่าช่วงจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาบททวนรายละเอียดวิธีการคำนวณค่าเช่ารวมทั้งข้อกำหนดภายใต้สัญญานี้โดยสุจริต เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถ</p>
--	---

	<p>ดำเนินการใด ๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยคู่สัญญาจะต้องดำเนินการเจรจาตกลงแล้วเสร็จภายใน 180 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง หรือภายในระยะเวลาใด ๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาในการพิจารณาดังกล่าวจะต้องไม่เกินวันที่ครบกำหนดการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงในคราวนั้น)</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงร่วมกันในการแก้ไขเหตุตามที่ระบุไว้ในวรรคแรกข้างต้นได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป โดยผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ต่อไป จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ เว้นแต่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันเห็นว่าการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปโดยผู้เช่าช่วงจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์หรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงในรอบที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่เกินกว่า 180 วันดังกล่าว</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครบตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 แล้ว หากผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรือการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือการเช่าช่วงตกเป็นพันธวิสัย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ได้ชั่วคราว หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ต่อไป จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้าย หรือตามที่ตกลงร่วมกัน โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่เกินกว่า 180 วัน หรือตามที่ตกลงร่วมกันดังกล่าว</p> <p>(4) อนึ่ง ไม่ว่าในกรณีใด ๆ ก็ตาม หากผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือการเช่าช่วงตกเป็นพันธวิสัยโดยไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ต่อไปได้เลย คู่สัญญาดตกลงว่า ผู้เช่าช่วงจะไม่มีหน้าที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์หาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทน โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าช่วง</p>
--	---

<p><b>ค่าเช่า และการชำระค่าเช่า</b></p>	<p>1. เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ซึ่งจะคำนวณจากรายได้สุทธิรายไตรมาสของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(1) ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยค่าเช่าคงที่ประกอบด้วยค่าเช่าสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ ตามตารางดังต่อไปนี้ และให้ผู้เช่าช่วงแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่าๆ กันในแต่ละไตรมาส</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ค่าเช่าคงที่ต่อปี</th><th>หน่วย: บาท</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ปี 2567-2569</td><td>136,000,000</td></tr> <tr> <td>ปี 2570-2572</td><td>138,720,000</td></tr> <tr> <td>ปี 2573-2575</td><td>141,494,400</td></tr> </tbody> </table> <p>(2) ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยมีวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ = ก x (ข - ค - ง - จ - ฉ) ซึ่งมีผลลัพธ์มากกว่าศูนย์ โดยที่</p> <p>ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 90</p> <p>ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ในรอบไตรมาสนั้น (เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ในรอบไตรมาสนั้น ซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด</li> <li>- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร</li> <li>- ค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม</li> </ul>	ค่าเช่าคงที่ต่อปี	หน่วย: บาท	ปี 2567-2569	136,000,000	ปี 2570-2572	138,720,000	ปี 2573-2575	141,494,400
ค่าเช่าคงที่ต่อปี	หน่วย: บาท								
ปี 2567-2569	136,000,000								
ปี 2570-2572	138,720,000								
ปี 2573-2575	141,494,400								

	<p>- ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ</p> <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ในรอบไตรมาสที่ (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)</p> <p>ณ = ค่าเช่าคงที่ ในรอบไตรมาสเดียวกัน</p> <p>อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2567 ค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับสำหรับการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญา และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ จะนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยค่าเช่าคงที่ในช่วงเวลาดังกล่าวจะคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริง โดยคิดจากอัตราค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2567-2569 ซึ่งเท่ากับ 136,000,000 บาทต่อปี สำหรับค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณที่ระบุในข้อ (2) ข้างต้น</p> <p>2. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่าทุกกรณี</p> <p>ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายหลักทรัพย์ที่ได้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อไป</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น</p>
<p><b>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาดังนั้น) กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสที่ให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าช่วงและไม่ส่งผล</p>

	<p>กระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ เมื่อเหตุการณ์ดังกล่าวใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงยังอาจได้รับผลกระทบต่อเนื่องภายหลังจากที่เหตุการณ์ดังกล่าวสิ้นสุดลง (“ระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัย”) เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และหากผู้เช่าช่วงยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันขยายระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวนั้นออกไปเป็นลายลักษณ์อักษรโดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในขณะนั้น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระหนี้กิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระหนี้กิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ</li> <li>(ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</li> </ol> </li> <li>3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระหนี้กิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</li> <li>(ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและ</li> </ol> </li> </ol>
--	--

	<p>รีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกัน ในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำ (1) รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา หรือ (2) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบันเทียบกับ (1) หรือ (2) (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ท ที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐานหลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยามากกว่าหนึ่งแห่งให้คำนวณรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของกลุ่มการแข่งขันดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
<p><b>การชำระค่าเช่าที่มี การ เลื่อน ชำระ ออกไปเนื่องมาจาก เหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง ไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> <li>3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> </ol> <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 1 และข้อ 2 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 นั้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ออกตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วง</p>



	<p>ไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p>
<p><b>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงเวลานั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เมื่อเหตุการณ์ดังกล่าวใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าช่วงยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันขยายระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวนั้นออกไปเป็นลายลักษณ์อักษร โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในขณะนั้น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลการดำเนินการกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาอย่างมีนัยสำคัญ และทำให้       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</li> <li>(ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)</li> </ol> </li> </ol> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้หา (1) รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา หรือ (2) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับ (1) หรือ (2) (แล้วแต่กรณี) ในช่วง</p>



	<p>ระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยาได้ หรือไม่ สามารถหารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยามากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา	<p>โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ในเมืองพัทยา ตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้นในแต่ละปีภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และระยะห่างจากโครงการ รายละเอียดลักษณะของทรัพย์สินโดยละเอียด หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาทิ โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเมืองพัทยามีระดับราคาใกล้เคียงกัน เป็นต้น</p>
ภาษีอากรและค่าใช้จ่าย	<ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ภาษีป้าย และภาษีอื่นใด ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือในภายหน้าตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> <li>ทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว และ</li> <li>พื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง แต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ โดยผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบเต็มจำนวน (สำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงใช้ประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว) หรือตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างระหว่างโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา (สำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงใช้ประโยชน์ร่วมกับผู้ประกอบการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา) (แล้วแต่กรณี)</li> </ol> </li> <li>ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) แต่เพียงผู้</li> </ol>

	<p>เดียว ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น</p>
<p><b>การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง</b></p>	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ ก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าช่วงที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงที่เหลือยู่ตามสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สงวนสิทธิในการหารือกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสงวนสิทธิในการเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติก่อนการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ “<b>บริษัทในเครือ</b>” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “<b>ควบคุม</b>” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือชี้แนะการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญาหรือโดยวิธีการอื่นใด</p> <p>2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p><b>หน้าที่ของกองทรัสต์</b></p>	<p>1. ในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะนั้น โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดอายุการเช่าช่วง ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs)</p> <p>(ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมอสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดังกล่าว โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</p>

	<p>ทั้งนี้ การอนุมัติค่าใช้จ่ายตามข้อ (ก) และ (ข) ข้างต้นให้เป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร</p> <p>อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นรายบุคคลของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อนี้</p> <p>2. กองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ร่วมกับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยพลัน</p> <p>(ก) ดำเนินการให้มีการแปลงหนี้ใหม่ภายใต้สัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>(ข) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควร เพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่องนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>3. กองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>4. หากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงเงินประกันที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับจากผู้พักอาศัย ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ใช้บริการ และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกัน</p>
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	<p>1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการกิจการโรงแรมโดยทั่วไปในการคัดเลือกและการจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา รวมทั้งการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง</p> <p>2. ผู้เช่าช่วงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุ</p>

	<p>ไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณของผู้เช่าช่วงที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือการกระทำความผิดอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดภัยอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องให้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความตกลงและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิที่ผู้เช่าช่วงพึงมีตามกฎหมายในการไล่เบี่ยค่าเสียหายจากบุคคลดังกล่าว</li> <li>ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</li> <li>ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดการผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง</li> <li>ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบ และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามภาระในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว</li> <li>การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา การให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้รับไว้ในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว</li> <li>หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) เป็นต้น</li> </ol>
<p><b>การใช้ประโยชน์ร่วมกันในพื้นที่ที่</b></p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ผู้เช่าช่วงสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง แต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง (รวมถึงทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ดังกล่าว) ซึ่งผู้เช่าช่วงใช้ประโยชน์ร่วมกับผู้ประกอบการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์</p>

<p><b>เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</b></p>	<p>เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยา โดยผู้เช่าช่วงจะใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน โดยสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการบริหารจัดการ การดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่ดังกล่าว ทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นปกติและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ กองทรัสต์ตกลงร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับผู้ประกอบการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา ตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้าง ระหว่างโรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ พัทยา และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ โดยที่ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าว</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง แต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงใช้ประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ และมีหน้าที่ดูแลรักษาพื้นที่และทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ดังกล่าว ให้อยู่ในสภาพเรียบร้อยและสะอาดอยู่เสมอ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการบริหารจัดการ การดูแลบำรุงรักษา และการซ่อมแซมพื้นที่และทรัพย์สินข้างต้น กองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเต็มจำนวนแต่เพียงผู้เดียว</p>
<p><b>การประกันภัย</b></p>	<p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่าช่วงรับทราบและตกลงว่าจำนวนเงินเอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก จะไม่ต่ำกว่าประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 2 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปรที่เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายประกันภัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายทางด้านภาษี ค่าใช้จ่ายทางด้านประกันภัย เป็นต้น และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกัน โดยเมื่อได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย กองทรัสต์ตกลงจะหักค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามสัดส่วนระยะเวลาที่บริษัทประกันภัยได้ใช้เป็นฐานในการคำนวณจำนวนค่าสินไหมทดแทนที่ต้องชำระและจะนำส่งค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงโดยไม่ชักช้า เมื่อผู้เช่าช่วงได้นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจสำหรับระยะเวลาดังกล่าวแล้ว และมีค่าสินไหมทดแทนส่วนที่คงเหลือ ผู้เช่าช่วงจะชำระคืนค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ในสัดส่วนค่าเช่าแปรผันตามที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 ประกันภัยความเสียหายต่อบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก</p> <p>1.3 ประกันภัยอื่นๆ ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยตามข้อ 1.1 – ข้อ 1.2 ดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว และการ</p>

	<p>ชำระค่าเบี้ยประกันภัยอื่นๆ ตามข้อ 1.3 (ถ้ามี) จะเป็นไปตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงกัน</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจะทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าช่วง (Property All Risks Insurance) โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุการเช่าช่วง โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์</p> <p>2. ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด ในการร่วมดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อเรียกร้องให้บริษัทประกันภัยจ่ายค่าสินไหมทดแทนอันพึงได้รับโดยเร็ว</p>
เหตุในการสิ้นสุดสัญญา	<p>นอกเหนือจากที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นอย่างอื่นในสัญญานี้ สัญญานี้จะสิ้นสุดลงทันทีหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้</p> <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้บอกเลิกสัญญาให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญานี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่าช่วง อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันตามที่กำหนดในสัญญานี้ จะถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาต่อเมื่อผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญานี้ หรือวันที่ได้มีการเลื่อนออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญานี้) เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป</p> <p>(ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น และผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วันหรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล</p>



	<p>หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วง และเหตุดังกล่าวเกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกันซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือลดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญานี้</p> <p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกันซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. เหตุผิติดผิดสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์ และผู้เช่าช่วงได้บอกเลิกสัญญาให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์ หรือเกิดจากการที่บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าช่วงยังคงมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของผู้ให้เช่าสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์</p>
--	--



	<p>(ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ตั้งใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ อันเป็นเหตุให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญานี้</p> <p>3. เมื่อกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ได้ หรือกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์</p> <p>4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญานี้ และกองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงมิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญานี้ ออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาดังกล่าวร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญานี้</p> <p>6. เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการดังกล่าวต่อไปได้</p> <p>7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>8. ในกรณีที่กฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ โดยที่กองทรัสต์มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรโดยพลันเมื่อทราบถึงเหตุดังกล่าว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญานี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญานี้แล้วก็ตาม</p>
ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา	<p>1. สัญญานี้สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในเหตุในการสิ้นสุดสัญญาข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้</p> <p>1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญานี้</p> <p>1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญานี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญานี้</p>

	<p>1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่ กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้ สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคล ที่กองทรัสต์กำหนดตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่น ใดได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญา ฉบับนี้จะสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการส่งมอบผลประโยชน์ ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาตกลงจะส่งมอบ ผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับ ผลประโยชน์นั้น หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p> <p>1.4 ให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการโอนหรือการให้ ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมในนาม ของกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด และ/หรือ การยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/ หรือ คืนใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมที่อยู่ในนามของผู้เช่าช่วงแก่หน่วยงานที่ เกี่ยวข้อง (สำหรับใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมที่ไม่สามารถโอนได้)</p> <p>1.5 ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อ จัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ ที่ผู้เช่าช่วงมีอยู่กับลูกค้าของโรงแรมแกรนด์ เซน เทอร์ พอยต์ พัทยา หรือคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการ เช่า และค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงินใดๆ ที่ได้รับไว้จากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามสัญญา ดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมทั้งจัดให้ลูกค้าหรือ คู่สัญญาให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวให้แก่ กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือดำเนินการให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการเข้าทำสัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญา จัดซื้อจัดจ้าง หรือสัญญาบริการฉบับใหม่ (แล้วแต่กรณี) กับลูกค้าหรือคู่สัญญา ดังกล่าว ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตาม สัญญาดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องและ จำเป็นกับการดำเนินการโรงแรมให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการโรงแรมได้อย่าง ต่อเนื่อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์เป็นผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา หรือเข้า ทำสัญญาฉบับใหม่ (แล้วแต่กรณี) และเป็นผู้มีสิทธิได้รับเงิน และรับมอบหลักฐาน เอกสารและข้อมูลต่างๆ ดังที่กล่าวข้างต้น ในกรณีที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์สิ้นสุดลงในขณะที่สัญญา ฉบับนี้สิ้นสุดลง ไม่ว่าในกรณีใดๆ ด้วย และ/หรือ</p> <p>1.6 ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/ หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถประกอบกิจการโรงแรมต่อไปได้ โดย</p>
--	--

	<p>กองทรัสต์จะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุข้างต้น</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญาอันเล็กกัน คู่สัญญายอมไม่สิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>3. ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญาและระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p>
<p><b>ทรัพย์สินเสียหาย การถูกเวนคืน และการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)</b></p>	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญา ก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</p> <p>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 2 กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเจรจาโดยสุจริต เพื่อกำหนดค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงส่วนที่ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ทรัพย์สินถูกทำให้เสียหายหรือวันที่มีการเวนคืนดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป โดยกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p> <p>4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งคู่สัญญาเห็นร่วมกันว่าเป็นอันส่งผลให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการดำเนินธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าว โดยจะต้องเจรจาดังกล่าวร่วมกันให้แล้วเสร็จล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่มีการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป ทั้งนี้การตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะต้องสะท้อนสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ เนื่องจากการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าว</p>

	<p>นอกจากนี้ เมื่อการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จ ส่งผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ เช่น จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นหรือลดลง เป็นต้น คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงและเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยอัตราค่าเช่าใหม่ และข้อตกลงและเงื่อนไขที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่การปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์สินที่เกี่ยวข้อง</p>
<b>เหตุสุดวิสัย</b>	<p>ในกรณีที่ (ก) เกิดเหตุสุดวิสัยตามข้อ (1) ของนิยามของเหตุสุดวิสัยข้างล่างนี้ อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยตามข้อ (2) ถึง ข้อ (4) ของนิยามของเหตุสุดวิสัยภายใต้สัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายนั้นจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยเร็วตามสมควร และตกลงที่จะดำเนินการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ</li> <li>2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม</li> </ol> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>ทั้งนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และ/หรือ</li> <li>(2) การบัญญัติกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับ การตีความ การพิจารณา การออกคำสั่งหรือความเห็น การมีคำวินิจฉัย หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ซึ่งมีผลกระทบอย่างมี</li> </ol>

	<p>นัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ</p> <p>(3) การเกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจ สภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ หรือการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือความต้องการของผู้บริโภคหรือกลุ่มลูกค้าอันส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในเมืองพัทยา และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่อง ต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ หรือส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรือการดำเนินการกิจการของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ของผู้เช่าช่วง หรือผลประกอบการหรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา (ทั้งนี้ โดยที่ผลกระทบดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดพลาดจากการบริหารจัดการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาของผู้เช่าช่วง)</p> <p>(4) สาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันกับข้อ (1) ถึง (3) ข้างต้น ซึ่งคู่สัญญาได้พิจารณาและมีความเห็นร่วมกันว่าเป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>
กฎหมายและการ ระงับข้อพิพาท	<p>1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>

**สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา**

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	(ก) อาคาร และสิ่งปลูกสร้างใดๆ ซึ่งตั้งอยู่ในโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ซึ่งเป็นอาคารสูง 27 ชั้น รวมทั้งอาคารและสิ่งปลูกสร้างอื่นๆ โดยรอบ โดยตั้งอยู่เลขที่ 888 หมู่ 5 ตำบลนาเกลือ อำเภอบางละมุง จังหวัดชลบุรี ปัจจุบันใช้ประกอบธุรกิจโรงแรมและธุรกิจที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจโรงแรม ประกอบด้วยห้องพักจำนวน 490 ห้อง ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 22,408 ตารางเมตร พื้นที่ส่วนกลางประมาณ 37,055 ตารางเมตร และพื้นที่จอดรถประมาณ 13,594 ตารางเมตร รวมพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 73,057 ตารางเมตร (“อาคารโรงแรม”)

	<p>(ข) ส่วนควบของอาคารโรงแรมที่เป็นงานระบบสาธารณูปโภคทั้งหมด อาทิ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบโทรศัพท์ ระบบลิฟต์ ระบบปรับอากาศ ระบบงานวิศวกรรม เป็นต้น รวมถึงสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินดังกล่าว</p> <p>(ค) อาคารสระว่ายน้ำ จำนวน 4 สระ ที่ตั้งอยู่บริเวณชั้น L ซึ่งมีพื้นที่ประมาณ 2,591 ตารางเมตร</p> <p>ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าจากบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ทั้งนี้ ทรัพย์สินตาม (ก) – (ค) ดังกล่าวรวมเรียกว่า “ทรัพย์สินที่เช่าช่วง”</p>
ระยะเวลาการเช่าช่วง	<p>สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์แต่ละฉบับจะมีกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี โดยฉบับแรกจะเริ่มนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ระหว่างกองทรัสต์ กับบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (“วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ”)</p>
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญา	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่า เมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 2 คราว (ภายใต้สมมติฐานว่ากองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ให้เช่าช่วงได้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2567 เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญานี้จะกำหนดเป็น 3 คราว แทน 2 คราว) คราวละไม่เกิน 3 ปี (สิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2575) ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขและเงื่อนไขของการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าช่วง ค่าเช่า และการคำนวณค่าเช่า รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อนี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ต่อออกไป (ยกเว้นในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2567 และเป็นการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับดังกล่าว)</li> <li>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครบตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 1 แล้ว หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้าย ซึ่งจะสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2575</li> </ol>



	<p>3. (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธียด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญานี้ และ/หรือ เหตุอื่นใดที่ไม่ได้เกิดจากความจงใจหรือประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้เช่าช่วง อันทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธีย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ได้ชั่วคราว ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ต่อไป จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงในแต่ละคราว โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่เกินกว่า 180 วันดังกล่าว</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงได้รับคำสั่งหรือความเห็นจากหน่วยงานราชการใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับภาษีเงินได้ที่เกิดจากหรือเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญานี้ และส่งผลหรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ (ก) การปฏิบัติตามสัญญานี้ของผู้เช่าช่วง หรือ (ข) การดำเนินการของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ของผู้เช่าช่วง หรือ (ค) ผลประกอบการหรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา (ทั้งนี้ โดยที่ผลกระทบดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดพลาดจากการบริหารจัดการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยาของผู้เช่าช่วง) ผู้เช่าช่วงจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาทบทวนรายละเอียดวิธีการคำนวณค่าเช่า รวมทั้งข้อกำหนดภายใต้สัญญานี้โดยสุจริต เพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยคู่สัญญาจะต้องดำเนินการเจรจาดังกล่าวให้แล้วเสร็จภายใน 180 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาในการพิจารณาดังกล่าวจะต้องไม่เกินวันที่ครบกำหนดการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงในคราวนั้น)</p> <p>อย่างไรก็ดี ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงร่วมกันในการแก้ไขเหตุตามที่ระบุไว้ในวรรคแรกข้างต้นได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป โดยผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปแทนผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ผู้เช่าช่วงตกลง</p>
--	--



	<p>ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ต่อไป จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ เว้นแต่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันเห็นว่าการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไป โดยผู้เช่าช่วงจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประกอบการหรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงในรอบที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าว โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่เกินกว่า 180 วันดังกล่าว</p> <p>(3) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครบตามเงื่อนไขที่ระบุไว้ในข้อ 1 แล้ว หากผู้เช่าช่วงไม่ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรือการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือการเช่าช่วงตกเป็นพันธวิสัย แต่ผู้เช่าช่วงยังคงสามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ได้ชั่วคราว หากกองทรัสต์ร้องขอ ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ต่อไป จนกว่าจะสามารถหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปได้ โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อออกไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้าย หรือตามที่ตกลงร่วมกัน โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่เกินกว่า 180 วัน หรือตามที่ตกลงร่วมกันดังกล่าว</p> <p>(4) อนึ่ง ไม่ว่าในกรณีใดๆ ก็ตาม หากผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือการเช่าช่วงตกเป็นพันธวิสัยโดยไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ต่อไปได้เลย คู่สัญญาตกลงว่า ผู้เช่าช่วงจะไม่มีหน้าที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์หาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทน โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าช่วง</p>
<p><b>ค่าเช่า และการชำระค่าเช่า</b></p>	<p>1. เว้นแต่กรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ ตามลำดับ ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ ซึ่งประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ซึ่งจะคำนวณจากรายได้สุทธิรายไตรมาสของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้</p> <p>(1) ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยค่าเช่าคงที่ประกอบด้วยค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์</p>

ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ ตามตารางดังต่อไปนี้ และให้ผู้เช่าช่วงแบ่งชำระเป็นจำนวนเท่าๆ กันในแต่ละไตรมาส

ค่าเช่าคงที่ต่อปี	หน่วย: บาท
ปี 2567-2569	270,000,000
ปี 2570-2572	275,400,000
ปี 2573-2575	280,908,000

(2) ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)

ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยมีวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสดังนี้

ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ =  $ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ)$  ซึ่งมีผลลัพธ์มากกว่าศูนย์ โดยที่

ก = อัตราร้อยละของค่าเช่าแปรผัน ในอัตราร้อยละ 90

ข = รายได้รวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)

ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)

ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ในรอบไตรมาส นั้น ซึ่งรวมถึง

- ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด
- ค่าใช้จ่ายในการบริหาร
- ค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม
- ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ

จ = ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)

ฉ = ค่าเช่าคงที่ ในรอบไตรมาสเดียวกัน

อนึ่ง ในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2567 ค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์จะได้รับสำหรับการให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามสัญญานี้ และการให้เช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ จะนับตั้งแต่วันที่กองทรัสต์เข้าเป็น

	<p>ผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566 โดยค่าเช่าคงที่ในช่วงเวลาดังกล่าวจะคำนวณตามสัดส่วนระยะเวลาการเช่าจริงโดยคิดจากอัตราค่าเช่าคงที่สำหรับปี 2567-2569 ซึ่งเท่ากับ 270,000,000 บาทต่อปีสำหรับค่าเช่าแปรผันให้เป็นไปตามวิธีการคำนวณที่ระบุในข้อ (2) ข้างต้น</p> <p>2. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่าทุกกรณี</p> <p>ในกรณีที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันมีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงไป คู่สัญญาตกลงจะร่วมกันแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันเพื่อให้สอดคล้องกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ กฎหมายหลักทรัพย์ที่ได้มีการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงดังกล่าวต่อไป</p> <p>ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่มีความสามารถในการชำระค่าเช่าดังกล่าวได้เต็มจำนวน ให้ถือว่าค่าเช่าในจำนวนที่กองทรัสต์ไม่ได้รับชำระ เป็นค่าเช่าค้างชำระ (Accrued Rental Revenue) และให้ผู้เช่าช่วงชำระค่าเช่าค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ ภายใน 30 วัน นับจากวันที่ถึงกำหนดชำระ ทั้งนี้ เว้นแต่เป็นกรณีการเลื่อนการชำระค่าเช่าหรือการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p> <p>อนึ่ง การค้างชำระค่าเช่าดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะค้างชำระได้เพียงปีละ 1 ครั้งเท่านั้น หากมากกว่า 1 ครั้ง ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อยละ 5 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น</p>
<p><b>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญานับนี้) กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้ผู้เช่าช่วง โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าช่วงและไม่ส่งผลกระทบต่อหน้าที่ในการดูแลรักษาทรัพย์สินที่เช่าช่วง ทั้งนี้ เมื่อเหตุการณ์ดังกล่าวใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงยังอาจได้รับผลกระทบต่อเนื่องภายหลังจากที่เหตุการณ์ดังกล่าวสิ้นสุดลง ("ระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัย") เป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะใช้สิทธิเลื่อนชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และหากผู้เช่าช่วงยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันขยายระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวนั้นออกไปเป็นลายลักษณ์อักษรโดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในขณะนั้น</p> <p>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ในช่วง</p>

	<p>ระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</p> <p>3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำ (1) รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา หรือ (2) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับ (1) หรือ (2) (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ท ที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้น</p>
--	--

	<p>หรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยาได้ หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรีสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐานหลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรีสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยามากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของกลุ่มการแข่งขันดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ท ในกลุ่มดังกล่าว</p>
<p><b>การชำระค่าเช่าที่มี การเลื่อนชำระ ออกไปเนื่องมาจาก เหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรีสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ</li> <li>2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี)</li> <li>3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป</li> <li>4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)</li> </ol> <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 1 และข้อ 2 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 นั้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรีสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p>
<p><b>การยกเว้นค่าเช่าอัน เนื่องมาจากเหตุ สุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทรีสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงเวลานั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เมื่อเหตุการณ์ดังกล่าวใกล้สิ้นสุดลง กองทรีสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา</p>

	<p>ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าช่วงยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันขยายระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวนั้นออกไปเป็นลายลักษณ์อักษร โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในขณะนั้น</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50</li> <li>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้       <ol style="list-style-type: none"> <li>(ก) รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</li> <li>(ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี)</li> </ol> </li> </ol> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้หา (1) รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา หรือ (2) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของปีปัจจุบัน เทียบกับ (1) หรือ (2) (แล้วแต่กรณี) ในช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีล่าสุดก่อนหน้าปีดังกล่าว ซึ่งเป็นปีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงไม่ได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย หรือการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ใดๆ เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาตามกรณีต่างๆ ข้างต้นแทน</p> <p>นอกจากนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามโดยสุจริตในการหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา เพื่อประโยชน์ในการพิจารณาว่าได้มีเหตุสุดวิสัยเกิดขึ้นหรือไม่ โดยในกรณีที่ไม่สามารถหารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยาได้ หรือไม่ สามารถหารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐาน หลักเกณฑ์ หรือ</p>
--	--



	อัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน หนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มี มาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยามากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของ เดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของกลุ่มการแข่งขัน โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของ รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของแต่ละโรงแรมและ ร สอร์ทในกลุ่มดังกล่าว
โรงแรมและรีสอร์ทที่ อยู่ในกลุ่มการ แข่งขันที่มีมาตรฐาน เดียวกันในเมือง พัทยา	โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ในเมืองพัทยา ตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้น ในแต่ละปีภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และ ระยะห่างจากโครงการ รายละเอียดลักษณะของทรัพย์สินโดยละเอียด หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่ กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาทิ โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเมืองพัทยาที่มีระดับราคาใกล้เคียงกัน เป็นต้น
ภาษีอากรและ ค่าใช้จ่าย	1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะ เดียวกัน) ภาษีป้าย และภาษีอื่นใด ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือในภายหน้า แต่เพียงผู้เดียว ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) ใน ส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง และพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง แต่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในส่วนที่ เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) แต่เพียงผู้ เดียว ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) เว้นแต่สัญญา ฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
การโอนสิทธิการเช่า ช่วงและการให้เช่า ช่วง	1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญา ฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจาก กองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่ บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญา ฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ ก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วง จะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าช่วงที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงไม่เกิน กวาระระยะเวลาการเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์ สงวนสิทธิในการหารือกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสงวนสิทธิในการเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุม ผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาอนุมัติก่อนการดำเนินการดังกล่าว

	<p>ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนดหรือชี้แนะการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญาหรือโดยวิธีการอื่นใด</p> <p>2. ตลอดอายุของสัญญานฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญานฉบับนี้</p>
หน้าที่ของกองทรัสต์	<p>1. ในวันที่สัญญานฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และกองทรัสต์ ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้แก่ผู้เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ ขณะนั้น โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตลอดอายุการเช่าช่วง ดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs)</p> <p>(ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่าดังกล่าว โดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์</p> <p>ทั้งนี้ การอนุมัติค่าใช้จ่ายตามข้อ (ก) และ (ข) ข้างต้นให้เป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร</p> <p>อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อนี้</p> <p>2. กองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ร่วมกับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญานฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญานจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยพลัน</p>

	<p>(ก) ดำเนินการให้มีการแปลงหนี้ใหม่ภายใต้สัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ เพื่อให้ผู้เช่าช่วงเข้าเป็นคู่สัญญากับผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาดังกล่าว โดยให้มีผลตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>(ข) ดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นตามสมควร เพื่อให้ผู้เช่าช่วงสามารถประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และได้รับผลประโยชน์จากธุรกิจดังกล่าวบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้อย่างต่อเนื่องนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>3. กองทรัสต์จะไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิหรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน</p> <p>4. หากมีผลประโยชน์ใดๆ ได้แก่ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นใด (ถ้ามี) ซึ่งรวมถึงเงินประกันที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับจากผู้พักอาศัย ผู้เช่าพื้นที่ และผู้ใช้บริการ และผู้ให้เช่าส่งหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ได้รับไว้ล่วงหน้าทั้งก่อนและในวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าส่งหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบและส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะตกลงกัน หรือในกรณีที่ผู้ให้เช่าส่งหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าช่วงส่งหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าช่วงภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์ดังกล่าว หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะตกลงกัน</p>
หน้าที่ของผู้เช่าช่วง	<p>1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการโรงแรมโดยทั่วไปในการคัดเลือกและการจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา รวมทั้งการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง</p> <p>2. ผู้เช่าช่วงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณของผู้เช่าช่วงที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการ</p>

	<p>แก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความตกลงและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิที่ผู้เช่าช่วงพึงมีตามกฎหมายในการไล่เบียดค่าเสียหายจากบุคคลดังกล่าว</p> <p>4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่าง ๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดการผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p> <p>6. ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือการผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว</p> <p>7. การกระทำที่สำคัญบางประการ เช่น การขายหรือโอนกิจการของผู้เช่าช่วงทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น การก่อหลักประกันในทรัพย์สินของผู้เช่าช่วง ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา การให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยาที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว</p> <p>8. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) เป็นต้น</p>
<p><b>การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง</b></p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ผู้เช่าช่วงสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง แต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อาทิ ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของโรงแรม เป็นต้น รวมถึงทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ดังกล่าว อาทิ เครื่องหมายและ/หรือ ร้วแสดงเขตแดนกรรมสิทธิ์ของพื้นที่ดังกล่าว เป็นต้น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินการกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา โดยผู้เช่าช่วงจะใช้ประโยชน์ในพื้นที่ดังกล่าวให้อยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งาน โดยสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ทั้งนี้ หากมีค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเกี่ยวกับการบริหารจัดการ การดูแล บำรุงรักษา และซ่อมแซมพื้นที่ดังกล่าว ทั้งค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นเป็นปกติและค่าใช้จ่ายที่</p>

	<p>เกิดจากเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดหมายได้ กองทรัสต์ตกลงรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวแต่เพียงผู้เดียว โดยที่ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ร่วมรับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวกับกองทรัสต์</p>
การประกันภัย	<p>1. ตลอดระยะเวลาการเช่า ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีการทำประกันภัยดังต่อไปนี้</p> <p>1.1 ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption Insurance) โดยผู้เช่าช่วงรับทราบและตกลงว่าจำนวนเงินเอาประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก จะไม่ต่ำกว่าประมาณการรายได้ที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงเป็นระยะเวลา 2 ปี หักออกด้วยค่าใช้จ่ายผันแปรที่เป็นไปตามข้อกำหนดของกฎหมายประกันภัยที่เกี่ยวข้อง เช่น ค่าทำความสะอาด ค่าใช้จ่ายทางด้านการตลาด ค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซม ค่าใช้จ่ายทางด้านภาษี ค่าใช้จ่ายทางด้านประกันภัย เป็นต้น และการประกันภัยดังกล่าวจะระบุให้กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงเป็นผู้รับผลประโยชน์ร่วมกัน โดยเมื่อได้รับค่าสินไหมทดแทนจากบริษัทประกันภัย กองทรัสต์ตกลงจะหักค่าเช่าคงที่ที่กองทรัสต์ควรจะได้รับตามสัดส่วนระยะเวลาที่บริษัทประกันภัยได้ใช้เป็นฐานในการคำนวณจำนวนค่าสินไหมทดแทนที่ต้องชำระและจะนำส่งค่าสินไหมทดแทนส่วนที่เหลือให้แก่ผู้เช่าช่วงโดยไม่ชักช้า เมื่อผู้เช่าช่วงได้นำค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับดังกล่าวไปชำระค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการดำเนินธุรกิจสำหรับระยะเวลาดังกล่าวแล้ว และมีค่าสินไหมทดแทนส่วนที่คงเหลือ ผู้เช่าช่วงจะชำระคืนค่าสินไหมทดแทนให้แก่กองทรัสต์ในสัดส่วนค่าเช่าแปรผันตามที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ทั้งนี้ ตามเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 ประกันภัยความเสียหายต่อบุคคลที่สาม (Public Liabilities Insurance) เพื่อคุ้มครองความบาดเจ็บทางร่างกายหรือชีวิต และความเสียหายที่อาจเกิดขึ้นต่อทรัพย์สินของบุคคลภายนอก</p> <p>1.3 ประกันภัยอื่นๆ ตามที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงร่วมกัน</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้จำนวนทุนประกัน ข้อกำหนดและเงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงเห็นชอบร่วมกัน โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้รับผิดชอบชำระค่าเบี้ยประกันภัยสำหรับการประกันภัยตามข้อ 1.1 – ข้อ 1.2 ดังกล่าวทั้งหมดแต่เพียงฝ่ายเดียว และการชำระค่าเบี้ยประกันภัยอื่นๆ ตามข้อ 1.3 (ถ้ามี) จะเป็นไปตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงกัน</p> <p>ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่าทรัพย์สินที่เช่าจะทำประกันภัยทรัพย์สินที่เช่าช่วง (Property All Risks Insurance) โดยผู้เช่าช่วงจะเป็นผู้ชำระเบี้ยประกันภัยทั้งหมดแต่เพียงผู้เดียวตลอดอายุการเช่าช่วง โดยระบุให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์</p> <p>2. ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุด ในการร่วมดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อเรียกร้องให้บริษัทประกันภัยจ่ายค่าสินไหมทดแทนอันพึงได้รับโดยเร็ว</p>
เหตุในการสิ้นสุดสัญญา	<p>นอกเหนือจากที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ สัญญาฉบับนี้อาจสิ้นสุดลงทันทีหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้</p> <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้บอกเลิกสัญญาให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p>

	<p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของผู้เช่าช่วง อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผันตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ จะถือว่าเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาต่อเมื่อ</p> <p>ผู้เช่าช่วงค้างชำระค่าเช่าเป็นระยะเวลาเกินกว่า 30 วันนับจากวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (ตามที่ได้นิยามไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือวันที่ได้มีการเลื่อนออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้) เว้นแต่การผิดนัดชำระค่าเช่าดังกล่าวจะเกิดจากเหตุการณ์ซึ่งไม่ถือเป็นความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงขยายระยะเวลาชำระค่าเช่าออกไป</p> <p>(ข) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกฟ้องร้องดำเนินคดี หรือมีเหตุการณ์อื่นใด ที่จะก่อให้เกิดความเสียหายในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินการหรือสถานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงินหนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น และผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้กองทรัสต์เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p> <p>(ค) เมื่อมีการแก้ไขเปลี่ยนแปลง การงดเว้น หรือยกเลิกใบอนุญาต หนังสือรับรอง หนังสือยินยอม สิทธิประโยชน์ใดๆ ที่ผู้เช่าช่วงได้รับจากหน่วยงานของรัฐ เจ้าหน้าที่ บุคคล หรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่งผู้เช่าช่วงจำเป็นต้องมีไว้ หรือใช้ในการประกอบธุรกิจหลักของผู้เช่าช่วง และเหตุดังกล่าวเกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในระยะเวลาที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะได้ตกลงร่วมกัน ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา</p> <p>(ง) เมื่อผู้เช่าช่วงถูกดำเนินการโดยทางกฎหมาย หรือคำสั่งของรัฐ หรือเพราะกรณีอื่นใดอันมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรืออำนาจในการดำเนินการหรือประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงต้องเปลี่ยนแปลงหรือสะดุดลง หรือทรัพย์สินหรือรายได้ของผู้เช่าช่วง ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ต้องถูกยึดอายัด เว้นคืน หรือตกเป็นของรัฐ โดยเหตุการณ์ดังกล่าวข้างต้นเกิดขึ้นจากความผิดของผู้เช่าช่วง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</p>
--	--



	<p>(จ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าช่วงต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือกระบวนการอื่นใดในทำนองเดียวกัน ซึ่งมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้</p> <p>(ฉ) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้องค์กรไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งองค์กรเห็นว่าส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากองค์กร</p> <p>2. เหตุฉีดยกเลิกสัญญาโดยฝ่ายองค์กร และผู้เช่าช่วงได้บอกเลิกสัญญาให้องค์กรทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ก) ในกรณีที่องค์กรฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และองค์กรไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมขององค์กร หรือเกิดจากการที่บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่องค์กร ไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างองค์กรและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่องค์กร ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าช่วงยังคงมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่องค์กร</p> <p>(ข) ในกรณีที่องค์กรตั้งใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างองค์กรและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่องค์กร และองค์กรไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ อันเป็นเหตุให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. เมื่อองค์กรไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างองค์กรและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่องค์กรได้ หรือองค์กรไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างองค์กรและผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่องค์กร</p>
--	---

	<p>4. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์หรือผู้เช่าช่วงมิได้ตกลงในการต่ออายุสัญญาฉบับนี้ออกไปตามข้อกำหนด และเงื่อนไขเกี่ยวกับการต่ออายุสัญญาตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>5. เมื่อคู่สัญญาดตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>6. เมื่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรม และกิจการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับกิจการดังกล่าวต่อไปได้</p> <p>7. ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ตามรายละเอียดที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรแล้ว</p> <p>8. ในกรณีที่กฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ โดยที่กองทรัสต์มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรโดยพลันเมื่อทราบถึงเหตุดังกล่าว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐเท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม</p>
<p><b>ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</b></p>	<p>1. สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงเนื่องจากเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งตามที่ระบุไว้ในเหตุในการสิ้นสุดสัญญาข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงจะดำเนินการต่อไปนี้</p> <p>1.1 ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงคืนให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในสภาพที่เหมาะสมและใช้งานได้ตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.2 ชำระค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยคำนวณตามสัดส่วนจากระยะเวลาการเช่าจริงให้แก่กองทรัสต์ภายใน 60 วันนับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาฉบับนี้</p> <p>1.3 ส่งมอบผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงได้รับไว้ล่วงหน้า อาทิ ค่าเช่ารับล่วงหน้า และรายได้รับล่วงหน้าอื่นๆ (ถ้ามี) รวมทั้งเงินประกันให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด</p> <p>อนึ่ง (ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงได้รับผลประโยชน์ดังกล่าวภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าว ให้แก่กองทรัสต์ หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดตามข้อกำหนดในข้อนี้ และ (ข) ในกรณีที่กองทรัสต์ หรือบุคคลอื่นใดได้รับผลประโยชน์ใดๆ ซึ่งเป็นผลประโยชน์ที่ผู้เช่าช่วงควรจะได้รับก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้จะสิ้นสุดลง กองทรัสต์ตกลงที่จะดำเนินการให้มีการส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวคืนให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยทั้งสองกรณีดังกล่าว คู่สัญญาดตกลงจะส่งมอบ</p>

	<p>ผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งภายใน 30 วันนับจากวันที่ได้รับผลประโยชน์นั้น หรือภายในระยะเวลาอื่นใดตามที่คู่สัญญาจะได้ตกลงกันต่อไป</p> <p>1.4 ให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการโอนหรือการให้ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมและใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมในนามของกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด และ/หรือ การยื่นคำขอเพื่อยกเลิก และ/หรือ คินใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมที่อยู่ในนามของผู้เช่าช่วงแก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้อง (สำหรับใบอนุญาตดำเนินกิจการโรงแรมที่ไม่สามารถโอนได้)</p> <p>1.5 ดำเนินการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง และสัญญาบริการต่างๆ ที่ผู้เช่าช่วงมีอยู่กับลูกค้าของโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา หรือคู่สัญญาภายใต้สัญญาดังกล่าว รวมทั้งนำส่งเงินมัดจำการเช่า และค่าเช่าล่วงหน้า หรือเงินใดๆ ที่ได้รับไว้จากลูกค้าหรือคู่สัญญาตามสัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด พร้อมกับจัดให้ลูกค้าหรือคู่สัญญาให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ภายใต้สัญญาดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด หรือดำเนินการให้ความช่วยเหลือกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดในการเข้าทำสัญญาเช่าห้องพัก สัญญาเช่าพื้นที่ สัญญาจัดซื้อจัดจ้าง หรือสัญญาบริการฉบับใหม่ (แล้วแต่กรณี) กับลูกค้าหรือคู่สัญญาดังกล่าว ในกรณีที่บุคคลดังกล่าวไม่ให้ความยินยอมในการโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญาดังกล่าว รวมทั้งดำเนินการส่งมอบหลักฐานเอกสาร ข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการโรงแรมให้แก่กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการโรงแรมได้อย่างต่อเนื่อง เว้นแต่เป็นข้อมูลที่เป็นความลับทางการค้า ทั้งนี้ กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์เป็นผู้รับโอนสิทธิและหน้าที่ตามสัญญา หรือเข้าทำสัญญาฉบับใหม่ (แล้วแต่กรณี) และเป็นผู้มีสิทธิได้รับเงิน และรับมอบหลักฐานเอกสารและข้อมูลต่างๆ ดังที่กล่าวข้างต้น ในกรณีที่สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์สิ้นสุดลงในขณะที่สัญญานับวันสิ้นสุดลง ไม่ว่าในกรณีใดๆ ด้วย และ/หรือ</p> <p>1.6 ดำเนินการใดๆ ทุกประการที่จำเป็นตามที่กองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้กองทรัสต์ และ/หรือ บุคคลที่กองทรัสต์กำหนด สามารถประกอบกิจการโรงแรมต่อไปได้ โดยกองทรัสต์จะให้ความร่วมมือตามที่จำเป็นทุกประการเพื่อการดำเนินการของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุข้างต้น</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญาย่อมไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>3. ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p>
--	---

<p><b>ทรัพย์สินเสียหาย การถูกเวนคืน และการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</li> <li>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</li> <li>3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 2 กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเจรจาโดยสุจริต เพื่อกำหนดค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงส่วนที่ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ทรัพย์สินถูกทำให้เสียหายหรือวันที่มีการเวนคืนดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป โดยกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งคู่สัญญาเห็นร่วมกันว่าเป็นอันส่งผลให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการดำเนินธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าว โดยจะต้องเจรจาดังกล่าวร่วมกันให้แล้วเสร็จล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่มีการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ การตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะต้องสะท้อนสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ เนื่องจากการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าว</li> </ol> <p>นอกจากนี้ เมื่อการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จ ส่งผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ เช่น จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นหรือลดลง เป็นต้น คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงและเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยอัตราค่าเช่าใหม่ และข้อตกลงและเงื่อนไขที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่การปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p><b>เหตุสุดวิสัย</b></p>	<p>ในกรณีที่ (ก) เกิดเหตุสุดวิสัยตามข้อ (1) ของนิยามของเหตุสุดวิสัยข้างล่างนี้ อันเป็นผลให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ หรือ (ข) เกิดเหตุสุดวิสัยตามข้อ (2) ถึง ข้อ (4) ของนิยามของเหตุสุดวิสัยภายใต้</p>

	<p>สัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบถึงเหตุดังกล่าวโดยเร็วตามสมควร และตกลงที่จะดำเนินการดังนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่าที่ระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ</li> <li>2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม</li> </ol> <p>ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>ทั้งนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงานโรคระบาด เป็นต้น และ/หรือ</li> <li>(2) การบัญญัติกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับ การตีความ การพิจารณา การออกคำสั่งหรือความเห็น การมีคำวินิจฉัย หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ</li> <li>(3) การเกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจ สภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ หรือการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือความต้องการของผู้บริโภคหรือกลุ่มลูกค้าอันส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในเมืองพัทยา และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่อง ต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ หรือส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรือการดำเนินกิจการของโรงแรม</li> </ol>
--	--

	<p>แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ของผู้เช่าช่วง หรือผลประกอบการหรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา (ทั้งนี้ โดยที่ผลกระทบดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดพลาดจากการบริหารจัดการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยาของผู้เช่าช่วง)</p> <p>(4) สาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันกับข้อ (1) ถึง (3) ข้างต้น ซึ่งคู่สัญญาได้พิจารณาและมีความเห็นร่วมกันว่าเป็นเหตุสุดวิสัย</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้อันจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยให้หมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยทุกธนาคารหยุดทำการด้วย</p>
<b>กฎหมายและการระงับข้อพิพาท</b>	<p>1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าช่วง

ข้อมูลทั่วไป

<b>ชื่อผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์</b>	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
<b>ที่ตั้ง</b>	เลขที่ 1188 อาคาร แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี ชั้นที่ 15, 16 ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
<b>เลขทะเบียนบริษัท</b>	0105555019474
<b>โทรศัพท์</b>	02 343 8899
<b>โทรสาร</b>	02 343 8890
<b>ทุนจดทะเบียน</b>	10,000,000 บาท
<b>ทุนชำระแล้ว</b>	10,000,000 บาท
<b>กรรมการของบริษัท</b>	1. นางสาวรณดา พุทธประสาท 2. นายกิตติ วรรณพต 3. นายอาชวิน อัครโกสิน 4. นายณรงค์ฤทธิ์ ชัยยะราษฎร์

คุณสมบัติและประสบการณ์ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์

บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นบริษัทย่อยของบริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทย่อยของบริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จดทะเบียนจัดตั้งเมื่อวันที่ 7 กุมภาพันธ์ 2555 ปัจจุบันมีโครงการภายใต้การเช่าช่วงของบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด จำนวน 5 โครงการ ได้แก่ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซพัทยา



## เงื่อนไขและค่าตอบแทนที่กองทรัสต์ได้รับการให้เข้าช่วง

ผู้เข้าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ โดยค่าเช่าประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ ค่าเช่าคงที่ และ ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) โดยใช้หลักเกณฑ์คำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง และใช้ข้อมูลทางการเงินเฉพาะจากการประกอบกิจการโรงแรมแต่ละโรงแรมของผู้เข้าช่วงตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เข้าช่วงหรือที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เข้าช่วง โดยชำระเป็นรายไตรมาส โดยรายละเอียดค่าเช่าคงที่ที่ดัดแปลง สำหรับปี 2568 มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

โรงแรม แกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	โรงแรม แกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ ราชดำริ	โรงแรม แกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	โรงแรม แกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ พญา	โรงแรม แกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สเปซ พญา
288.00	319.38	224.00	136.0	270.0

## ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถในการปฏิบัติตามสัญญาเช่าในระยะเวลาที่ผ่านมา

บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ในฐานะผู้เข้าช่วงทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ ปฏิบัติตามสัญญาเช่าได้เป็นอย่างดีตลอดระยะเวลาการเช่าตั้งแต่จัดตั้งกองทรัสต์เมื่อปลายปี 2558 ยกเว้นภายใต้สถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (โควิด-19) ซึ่งเป็นเหตุสุดวิสัยที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันและควบคุมได้ โดยส่งผลกระทบต่อจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ และภาคธุรกิจการท่องเที่ยวของประเทศไทย ตลอดจนการดำเนินการโครงการโรงแรมของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ จึงเป็นเหตุให้ผู้เข้าช่วงขอใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าในช่วงเวลาเป็นไปตามเงื่อนไขในการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วง อสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ เรื่อง “การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย” ซึ่งได้เปิดเผยไว้ในหนังสือชี้ชวน (Prospectus) และรายงานประจำปี 2563 และ 2564 แล้ว ทั้งนี้จากสถานการณ์การแพร่ระบาดโควิด-19 ทั่วโลกที่มีความคลี่คลายขึ้น ทำให้ในช่วงปี 2568 มีนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาในประเทศไทยมากขึ้นซึ่งส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจโรงแรม อย่างไรก็ตามในปี 2568 เกิดสถานการณ์ต่างๆ อาทิ เหตุแผ่นดินไหวช่วงประมาณสิ้นเดือนมีนาคม 2568 และข่าวการลักพาตัวชาวจีน ซึ่งส่งผลให้นักท่องเที่ยวชาวจีนลดลงจากปี 2567 อย่างไรก็ดี ผลดำเนินงานของโครงการมีการฟื้นตัวขึ้นอย่างต่อเนื่องเมื่อเปรียบเทียบกับรายไตรมาสภายใต้การปรับกลยุทธ์เพื่อตอบสนองสถานการณ์ภาคการท่องเที่ยวในประเทศไทย

## สรุปรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์ประจำปี 2568

(หน่วย : ล้านบาท)

ทรัพย์สิน	รายได้ค่าเช่าคงที่	รายได้ค่าเช่าแปรผัน	รวม
โรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	288.00	191.74	479.74
โรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ ราชดำริ	319.38 <sup>1)</sup>	104.54	423.92
โรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	224.00	69.90	293.90
โรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ พญา	136.00	153.87	289.87
โรงแรมแกรนด์ เซนต์เตอร์ พอยต์ สเปซ พญา	270.00	301.08	571.08
รวม	1,237.38	821.13	2,058.51

หมายเหตุ :<sup>1)</sup> รายได้ค่าเช่าคงที่รวมค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และรายได้ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มที่ได้มีการปรับปรุงค่าเช่าแปรผันทั้งปีให้มีสัดส่วนสูงสุดตามเกณฑ์ และเป็นรายได้ค่าเช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์

## 2.6 การกู้ยืมเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ยืมเงินระยะยาวจากสถาบันการเงินรวมจำนวน 9,706.57 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนการกู้ยืมเงินเทียบกับทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ที่ร้อยละ 41.44 โดยมีรายละเอียดโดยสรุปของการกู้ยืม ดังนี้

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 1 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 800,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	688,532,700 บาท
อัตราดอกเบี้ย	3 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 14 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดเงินต้น 4 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระคืนเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 5,164,000 บาท งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 6,025,000 บาท งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 13,771,000 บาท งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 18,935,000 บาท งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 25,820,000 บาท งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น ทั้งนี้ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมได้แก้ไขการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่วงวดที่ 5 ถูกเลื่อนการชำระจากเดือนมีนาคม 2563 เป็นเดือนมีนาคม 2566 ขณะที่จำนวนเงินที่ต้องชำระคืนและจำนวนงวดที่ชำระมีเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 1
การชำระดอกเบี้ย	ชำระรายไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือ บริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะจองซื้อหน่วยทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ และตกลงว่าตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันก่อตั้งกองทรัสต์ LH หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC (แล้วแต่กรณี) จะไม่จำหน่าย จ่าย โอนหน่วยทรัสต์ ในจำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ (ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน) ให้แก่บุคคลอื่นที่ไม่ได้มีความเกี่ยวข้องกับ LH หรือบริษัทในเครือของ LH หรือ GIC (แล้วแต่กรณี) รวมทั้งจะไม่นำหน่วยทรัสต์ที่จำนวนร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่เสนอขายทั้งหมดในครั้งนี้อย่างน้อยตามลำดับ ไปจำหน่ายหรือก่อภาระผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่ LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี</li> </ul>
<b>หลักประกันเงินกู้</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ไม่มี</li> </ul>

ในการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 920.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้จำนวน 2 ฉบับ ฉบับละ 460.00 ล้านบาท โดยมีรายละเอียดของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

**สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 2 และ 3 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง**

<b>วงเงินกู้</b>	ไม่เกิน 486,040,000 บาท
<b>วงเงินที่เบิกจริง</b>	460,000,000 บาท
<b>อัตราดอกเบี้ย</b>	2 ปี แรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
<b>อายุสัญญาเงินกู้</b>	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี 6 เดือน โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี 6 เดือน
<b>การชำระคืนเงินต้น</b>	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 3,450,000 บาท งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 4,025,000 บาท งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 9,200,000 บาท งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 12,650,000 บาท งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 17,250,000 บาท งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น ทั้งนี้ตามสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมได้แก้ไขการชำระคืนเงินต้นตั้งแต่ววดที่ 1 ถูกเลื่อนการชำระจากเดือนมิถุนายน 2563 เป็นเดือนมีนาคม 2566 ขณะที่จำนวนเงินที่ต้องชำระคืนและจำนวนงวดที่ชำระมีเงื่อนไขตามสัญญาเงินกู้ฉบับที่ 2 และ 3
<b>การชำระดอกเบี้ย</b>	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
<b>เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>บริษัทแลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LH”) หรือบริษัทในเครือของ LH และ GIC Pte Ltd (“GIC”) (ซึ่งเป็นบริษัทในเครือเดียวกันกับ Reco Resorts Pte Ltd) ตกลงที่จะถือครองสัดส่วนการถือหุ้นทรัสต์เป็นจำนวนตั้งแต่ร้อยละ 9 และร้อยละ 6 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ในการเพิ่มทุนครั้งนี้ ตามลำดับ และตลอดระยะเวลา 12 เดือน นับแต่วันที่เพิ่มทุนครั้งนี้แล้วเสร็จ</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดารี เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่สัญญาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับโดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี</li> </ul>
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

ในการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 4,200.00 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้จำนวน 2 ฉบับ โดยมีรายละเอียดของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 4 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,300,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,140,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	42 เดือนแรก อัตราคงที่ต่อปี เดือนถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี 6 เดือน โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี 6 เดือน
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 0.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 0.875% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 2.00% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 2.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 3.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น ทั้งนี้เริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมิถุนายน 2566 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนมีนาคม 2576
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 5 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 3,060,000,000 บาท* (ปรับลดวงเงินจากเดิมไม่เกิน 4,300,000,000 บาท ในปี 2564)
วงเงินที่เบิกจริง	3,060,000,000 บาท (เริ่มเบิกใช้ปลายปี 2565)
อัตราดอกเบี้ย	36 เดือนแรก อัตราคงที่ต่อปี เดือนถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 13 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดชำระคืนเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นเป็นรายไตรมาส ภายหลังระยะเวลาปลอดชำระคืนเงินต้น โดยทยอยผ่อนชำระคืนเงินต้นเป็นสัดส่วนที่เพิ่มขึ้นจนครบทั้งจำนวนภายในระยะเวลาตามสัญญาเงินกู้ รายละเอียดการชำระคืน ดังนี้ งวดที่ 1 จนถึง งวดที่ 4 งวดละ 0.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 5 จนถึง งวดที่ 12 งวดละ 0.875% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 13 จนถึง งวดที่ 16 งวดละ 2.00% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 17 จนถึง งวดที่ 24 งวดละ 2.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 25 จนถึง งวดที่ 39 งวดละ 3.75% ของเงินกู้ที่เบิก งวดที่ 40 ชำระคืนเงินกู้ในส่วนที่เหลือทั้งหมดให้เสร็จสิ้น ทั้งนี้ ชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2569 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2578
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี
วัตถุประสงค์	เพื่อรองรับการครบอายุของวงเงิน ฉบับที่ 5

\*อย่างไรก็ตามมติที่ประชุมสามัญผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ ครั้งที่ 1/2562 ของกองทรัสต์ ซึ่งประชุมเมื่อวันที่ 5 พฤศจิกายน 2562 ซึ่งมีมติให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถพิจารณาโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ เพื่อให้เงื่อนไขโดยรวมของสัญญาเงินกู้มีความเหมาะสมและเป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์ โดยรายละเอียดเงื่อนไขของสัญญาเงินกู้จะเปลี่ยนแปลงซึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์จึงนำเสนอให้ทราบหากมีการเปลี่ยนแปลงอีกครั้งหนึ่ง

ในการเข้าลงทุนในโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา กองทรัสต์ได้เบิกเงินกู้จำนวนรวมทั้งสิ้น 4,440 ล้านบาท โดยแบ่งเป็นเงินกู้จำนวน 3 ฉบับ โดยมีรายละเอียดของแต่ละสัญญาดังต่อไปนี้

### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 6

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,000,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,000,000,000 บาท (เริ่มเบิกใช้ พฤศจิกายน 2566)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราคงที่ตามที่ระบุในสัญญา โดย MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 5 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดชำระคืนเงินต้น 3 ปี

การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนพฤศจิกายน 2571
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 7

วงเงินกู้	ไม่เกิน 2,100,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	2,100,000,000 บาท (เริ่มเบิกใช้ พฤศจิกายน 2566)
อัตราดอกเบี้ย	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี (MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง อัตราดอกเบี้ยที่ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) เรียกเก็บจากลูกค้ารายใหญ่ชั้นดี)
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 5 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนพฤศจิกายน 2571
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี

#### สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 8

วงเงินกู้	ไม่เกิน 1,400,000,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	1,340,000,000 บาท (เริ่มเบิกใช้ พฤศจิกายน 2566)
อัตราดอกเบี้ย	อัตราดอกเบี้ยเท่ากับ MLR ปรับลดด้วยอัตราคงที่ตามที่ระบุในสัญญา โดย MLR: Minimum Loan Rate หมายถึง ผลเฉลี่ยของอัตราดอกเบี้ยสำหรับลูกค้ารายใหญ่ชั้นดีของธนาคารพาณิชย์ 4 แห่ง
อายุสัญญาเงินกู้	ระยะเวลาการชำระคืนเงินต้น 5 ปี โดยมีระยะเวลาปลอดชำระเงินต้น 3 ปี
การชำระคืนเงินต้น	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่งจะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือนธันวาคม 2571
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้*	เป็นไปตามเงื่อนไขปัจจุบันที่กองทรัสต์ได้รับ
หลักประกันเงินกู้	ไม่มี



## ตารางสรุปการจ่ายเงินต้นของกองทรัสต์ปี 2569 – 2570

ปี	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 1	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 2	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 3	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 4	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 5	สัญญาเงินกู้ ฉบับที่ 6-8	รวมชำระคืน เงินกู้ (ฉบับที่ 1-8)
2569	75.740	36.800	36.800	78.375	91.800	-	319.515 <sup>1</sup>
2570	75.740	50.600	50.600	116.850	107.100	177.000	577.890

[หมายเหตุ]

<sup>1</sup> การสำรองเพื่อชำระคืนเงินต้นของปี 2569 ขึ้นตามสัญญากู้ยืมเงินอยู่ที่จำนวน 319.515 ล้านบาท

<sup>2</sup> ยอดการคืนเงินต้นของปี 2569-2570 ตามตารางแสดงตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาสำรองการชำระคืนเงินกู้ยืมก่อนกำหนดเพิ่มเติมหรือเพื่อสำรองชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ในอนาคต มีเงื่อนไขดังนี้

1) กรณีที่กำไรจากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ประจำปี 2569 สูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 3 ถึงร้อยละ 5 ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาสำรองชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดเพิ่มเติม และ/หรือเพื่อสำรองชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ในอนาคตเพิ่มเติม จำนวนไม่ต่ำกว่า 60 ล้านบาท รวมประมาณการจ่ายชำระคืนเงินต้น และ/หรือ ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดเพิ่มเติม และ/หรือเพื่อสำรองชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ในอนาคตเพิ่มเติม ไม่ต่ำกว่า 379.515 ล้านบาท

2) กรณีที่กำไรจากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ประจำปี 2569 สูงกว่าปีก่อนหน้าร้อยละ 5 ขึ้นไป ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาสำรองชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดเพิ่มเติม และ/หรือเพื่อสำรองชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ในอนาคตเพิ่มเติม โดยจะมีจำนวนเงินไม่เกินกว่าร้อยละ 17 ของเงินต้นที่ถึงกำหนดชำระในปี 2570 หรือคิดเป็นจำนวนไม่เกิน 100 ล้านบาท รวมประมาณการจ่ายชำระคืนเงินต้น และ/หรือ ชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดเพิ่มเติม และ/หรือเพื่อสำรองชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ในอนาคตเพิ่มเติม ไม่เกิน 419.515 ล้านบาท

ทั้งนี้หากกำไรจากการลงทุนสุทธิของกองทรัสต์ประจำปี 2569 ไม่เข้าเงื่อนไขตามข้อ 1) และ 2) ทางผู้จัดการกองทรัสต์จะพิจารณาสำรองเงินเพื่อจ่ายชำระคืนเงินกู้รวมของปี 2569 อยู่ที่ 319.515 ล้านบาท

โดยจำนวนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญา และ/หรือที่ชำระคืนเพิ่มเติมก่อนกำหนด สำรองชำระคืนเงินกู้ก่อนกำหนดเพิ่มเติม และ/หรือเพื่อสำรองชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ในอนาคตเพิ่มเติม ดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปี 2569

ทั้งนี้ จำนวนเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาและที่ชำระคืนเพิ่มเติมก่อนกำหนดตามที่เปิดเผยดังกล่าวจะถูกนำไปคำนวณกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์หรือประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต. ที่เกี่ยวข้องเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ในปี 2569

แม้ว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 จะมีแนวโน้มที่คลี่คลาย แต่ด้วยระดับหนี้สินต่อสินทรัพย์รวมของกองทรัสต์ซึ่งอยู่ในระดับที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยของอุตสาหกรรม ประกอบกับสถานะเศรษฐกิจและดอกเบี้ยที่ผันผวน หรืออาจเกิดกรณีเหตุสุดวิสัย หรือโรคระบาด ที่อาจส่งผลกระทบต่อต้นทุนของอุตสาหกรรมโดยรวมและกองทรัสต์ ดังนั้นกองทรัสต์อาจมีการเจรจากับธนาคารเจ้าหนี้เงินกู้เพื่อชำระหนี้เงินต้นก่อนกำหนด เพื่อเป็นการบริหารต้นทุนการเงิน และสภาพคล่องของกองทรัสต์ และรักษาประโยชน์แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งอาจทำให้การชำระคืนเงินต้นแตกต่างจากจำนวนซึ่งแสดงตามตารางสรุปการจ่ายเงินต้นของกองทรัสต์ด้านบนนี้ได้

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ตามเงื่อนไขข้างต้นหรือในกรณีที่มีการร้องขอจากการผู้กู้ยืม โดยการกันเงินสำรองเพื่อชำระหนี้ดังกล่าวเพื่อนำไปคำนวณกำไรสุทธิปรับปรุงเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ตามเกณฑ์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนดไว้

ทั้งนี้ การกู้ยืมเงินจะช่วยให้เกิดประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นลงทุนในแง่ของอัตราผลตอบแทน เนื่องจากการกู้ยืมเงินเพื่อใช้ในการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม ค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีต่างๆ ที่เกี่ยวข้องในการได้มาซึ่งทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมของกองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมและการปรับปรุงทรัพย์สิน(ถ้ามี) จะเป็นประโยชน์ต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ เนื่องจากจะช่วยให้กองทรัสต์มีโครงสร้างการบริหารเงินที่มีประสิทธิภาพมากขึ้น และมีต้นทุนทางการเงินในการลงทุนที่ต่ำลง ซึ่งส่งผลให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ดีขึ้น

### 3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

#### 3.1 เศรษฐกิจไทยปี 2568 และแนวโน้มปี 2569

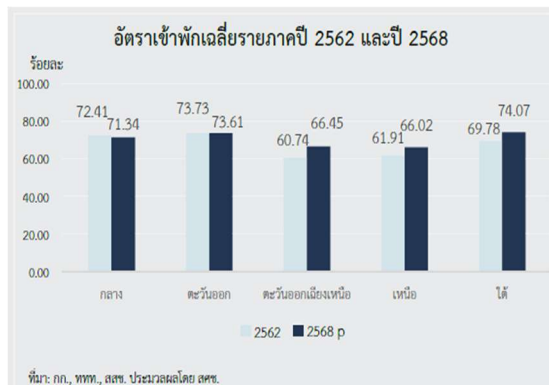
ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2569 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 โดยได้แรงสนับสนุนหลักจากการขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่อง

ในปี 2568 การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการใช้จ่ายเพื่อการอุปโภคของรัฐบาลขยายตัวร้อยละ 2.7 และร้อยละ 0.6 ชะลอลงจากร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.6 ในปี 2567 ตามลำดับ ในปี 2568 การลงทุนรวมขยายตัวร้อยละ 4.9 เทียบกับการลดลงร้อยละ 0.3 ในปี 2567 โดยการลงทุนภาคเอกชนขยายตัวร้อยละ 3.5 เทียบกับการลดลงร้อยละ 1.9 ในปี 2567 ขณะที่การลงทุนภาครัฐ ขยายตัวร้อยละ 8.9 เติบโตจากร้อยละ 4.5 ในปี 2567 ในปี 2568 การส่งออกสินค้า มีมูลค่า 335,061 ล้านดอลลาร์ สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 12.7 เติบโตจากร้อยละ 5.9 ในปี 2567 โดยปริมาณและราคาส่งออกเพิ่มขึ้นร้อยละ 12.0 และร้อยละ 0.7 ตามลำดับ

องค์ประกอบด้านการผลิต ในปี 2568 สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวร้อยละ 2.5 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 12.0 ในปี 2567 โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 32.974 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7.2 นักท่องเที่ยวชาวไทย (ไทยเที่ยวไทย) มีจำนวน 278.77 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 สร้างมูลค่าบริการรับด้านการท่องเที่ยวอยู่ที่ 14.75 แสนล้านบาท เมื่อรวมกับรายรับจากนักท่องเที่ยวชาวไทย 11.72 แสนล้านบาท ส่งผลให้รายรับรวมจากการท่องเที่ยวมีมูลค่า 26.47 แสนล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 สำหรับอัตราการเข้าพักเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 71.42 ต่ำกว่าร้อยละ 71.49 ในปี 2567

สถานการณ์ด้านการท่องเที่ยวและที่พักแรมของประเทศไทย ในปี 2568

อุตสาหกรรมที่พักแรม/1 เป็นองค์ประกอบสำคัญของภาคบริการด้านการท่องเที่ยว ซึ่งเชื่อมโยงโดยตรงกับการเคลื่อนไหวของผู้เดินทางทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ ในปี 2568 ภายหลังการคลี่คลายลงของสถานการณ์เกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 อุตสาหกรรมที่พักแรมของไทยมีแนวโน้มฟื้นตัวอย่างต่อเนื่อง ทั้งในด้านจำนวนผู้ประกอบการและการใช้บริการที่พักแรม เมื่อพิจารณาจากข้อมูลโรงแรมที่ได้รับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมพบว่า ในปี 2568 จำนวนที่พักแรม/2 ทั่วประเทศอยู่ที่ 17,952 แห่ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เทียบกับการเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.6 ในปีก่อน เมื่อเทียบกับช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19/3 พบว่า จำนวนที่พักแรมทั่วประเทศปรับตัวเพิ่มขึ้นจำนวน 4,019 แห่ง หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 28.8 สำหรับอัตราเข้าพักเฉลี่ยทั่วประเทศในปี 2568 อยู่ที่ร้อยละ 71.42 สูงกว่าร้อยละ 70.08 ในช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19



หากพิจารณาจากอุปสงค์ด้านการท่องเที่ยวโดยรวมของไทยในปี 2568 พบว่าตลาดในประเทศมีการฟื้นตัวเร็วกว่าตลาดนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศส่งผลให้การฟื้นตัวของธุรกิจที่พักแรมดำเนินไปอย่างไม่เท่ากันระหว่างพื้นที่ที่พึ่งนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ส่วนหนึ่งเป็นผลจากการดำเนินมาตรการกระตุ้นการท่องเที่ยวภายในประเทศของภาครัฐ เช่น โครงการเราเที่ยวด้วยกัน โครงการเที่ยวไทยคนละครั้ง และโครงการเที่ยวดีมีคืน เป็นต้น รวมไปถึงการส่งเสริมการท่องเที่ยวไปยังจังหวัดท่องเที่ยวเมืองรองและเส้นทางท่องเที่ยวใหม่ อาทิ สุพรรณบุรี แสดงให้เห็นว่าภาคบริการด้านการท่องเที่ยวไทยยังพึ่งพาตลาดต่างประเทศได้ไม่เต็มศักยภาพ อย่างไรก็ตาม ตลาดนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นโดยเฉพาะตลาดนักท่องเที่ยวระยะไกล (Long - haul) อาทิ ยุโรป อเมริกา และแอฟริกา



หมายเหตุ :

<sup>1/</sup> อุตสาหกรรมที่พักแรม หมายถึง ธุรกิจให้บริการเช่าที่พักระยะสั้น (รายวัน/สัปดาห์) แก่นักเดินทาง เช่น โรงแรม รีสอร์ท เกสต์เฮาส์ บังกะโล ที่มีรูปแบบหลากหลาย ตั้งแต่ที่พักหรูจนถึงเรียบง่าย มีความสำคัญต่อเศรษฐกิจและชุมชน สร้างรายได้ และส่งเสริมการท่องเที่ยว แต่ก็มีการแข่งขันสูง มีแนวโน้มปรับตัวด้วยเทคโนโลยีและบริการเฉพาะกลุ่ม และได้รับผลกระทบจากปัจจัยภายนอก เช่น การท่องเที่ยวโดยธรรมชาติ

<sup>2/</sup> จำนวนที่พักแรม หมายถึง จำนวนโรงแรมที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกรมการปกครอง (ข้อมูลสะสม ณ เดือนมิถุนายน 2568)

<sup>3/</sup> ช่วงก่อนเกิดการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 หมายถึงข้อมูลปี 2562

### แนวโน้มเศรษฐกิจไทยในปี 2569

คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) โดยคาดว่าจะการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 2.1 และร้อยละ 1.9 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์ สรอ. ขยายตัวร้อยละ 2.0 อัตราเงินเฟ้อทั่วไปเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ (-0.3) - 0.7 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.4 ของ GDP

เศรษฐกิจไทยในปี 2569 มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างช้า ๆ ตามการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตามการฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติและอุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง การขยายตัวของอุปสงค์ภาครัฐตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณ และการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศและแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการก่อสร้างภาคเอกชน

อย่างไรก็ตาม ยังมีข้อจำกัดและความเสี่ยงที่อาจส่งผลต่อการขยายตัวของเศรษฐกิจในปี 2569 ได้แก่ (1) ความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการค้าโลก ความไม่แน่นอนของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ (2) ระดับหนี้สินภาคครัวเรือนที่ยังอยู่ในระดับสูงและข้อจำกัดในการเข้าถึงสินเชื่อของธุรกิจ SMEs ซึ่งยังเป็นข้อจำกัดของการฟื้นตัวของอุปสงค์ภายในประเทศ (3) ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศที่มีแนวโน้มรุนแรงมากขึ้น (4) เงื่อนไขทางการเงินเพื่อการเลือกตั้ง

## 3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม และตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

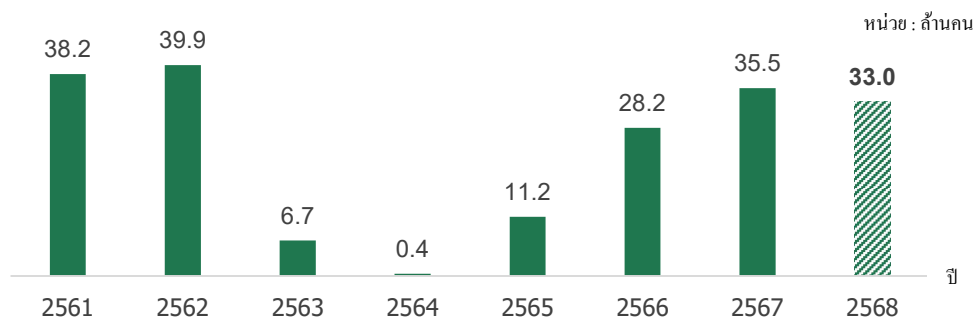
### 3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

ประเทศไทยเป็นหนึ่งในประเทศที่มีชื่อเสียงด้านการท่องเที่ยวของภูมิภาค โดยมีชายหาดและสถานที่ทางประวัติศาสตร์ที่ขึ้นชื่อติดอันดับโลกหลายแห่งรวมถึงสภาวะอากาศที่เอื้ออำนวยและความพร้อมด้านการเดินทาง ซึ่ง

ประกอบด้วย สนามบินหลัก ได้แก่ สนามบินนานาชาติสุวรรณภูมิ (สมุทรปราการ) สนามบินนานาชาติดอนเมือง (กรุงเทพ), สนามบินนานาชาติเชียงใหม่ และสนามบินนานาชาติภูเก็ต โดยมีสนามบินเล็กๆ อีกหลายแห่งที่สามารถรองรับนักท่องเที่ยวทั้งในและต่างประเทศ ได้แก่ สนามบินนานาชาติเกาะสมุย และสนามบินนานาชาติอุตุตะเกา เป็นต้น จุดเด่นของการท่องเที่ยวไทยกลายเป็นส่วนสำคัญที่พ่วงการเติบโตทางเศรษฐกิจของประเทศ

ภายหลังจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (COVID 19) คลี่คลายลง จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทย เติบโตต่อเนื่องตั้งแต่ปี 2564 โดยเดือนมกราคมถึงธันวาคม พ.ศ. 2568 มีจำนวนนักท่องเที่ยวเดินทางเข้าประเทศไทยทั้งสิ้น 33.0 ล้านคน ลดลงกว่า 2.5 ล้านคนจากจำนวนนักท่องเที่ยวปี 2567 หรือคิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 7.2

### จำนวนนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้าประเทศไทย



ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

### จำนวนนักท่องเที่ยวแยกรายประเทศระหว่างปี 2568 และปี 2567

ลำดับ	นักท่องเที่ยว	ปี 2568	ร้อยละ	ปี 2567	ร้อยละ	เปลี่ยนแปลง	ร้อยละ
1	มาเลเซีย	4,520.9	13.7%	4,952.1	13.9%	-431.3	-8.7%
2	จีน	4,474.0	13.6%	6,733.2	19.0%	-2,259.2	-33.6%
3	อินเดีย	2,487.4	7.5%	2,129.2	6.0%	358.2	16.8%
4	รัสเซีย	1,898.9	5.8%	1,745.4	4.9%	153.6	8.8%
5	เกาหลี	1,555.3	4.7%	1,869.0	5.3%	-313.8	-16.8%
6	ญี่ปุ่น	1,091.3	3.3%	1,051.0	3.0%	40.4	3.8%
7	สหราชอาณาจักร	1,083.2	3.3%	965.9	2.7%	117.3	12.1%
8	อเมริกา	1,082.0	3.3%	1,030.8	2.9%	51.2	5.0%
9	ไต้หวัน	987.7	3.0%	1,090.0	3.1%	-102.3	-9.4%
10	สิงคโปร์	967.4	2.9%	1,009.7	2.9%	-42.3	-4.2%
	อื่นๆ	12,826.8	38.9%	12,970.1	36.5%	-143.3	-1.1%
	รวมทั้งสิ้น	32,974.4	100.0%	35,545.8	100.0%	-257,140.0	-7.2%

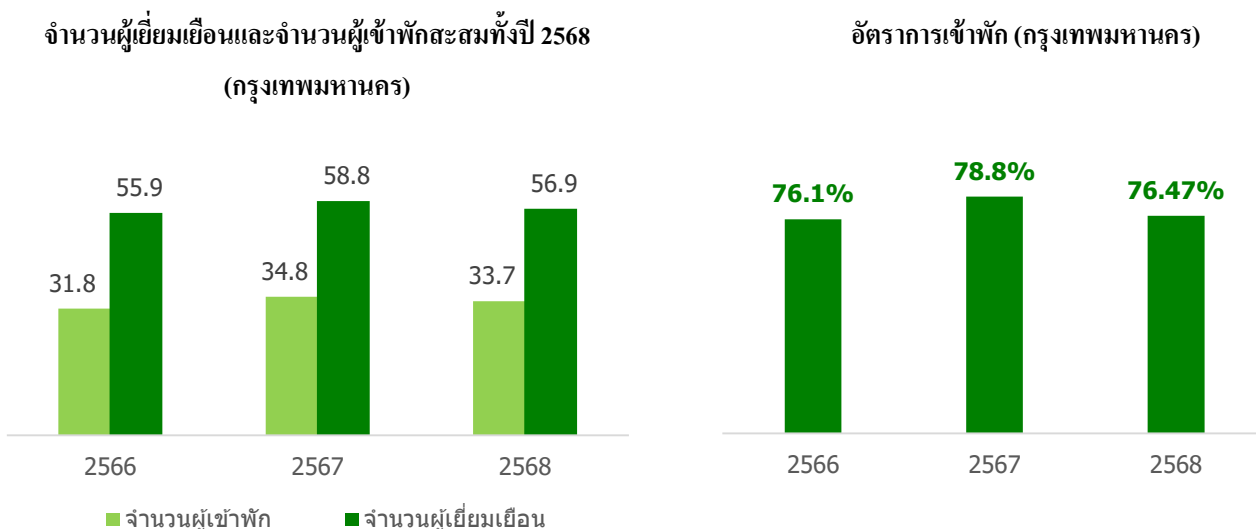
ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา  
 หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้น ที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ขึ้นภายหลัง

โดยประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวประเทศไทยปี 2568 สูงสุด 5 อันดับแรกได้แก่ นักท่องเที่ยวชาวมลายูเซีย จีน อินเดีย รัสเซีย และเกาหลี โดย 5 ประเทศที่มาท่องเที่ยวในประเทศไทยสูงสุดคิดเป็นจำนวนนักท่องเที่ยวทั้งสิ้น 14.9 ล้านคน หรือกว่าร้อยละ

ละ 45 ของนักท่องเที่ยวทั้งหมดที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยในปี 2568 ซึ่งการเข้ามาของจำนวนนักท่องเที่ยวที่เพิ่มขึ้น ส่งผลเชิงบวกต่อภาคธุรกิจโรงแรมเป็นอย่างมาก

### 3.2.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม

ตามข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา รายงานสถานการณ์การท่องเที่ยวในประเทศไทย รายจังหวัด ในปี 2568 กรุงเทพมหานครมีจำนวนผู้เข้าพัก (รวมชาวไทยและชาวต่างชาติ) 33,684,242 คนเพิ่มขึ้นจาก 34,802,604 คน คิดเป็นการลดลงกว่าร้อยละ 3.21 ทั้งนี้เมื่อพิจารณาอัตราการเข้าพักของกรุงเทพมหานครของปี 2567 อยู่ที่ร้อยละ 76.47 ลดลงร้อยละ 2.41 จากปี 2568 ที่อยู่ที่ร้อยละ 78.88 สอดคล้องกับการชะลอตัวของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวไทยและการลดลงของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างประเทศ ทั้งนี้ การที่ตลาดนักท่องเที่ยวต่างประเทศยังฟื้นตัวไม่สมบูรณ์อาจเกิดจากสาเหตุหลายประการ อาทิ ข้อจำกัดด้านจำนวนเที่ยวบินการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก การแข่งขันสูงจากประเทศเพื่อนบ้าน และพฤติกรรมของนักท่องเที่ยวที่เปลี่ยนแปลงไป



ที่มา : กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากรายงาน Smith Travel Research (STR) รายงานว่าอัตราการเข้าพักโรงแรม (Occupancy Rate) ในกรุงเทพฯ ปี 2568 มีอัตราการเข้าพักเฉลี่ยที่ 71.0% ลดลง 3.8% เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า จากเฉลี่ยที่ 74.8% ในปี 2567 เนื่องจากจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางเข้าประเทศไทยลดลง

#### ลักษณะผลิตภัณฑ์หรือบริการ

โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 เป็นโรงแรมภายใต้แบรนด์ แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ (Grande Centre Point)

จุดเด่นของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ คือทำเลที่ตั้ง สำหรับโรงแรมในกรุงเทพมหานครมีทำเลที่ตั้งอยู่ในใจกลางเมืองอยู่ใกล้สถานีรถไฟฟ้า ศูนย์การค้า แหล่งช้อปปิ้งที่มีชื่อเสียง สะดวกต่อการเดินทางไปยังย่านเศรษฐกิจและศูนย์รวมความบันเทิงชั้นนำต่างๆ ของกรุงเทพมหานคร อาทิ อโศก สยาม สุขุมวิท สีลม และวิฑูรย์ ทั้งยังตั้งอยู่ใกล้สถานีขนส่งมวลชนทั้งรถไฟฟ้าบีทีเอส และรถไฟฟ้าใต้ดินเอ็มอาร์ที และอีกหนึ่งจุดแข็งคือการนำเสนอความสะดวกสบายให้กับผู้เข้าพักด้วยพื้นที่ส่วนกลางภายในโรงแรมที่พร้อมไปด้วยสิ่งอำนวยความสะดวก

ต่าง ๆ และห้องพักที่กว้างขวางกว่าโรงแรมทั่วไป หูรูดด้วยการตกแต่งที่งดงามแบบไทยร่วมสมัย คำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยของพื้นที่ เน้นความเรียบง่ายที่แฝงไปด้วยความคุ้มค่า

โดยส่วนโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา จัดอยู่ในโรงแรมระดับลักซ์ชัวรี่และโรงแรมระดับบน (Upper Upscale) ซึ่งมีคู่แข่งน้อยราย โดยโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา มีจำนวน 490 ห้องพัก ออกแบบด้วยคอนเซ็ปต์อวกาศแห่งแรกในประเทศไทย โดยมีสวนน้ำอวกาศ Space Water Park ขนาดใหญ่กว่า 12,000 ตารางเมตร สปาและออนเซ็นชีวิวิแห่งแรกในประเทศไทย นับจากเปิดบริการเดือนสิงหาคม 2565 ได้รับการตอบรับเป็นอย่างดีจากลูกค้าต่างชาติและคนไทย

ส่วนโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา มีจำนวน 396 ห้องพัก ตั้งอยู่บนศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา แหล่งช้อปปิ้งใจกลางเมืองพัทยาเหนือ ที่เพียบพร้อมไปด้วยร้านค้า ร้านอาหาร โรงภาพยนตร์ ซูเปอร์มาร์เก็ต และสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน เปิดบริการปลายปี 2561 จุดเด่นคือห้องพักทุกห้องสามารถมองเห็นวิวทะเลและสามารถเดินทางเข้าออกโรงแรมได้อย่างสะดวกสบายด้วย 3 ถนนเส้นหลัก และมีสวนน้ำลอยฟ้า 6,000 ตารางเมตร

#### 4. ปัจจัยความเสี่ยง

##### 4.1 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับกองทรัสต์หรือการดำเนินงานของกองทรัสต์

1) **ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักซึ่งหากไม่สามารถดำเนินการหรือจัดการได้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผลอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์จะบริหารจัดการกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ โดยผู้เช่าช่วงจะมอบหมายนโยบายในการดำเนินธุรกิจโรงแรมให้แก่ผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรมที่ผู้เช่าช่วงทำกับผู้บริหารโรงแรม เพื่อให้ทำหน้าที่บริหารจัดการทรัพย์สินหลัก ดังนั้น ตามสัญญาแต่งตั้งผู้บริหารโรงแรม ผู้บริหารโรงแรมจะมีความรับผิดชอบด้านต่าง ๆ ภายใต้การควบคุมดูแลของผู้เช่าช่วงซึ่งรวมถึงส่วนที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก ได้แก่ การบริหารจัดการ การทำการตลาด การบำรุงรักษา ความมั่นคงและความปลอดภัยของอาคาร และการบริหารจัดการทางการเงินเพื่อหาประโยชน์จากการดำเนินธุรกิจโรงแรมบนทรัพย์สินที่ลงทุน

ทั้งนี้ หากผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ที่ประสบความสำเร็จ หรือผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม ไม่อาจจัดการทรัพย์สินหลักได้อย่างเหมาะสม อาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของทรัพย์สินหลัก และ/หรือ รายได้ค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์ควรจะได้รับ ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์ ตลอดจนการชำระคืนหนี้ที่ถึงกำหนดชำระ

นอกจากนี้กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมภายใต้การบริหารของกองทรัสต์ และ รายได้เฉลี่ย



ต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าจำนวนร้อยละตามที่ระบุในสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมต่างๆ สามารถเป็นเหตุให้เลื่อน หรือ ยกเว้นการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยได้

มากกว่านั้น การเปลี่ยนแปลงในทางลบใดๆ ที่มีผลกระทบต่อความสัมพันธ์ของผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม อาจส่งผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรมในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักได้ นอกจากนี้หากผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วง ได้อย่างมีประสิทธิภาพ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมซึ่งแต่งตั้งโดยผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้บริหารโรงแรมได้อย่างมีประสิทธิภาพ อาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน และฐานะการเงินของกองทรัสต์

## 2) รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง

ฐานะการเงินของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับค่าเช่าทรัพย์สินหลัก ซึ่งกองทรัสต์ให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่เช่าลงทุนเป็นทรัพย์สินประเภทสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม โดยรายได้หลักของกองทรัสต์จะประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าคงที่และรายได้ค่าเช่าแปรผันตามวิธีการคำนวณในสัญญาเช่าช่วง ที่ได้จากผู้เช่าช่วงรายเดียวเป็นหลัก จึงทำให้กองทรัสต์ตกอยู่ภายใต้ปัจจัยความเสี่ยงจากการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรมจากการให้เช่าแก่ผู้เช่าช่วงรายเดียว ดังนั้น ในขณะใดขณะหนึ่งหากผู้เช่าช่วงมีฐานะการเงินที่ด้อยลง อาจทำให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินล่าช้าหรือเกิดการผิดนัดชำระเงินค่าเช่าของผู้เช่าช่วงและทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถชำระหนี้ได้และ/หรือ กองทรัสต์อาจไม่ได้รับค่าเช่าแปรผันตามที่ประมาณการไว้ รวมทั้งผู้เช่าช่วงอาจไม่ต่ออายุสัญญาเช่าช่วง หรืออาจขอต่ออายุสัญญาเช่าช่วงด้วยเงื่อนไขที่เป็นประโยชน์แก่กองทรัสต์น้อยกว่าเงื่อนไขในสัญญาเช่าช่วงครั้งแรก ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงิน ผลการดำเนินงาน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม จากประวัติการดำเนินงานภายหลังจากการลงทุนในทรัพย์สินหลักพบว่ากำไรก่อนหักดอกเบี้ยเงินกู้ ภาษีเงินได้ และค่าเสื่อมราคา มีจำนวนที่เพียงพอต่อการชำระค่าเช่าคงที่แต่ละปีให้แก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าช่วงยังคงดำเนินกิจการได้ตามปกติ และไม่มีเหตุการณ์ความผันผวนทางเศรษฐกิจหรือการแข่งขันที่สูงขึ้น รวมทั้งความจำเป็นที่ต้องปิดโครงการโรงแรม เพื่อปรับปรุงทรัพย์สิน จนกระทบกับการดำเนินกิจการตามปกติของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ รวมทั้งผู้เช่าช่วงไม่มีเจตนาที่ผิดนัดการชำระค่าเช่าคงที่ และ/หรือ ค่าเช่าแปรผัน (ถ้ามี) กองทรัสต์จะยังคงมีความเป็นไปได้ที่จะได้รับค่าเช่าคงที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าช่วงและสัญญาเช่าตามปกติ

ทั้งนี้ เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขในการกำหนดค่าเช่าของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ที่ ทจ. 49/2555 เรื่อง การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์ได้นำเสนอต่อที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาอนุมัติการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างผู้เช่าช่วง (บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด) และผู้ให้เช่าช่วง (บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์) เกี่ยวกับการคำนวณค่าเช่าคงที่ และได้รับมติให้แก้ไขสัญญาดังกล่าวในวันที่ 24 เม.ย.2560 ซึ่งการแก้ไขสัญญาดังกล่าวส่งผลให้ค่าเช่าคงที่อสังหาริมทรัพย์ที่

ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ปรับขึ้นเมื่อผลประกอบของโครงการทำให้สัดส่วนค่าเช่าแปรผันต่อค่าเช่าคงที่เกินกว่ากึ่งหนึ่ง ซึ่งการปรับขึ้นของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวจะไม่สามารถปรับลดได้เมื่อผลประกอบการของโครงการต่ำลงจนถึงการต่ออายุสัญญาเช่าครั้งต่อไป การปรับขึ้นของค่าเช่าคงที่ดังกล่าวนี้อาจส่งผลการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลงเนื่องจากเป็นต้นทุนการเช่าที่สูงขึ้นสำหรับผู้เช่า ทั้งนี้รูปแบบสัญญาเช่าที่แก้ไขเพิ่มเติมตามมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นนี้ เป็นสัญญาเช่ารูปแบบเดียวกันที่นำมาใช้กับการให้เช่าโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

### 3) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องมีการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์แต่ละแห่งจะต้องซ่อมแซมและปรับปรุงให้ดูใหม่ทันสมัยและสอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าอยู่เสมอเพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่องโดยปกติการปรับปรุงหรือการซ่อมแซมบำรุงรักษาประจำปีจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อการทำงานมากนักยกเว้นในกรณีที่เป็น การปรับปรุงซ่อมแซมใหญ่ซึ่งเป็นการปรับปรุงเพื่อเปลี่ยนแปลงภาพลักษณ์ภายนอกและภายในอสังหาริมทรัพย์หรือเป็นการเปลี่ยนงานระบบที่สำคัญได้แก่ระบบไฟฟ้า ระบบประปา ลิฟต์ เป็นต้นซึ่งจะดำเนินการตามระยะเวลาที่ผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหารโรงแรมและกองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสมและกองทรัสต์ยอมรับได้ซึ่งโดยปกติการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์จะดำเนินการเฉพาะส่วนพื้นที่ที่ต้องการปรับปรุงโดยพื้นที่ส่วนอื่นยังคงเปิดให้ดำเนินการปกติวันแต่หากจำเป็นที่จะต้องซ่อมแซมหรือปรับปรุงใหญ่ซึ่งหากเปิดดำเนินการแล้วลูกค้าที่เข้าพักอาจไม่ได้รับความสะดวกและอาจทำให้มีการร้องเรียนหรือไม่คุ้มค่าทางเศรษฐกิจในการเปิดให้บริการขณะนั้นผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหารโรงแรมอาจพิจารณาที่จะหยุดการให้บริการชั่วคราวเพื่อทำการปรับปรุงครั้งใหญ่ซึ่งอาจกระทบกับรายได้ของผู้เช่าช่วงในระหว่างดำเนินการปรับปรุงซึ่งอาจกระทบต่อค่าเช่าแปรผันที่กองทรัสต์จะได้รับ

### 4) ในอนาคต เงินเก็บสำรองเพื่อการซ่อมแซมหรือการปรับปรุงใหญ่ในทรัพย์สินหลัก อาจไม่เพียงพอ

ปัจจุบันโครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 โครงการโรงแรมแกรนด์เซนเตอร์พอยต์ราชดำริ และ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 มีสภาพทรัพย์สินที่มีการเปิดดำเนินการมาแล้วระยะหนึ่ง ผู้จัดการกองทรัสต์มีแผนงานที่จะทยอยเก็บสำรองค่าซ่อมแซมและค่าปรับปรุงภาพลักษณ์เป็นระยะๆแต่อย่างไรก็ตามในอนาคตอาจเกิดปัญหาเงินเก็บสำรองดังกล่าวอาจไม่เพียงพอต่อการซ่อมแซมการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อรักษาศักยภาพในการแข่งขัน

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

### 5) ความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้นอันเป็นผลจากการที่กองทรัสต์กู้ยืมเงิน

เนื่องจากกองทรัสต์มีการกู้ยืมเงินเพื่อเป็นแหล่งเงินทุนส่วนหนึ่งในการลงทุนในทรัพย์สินหลัก และอาจมีความเสี่ยงเกิดขึ้นจากความผันผวนของภาวะเศรษฐกิจและอัตราดอกเบี้ยอาจส่งผลกระทบต่อการทำงานของกองทรัสต์ทำให้กองทรัสต์มีสภาพคล่องไม่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินต้นและกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์

นอกจากนี้ในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินใหม่เพื่อมาชำระหนี้เงินกู้ยืมเดิม (Refinancing) กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้ข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับใหม่ที่ดีกว่าข้อตกลงในสัญญากู้ยืมเงินฉบับเดิมหรือในกรณีที่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมอาจมีข้อสัญญาบางประการซึ่งจำกัดการดำเนินงานของกองทรัสต์

ทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องบริหารจัดการกองทรัสต์โดยคำนึงถึงความเสี่ยงดังกล่าวโดยจะมีมาตรการในการติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และปัจจัยภายนอกต่าง ๆ รวมถึงแนวโน้มอัตราดอกเบี้ยอย่างสม่ำเสมอ นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์อาจพิจารณาใช้เครื่องมือทางการเงินเพื่อลดความเสี่ยงดังกล่าวเช่น บริการธุรกรรมแลกเปลี่ยนอัตราดอกเบี้ยหรือการดำเนินการใด ๆ กับเจ้าหนี้เช่นการขอขยายระยะเวลาการชำระหนี้การผ่อนผันเงื่อนไขที่เป็นอุปสรรคต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เป็นต้นโดยกองทรัสต์จะดำเนินการดังกล่าวโดยคำนึงถึงกฎหมายที่เกี่ยวข้องและประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 6) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมีภาระภาษีเกี่ยวกับการลงทุนหรือซื้อขายหน่วยทรัสต์โดยอาจจะต้องเสียภาษีในอัตราที่สูงขึ้นหรือในกรณีประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จ่ายให้แก่ผู้ลงทุนที่ไม่ได้มีสัญชาติไทยจะต้องถูกหักภาษี ณ ที่จ่ายที่แตกต่างไปจากเดิมได้หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 7) กองทรัสต์ต้องพึ่งพาบุคคลภายนอกสำหรับการให้บริการบางประการ

เนื่องจากผู้เช่าช่วงจะมีการว่าจ้างบุคคลภายนอกเพื่อให้บริการบางประการต่อทรัพย์สินหลักอาทิเช่น การให้บริการนำประปา ไฟฟ้า ก๊าซปิโตรเลียมเหลว และการบริการกำจัดขยะ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าบุคคลภายนอกนั้นจะปฏิบัติตามข้อผูกพันของตนตามสัญญาในการให้บริการใดๆ ได้อย่างสมบูรณ์ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาในกรณีที่คู่สัญญาปฏิบัติผิดสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้ซึ่งให้สิทธิแก่ผู้เช่าช่วงที่จะบอกเลิกสัญญาหรือเรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาฝ่ายที่ปฏิบัติผิดสัญญาได้แต่เหตุการณ์ที่คู่สัญญาผิดสัญญาดังกล่าวอาจทำให้คู่สัญญาหยุดชะงักการให้บริการใดๆ ต่อทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคในการดำเนินธุรกิจและมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์ได้

#### 8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม

ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้มาซึ่งใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรม หรือใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมของผู้เช่าช่วงถูกยกเลิกหรือไม่ได้รับการต่ออายุ ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถดำเนินการกิจการโรงแรมต่อไปได้ ซึ่งอาจถือเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงได้

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าช่วงที่มีนัยสำคัญอันถือเป็นเหตุเลิกสัญญาประการหนึ่งภายใต้สัญญาเช่าช่วงนั้น กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงและเรียกร้องค่าเสียหายเนื่องจากการผิดสัญญาของผู้เช่าช่วงได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาคู่สัญญารายใหม่เพื่อมาเช่าช่วงและบริหารทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้ภายในระยะเวลาอันสมควร หรือไม่ สามารถบรรลุข้อตกลงกับคู่สัญญารายใหม่เกี่ยวกับข้อกำหนดและเงื่อนไขภายใต้สัญญาฉบับใหม่ที่เป็นประโยชน์ต่อกองทรัสต์ได้ กระแสรายได้ของกองทรัสต์อาจชะลอ หยุดชะงักหรือลดลงอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจ

มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลประโยชน์ของกองทรัสต์ และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

**9) กองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21**

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่างบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (“ผู้ให้เช่า”) กับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาก่อตั้งทรัสต์ กองทรัสต์จะลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โดยที่สิทธิการเช่าที่ดินดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ และเนื่องจากกองทรัสต์จะมีคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้นจึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดหลักเกณฑ์และเงื่อนไขที่อาจทำให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินได้ ซึ่งแม้ว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว แต่เหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์กับผู้ให้เช่า ดังนั้นอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

อย่างไรก็ดีเนื่องจากสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 จะไม่ระงับไปเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าวเนื่องจากการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินจะทำให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างบนที่ดินตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินโดยเจ้าของที่ดินจะมีสถานะเป็นผู้ให้เช่าอาคารแทนอีกทั้งในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์หรือกระทำการใดๆที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่าซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวอาจเป็นเหตุในการผิดสัญญาของผู้ให้เช่าได้ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆอันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เช่าเป็นคู่สัญญาได้ทั้งนี้โปรดศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมได้ที่สรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อหน้าที่ของผู้ให้เช่าเหตุในการสิ้นสุดสัญญาและผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

**10) ความเสี่ยงจากการถูกยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินและอาคารสิ่งปลูกสร้างสำหรับโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ**

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ก่อสร้างขึ้นบนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินสำหรับการปลูกสร้างและเช่าที่ดินกับอาคารที่ปลูกสร้างแล้ว (“สัญญาเช่าหลัก”) ระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด กับสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ซึ่งเป็นผู้ให้เช่าที่ดินและอาคาร ทั้งนี้ ภายใต้สัญญาเช่าช่วงระหว่าง บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และ กองทรัสต์ สิทธิการเช่าที่ดินและอาคารดังกล่าวจะไม่ถูกโอนให้แก่กองทรัสต์ ซึ่งการที่กองทรัสต์เป็นเพียงผู้เช่าช่วงซึ่งไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าหลักดังกล่าว จึงเกิดความเสี่ยงหากบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าแม้เพียงข้อใดข้อหนึ่ง อาจทำให้สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหลัก

กับ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ได้ ซึ่งโดยผลของกฎหมาย เมื่อสัญญาเช่าหลักถูกยกเลิก จะทำให้สัญญาเช่าช่วงถูกยกเลิกไปด้วยเช่นกัน

อย่างไรก็ดี เนื่องจากกองทรัสต์เป็นผู้เช่าช่วงอาคารของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดารี จาก บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยชำระค่าเช่าทั้งจำนวนในวันที่ทำสัญญาเช่าช่วง ดังนั้น บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด จะต้องมีการชำระเงินสดเพียงพอที่จะชำระค่าเช่าให้แก่สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ตลอดอายุสิทธิการเช่า แต่อย่างไรก็ตาม จำนวนค่าเช่าที่ดินและอาคารตามสัญญาเช่าหลักที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ต้องชำระให้แก่สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) รายเดือนนั้นมีมูลค่าไม่มาก ซึ่งคิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 1 ต่อรายได้ของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ปี 2559 จึงทำให้ความเสี่ยงในส่วนนี้ลดลง

ผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ป้องกันการผิดสัญญาเช่าหลักของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ดังนี้

1. ได้ดำเนินการให้บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ฝากเงินเป็นจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ดินและอาคาร หนึ่งปีที่จะต้องชำระต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) โดยสมุดบัญชีจะจัดเก็บรักษาไว้กับทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้สามารถควบคุมดูแลได้และสร้างความมั่นใจว่าบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด มีความสามารถในการชำระค่าเช่าที่ดินและอาคารได้ โดยในกรณีที่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ผิดนัดชำระค่าเช่าที่ดินต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งไปยังทรัสต์ของกองทรัสต์เพื่อให้ดำเนินการชำระค่าเช่าต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) จากบัญชีของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการแจ้งไปยังบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด เพื่อให้ดำเนินการเพิ่มเงินในบัญชีดังกล่าวเพื่อรักษายอดเงินในบัญชีให้เท่ากับจำนวนค่าเช่าที่ดินและอาคารเป็นระยะเวลาหนึ่งปีที่จะต้องชำระต่อสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ต่อไป

2. ทำการดูแลสถานะทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยกำหนดให้บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ Reco Resorts Pte Ltd ในฐานะผู้ถือหุ้นของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้คำรับรองต่อกองทรัสต์ว่าตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ บริษัททั้งสองต่างตกลงที่จะดำเนินการควบคุมดูแลและดำเนินการใดๆ ที่จำเป็น เพื่อตรวจสอบสถานะทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด และจะควบคุมอัตราส่วนทางการเงินของบริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ให้อยู่ในอัตราที่เหมาะสมซึ่งรายละเอียดในเรื่องดังกล่าวจะมีการตกลงร่วมกันเป็นลายลักษณ์อักษรต่อไปเพื่อให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด คงสภาพความเป็นนิติบุคคลที่ไม่ได้มีหนี้สินล้นพ้นตัวและสามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักของโครงการได้

หาก บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ไม่สามารถชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่าหลักอันเป็นผลโดยตรงให้สัญญาเช่าหลักสิ้นสุดลงก่อนวันที่ 31 พฤษภาคม 2581 บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และ Reco Resorts Pte Ltd แต่ละบริษัทต่างตกลงที่จะดำเนินการจะควบคุม ดูแล และดำเนินการใดๆ ให้ บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ชำระคืนค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าคงเหลือตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ให้แก่กองทรัสต์ภายใต้ข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาเช่าช่วง



**11) ความเสี่ยงเนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้เป็นคู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดินสำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา**

โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ตั้งอยู่บนที่ดินที่เช่าตามสัญญาเช่าที่ดินระหว่าง LHHM ในฐานะผู้ให้เช่า กับเจ้าของที่ดินซึ่งเป็นบุคคลภายนอกที่ไม่มีความเกี่ยวข้องกับผู้ให้เช่า (“สัญญาเช่าที่ดิน”) โดยกองทรัสต์ได้ลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารโรงแรมในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา (โดยไม่รวมที่ดิน) กองทรัสต์จึงไม่ใช่คู่สัญญาโดยตรงในสัญญาเช่าที่ดิน และไม่มีอำนาจควบคุมการปฏิบัติตามสัญญาของผู้ให้เช่า ซึ่งเป็นคู่สัญญาในสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ดังนั้น กองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ให้เช่าจะไม่ทำผิดเงื่อนไขตามสัญญาเช่าที่ดินที่อาจเป็นเหตุให้มีการเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อกองทรัสต์ในการจัดหาผลประโยชน์จากโครงการดังกล่าว และอาจจะมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ตลอดจนความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ อย่างไรก็ตาม สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่าง LHHM และกองทรัสต์ ของโครงการทั้งสามแห่ง (“สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์”) จะไม่ระงับเพราะการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินดังกล่าว เนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินกำหนดให้อาคารและสิ่งปลูกสร้างต่างๆ บนที่ดินนั้นตกเป็นกรรมสิทธิ์ของเจ้าของที่ดินทันที เมื่อสัญญาเช่าที่ดินสิ้นสุดลงไม่ว่าด้วยเหตุใด ประกอบกับการที่กฎหมายกำหนดว่า สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ไม่ระงับเนื่องจากการโอนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินที่ให้เช่า โดยผู้รับโอนจะต้องรับโอนไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้โอนที่มีต่อผู้เช่า ทำให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ไม่ระงับเพราะเหตุที่ LHHM ต้องโอนกรรมสิทธิ์ในอาคารและสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวให้แก่เจ้าของที่ดิน โดยเจ้าของที่ดินจะกลายเป็นผู้ให้เช่าอาคารและสิ่งปลูกสร้างแก่กองทรัสต์แทน LHHM

นอกจากนี้ สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าวได้กำหนดหน้าที่ของผู้ให้เช่าว่าจะต้องไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า ซึ่งหากผู้ให้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าว อาจเป็นเหตุผิดนัดของผู้ให้เช่าได้ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่ามาตรการนี้อาจช่วยป้องกันไม่ให้ผู้ให้เช่ากระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้มีการยกเลิกสัญญาเช่าที่ดินที่กองทรัสต์ไม่ได้เช่าเป็นคู่สัญญาได้

นอกจากนี้ เนื่องจาก LHH ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน เป็นบริษัทย่อยของ LHHM ร่างสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ ระหว่างกองทรัสต์ และ LHH (“สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์”) จึงมีการกำหนดเหตุในการเลิกสัญญาดังกล่าวไว้ว่า หากกองทรัสต์ไม่สามารถเช่าทรัพย์สินจาก LHHM ได้ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ อาจเป็นเหตุให้สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงด้วย ซึ่งในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถหาบุคคลอื่นมาทำหน้าที่แทน LHH ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่ไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ยังคงมีสิทธิตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่จะฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจาก LHHM ได้ หาก LHHM ไม่ปฏิบัติตามสัญญาเช่าที่ดิน อย่างไรก็ตาม กองทรัสต์ก็ยังคงอาจมีความเสี่ยงจากการที่จะไม่ได้รับค่าเสียหายดังกล่าวจาก LHHM เนื่องจาก LHHM อาจมีสถานะทางการเงินที่ไม่สามารถชำระได้



**12) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าหรือเช่าช่วงได้หากผู้ให้เช่าหรือผู้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ผิดนัดในสัญญาเช่าหรือเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์**

เนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา หากผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วงตามสัญญาเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ไม่ยินยอมหรือไม่อำนวยความสะดวกให้แก่กองทรัสต์ในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า/เช่าช่วงตามที่ตกลงกันในสัญญา แม้ว่าการเช่า/เช่าช่วงทรัพย์สินดังกล่าวจะได้มีการจดทะเบียนสิทธิการเช่า/เช่าช่วงต่อเจ้าพนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม อาจเป็นผลให้กองทรัสต์ขาดรายได้และก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์ ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับค่าสินไหมทดแทนบางส่วนหรือทั้งหมดสำหรับความสูญเสียดังกล่าวอันเนื่องมาจากการฟ้องร้องดำเนินคดีใดๆ ที่เกี่ยวกับการทำผิดสัญญาดังกล่าว ดังนั้น การที่ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วงทำผิดข้อสัญญาในสัญญาเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์อาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการให้สัญญาเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และจะดำเนินการให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติม มีการกำหนดเงื่อนไขว่า หากผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วงจงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ ซึ่งเป็นการก่อให้เกิดผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อการใช้ประโยชน์ของกองทรัสต์ในทรัพย์สินที่เช่า/เช่าช่วงและสิทธิใดๆ ของกองทรัสต์ภายใต้สัญญา และผู้ให้เช่าจะต้องไม่กระทำการใดๆ ให้เกิดการรอนสิทธิของกองทรัสต์ หรือกระทำการใดๆ ที่มีผลหรือจะส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้จากทรัพย์สินที่เช่า โดยที่หากผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุดังกล่าวได้ภายในกำหนดระยะเวลา ผู้ให้เช่า/ผู้ให้เช่าช่วงจะต้องคืนเงินค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่า/เช่าช่วงคงเหลือให้แก่กองทรัสต์ตามสัดส่วนของระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วงที่เหลืออยู่ พร้อมทั้งชดเชยค่าขาดประโยชน์จากการที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ซึ่งทรัพย์สินที่เช่า/เช่าช่วงได้ตามระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ดังกล่าว โดยหลักเกณฑ์และเงื่อนไขในการคำนวณค่าขาดประโยชน์นั้นได้มีการกำหนดไว้อย่างชัดเจนในสัญญาเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์สำหรับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนในปัจจุบัน และจะดำเนินการให้มีการกำหนดเงื่อนไขในการคำนวณค่าขาดประโยชน์เอาไว้ให้ชัดเจนในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สำหรับทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมเช่นกัน

**13) ความเสี่ยงจากการไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงได้ในอนาคต**

กรณีที่สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์และสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง หรือมีการบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงดังกล่าวก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา กองทรัสต์อาจใช้เวลาหาบุคคลอื่นเพื่อเข้ามาเป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินหลักรายใหม่แทนผู้เช่าช่วงเดิม ซึ่งบุคคลดังกล่าวอาจไม่มีคุณสมบัติหรือความสามารถเหมือนกับผู้เช่าช่วงเดิม รวมทั้งอาจไม่สามารถหาผู้เช่าช่วงรายใหม่มาทดแทนและจ่ายค่าเช่าได้เท่ากับผู้เช่าช่วงรายเดิมได้ ซึ่งจะส่งผลกระทบโดยตรงต่อรายได้ของกองทรัสต์และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้กับผู้ถือ

หน่วยทรัสต์ตามลำดับ อย่างไรก็ตาม ภายใต้สัญญาเช่า/เช่าช่วง กองทรัสต์มีสิทธิเรียกให้ผู้เช่า/เช่าช่วง ทรัพย์สินของกองทรัสต์ต่ออายุสัญญาเช่าช่วงต่อไปได้อีก ทั้งนี้ตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญา ตลอดจน ในกรณีที่ ไม่ได้ให้ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายเดิมเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ต่อไป ผู้จัดการกองทรัสต์จะมี กระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่ โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### 14) ความเสี่ยงจากการเปลี่ยนแปลงนโยบายทางภาษีที่อาจส่งผลกระทบต่อค่าเช่าของผู้เช่าช่วง แก่ผู้ให้เช่า

เนื่องจากกองทรัสต์ได้มีการจัดหาผลประโยชน์โดยการนำทรัพย์สินให้เช่าแก่ผู้ให้เช่าช่วงซึ่งปัจจุบันคือบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจโรงแรม ซึ่งผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการเสียภาษี นิติบุคคลจากการดำเนินกิจการตามที่กฎหมายกำหนด

อย่างไรก็ดี กฎหมายที่เกี่ยวข้องกับภาษีมีการปรับปรุงตามยุคสมัยอยู่เสมออันอาจทำให้ภาระทางภาษีของผู้ เช่าช่วงมีการเปลี่ยนแปลงซึ่งผู้เช่าเหมาอาจต้องรับภาระทางภาษีที่มากขึ้นและอาจเป็นเหตุให้ผู้เช่าช่วงต้อง รับภาระต้นทุนการเช่าช่วงทรัพย์สินจากกองทรัสต์มากขึ้นจนอาจส่งผลกระทบทางการเงินและความสามารถในการ ชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์จะปรึกษาและเจรจากับผู้ เช่าเหมาในการลดผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับกองทรัสต์เพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบที่อาจเกิดขึ้นกับการจ่าย ประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ ทั้งนี้หากการเจรจาดังกล่าวทำให้มีการเปลี่ยนแปลงเงื่อนไขตามการจัดหา ประโยชน์ของกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการศึกษา วิเคราะห์แนวทางการดำเนินงาน พร้อมจัดให้มีที่ปรึกษาทางการเงินอิสระให้ความเห็นประกอบเพื่อนำเสนอให้ที่ประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ พิจารณาในลำดับต่อไป

### 4.2 ความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

#### 1) กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและภาวะธุรกิจท่องเที่ยวในประเทศ

ทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและอุตสาหกรรม ท่องเที่ยวผลกระทบจากสภาวะเศรษฐกิจโลกถดถอยหรือชะงักงันความผันผวนของอัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ซึ่งอาจส่งผลรายได้และค่าใช้จ่ายของนักท่องเที่ยวในประเทศต่างๆที่เป็นกลุ่มเป้าหมาย การชะลอตัวของ ธุรกิจข้ามชาติในประเทศไทยรวมทั้งปริมาณการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศลดลงไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆก็ ตาม ตลอดจนโรคระบาดต่างๆ เช่น ชาร์ส, เมอร์ส หรือโควิด-19 อาจทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวที่เป็นลูกค้าของ โรงแรมและนักท่องเที่ยวที่เดินทางเข้ามาในประเทศไทยมีจำนวนลดลงจากภาวะการชะลอตัวของเศรษฐกิจ ที่ถดถอย เนื่องด้วยปริมาณลูกค้าส่วนใหญ่ที่เข้ามาเข้าพักเป็นนักธุรกิจและ/หรือนักท่องเที่ยวชาวต่างประเทศ ดังนั้นการดำเนินกิจการของผู้เช่าช่วงหรือผู้บริหารโรงแรมอาจได้รับผลกระทบจากความผันแปรของจำนวน และประเภทของผู้เข้าพักตามการเปลี่ยนของฤดูกาลท่องเที่ยวและจากภาพพจน์ในทางลบจากเหตุการณ์ ใดๆที่ลดความน่าสนใจของประเทศไทยในสถานที่ประกอบธุรกิจสถานที่ประกอบกิจการสถานที่ท่องเที่ยว สำหรับชาวต่างประเทศรวมถึงกำลังซื้อของชาวต่างชาติความนิยมและ/หรือความเชื่อมั่นในการท่องเที่ยวใน ประเทศไทยซึ่งจะก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ด้วย

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวผู้เช่าช่วงและ/หรือผู้บริหารโรงแรมอาจบรรเทาได้จากการกระจายกลุ่ม ลูกค้าโดยไม่จำกัดเพียงภูมิภาคใดภูมิภาคหนึ่งหรือสัญชาติใดสัญชาติหนึ่งสำหรับนำมาทดแทนซึ่งกันและกัน

ในแต่ละฤดูกาลท่องเที่ยวอย่างสอดคล้องกันนอกจากนี้หากกรณีที่เกิดปัญหาเกี่ยวกับภูมิภาคหรือกลุ่มลูกค้ากลุ่มใดกลุ่มหนึ่งก็ยังมีอีกกลุ่มลูกค้าที่สามารถมาทดแทนได้

## 2) **ทรัพย์สินหลักอาจต้องเผชิญกับความเสี่ยงจากการแข่งขันในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวที่สูงขึ้น**

การแข่งขันภายในอุตสาหกรรมโรงแรมและการท่องเที่ยวอาจเพิ่มมากขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดอุปทานของห้องพักที่มีมากขึ้นทั้งในทำเลเดียวกันและ/หรือในแหล่งท่องเที่ยวอื่น ๆ ซึ่งอาจเป็นทางเลือกทดแทนการเข้าพักในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนได้ทั้งทางตรงและ/หรือทางอ้อมซึ่งอาจทำให้เกิดการแข่งขันมากขึ้นทั้งในด้านราคาและคุณภาพการให้บริการรูปแบบและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ รวมทั้งกำลังซื้อค่าใช้จ่ายเฉลี่ยสำหรับการเข้าพักและความผันผวนของจำนวนนักท่องเที่ยวและนักธุรกิจกลุ่มเป้าหมายซึ่งจะมีผลต่อรายได้และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญ โดยเฉพาะอย่างยิ่งหากคู่แข่งมีการพัฒนาปรับปรุงตกแต่งโรงแรมของตนรวมทั้งคุณภาพในการให้บริการให้มีขีดความสามารถที่เหนือกว่าและสามารถดึงดูดผู้เข้าพักได้มากกว่าซึ่งมีผลต่อศักยภาพในการดึงดูดผู้เข้าพักของโรงแรม

นอกจากนี้ เซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ซึ่งอาจถือได้ว่าเป็นคู่แข่งทางอ้อมของทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะลงทุนอาจส่งผลกระทบต่อรายได้จากการดำเนินงานของผู้เช่าช่วงได้เนื่องจากเป็นทางเลือกที่ราคาถูกกว่าและ/หรือมีสิ่งอำนวยความสะดวกเหมาะสมกับผู้เข้าพักที่ต้องการพักระยะยาวในราคาที่ต่ำกว่า

อย่างไรก็ตามความเสี่ยงดังกล่าวอาจบรรเทาได้เนื่องจากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุนตั้งอยู่ในทำเลที่เป็นศูนย์กลางการเดินทางของผู้เข้าพักต่างชาติที่สะดวกสบายและแวดล้อมด้วยศูนย์การค้าอาคารสำนักงานการคมนาคมรวมทั้งการออกแบบห้องพักที่ทันสมัยและมีสิ่งอำนวยความสะดวกพื้นฐานเพื่อตอบสนองความต้องการลูกค้าได้ทุกประเภทซึ่งเป็นจุดเด่นเมื่อลูกค้าเปรียบเทียบคุณภาพและขอบเขตการให้บริการตามมาตรฐานของโรงแรมชั้นดีกับเซอร์วิสอพาร์ทเมนต์ต่าง ๆ ที่อาจเป็นคู่แข่งทางอ้อม

## 3) **ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นหากทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกไม่ได้รับความคุ้มครองตามกฎหมายประกันภัยเนื่องจากสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกมีข้อกำหนดและเงื่อนไขที่อาจจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการได้รับเงินค่าสินไหมทดแทนในกรณีที่เกิดความเสียหายต่อทรัพย์สิน**

ในสัญญาเช่าที่ดินซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้กำหนดไว้ว่าระหว่างระยะเวลาการเช่าที่ดินสามปีสุดท้าย หากโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ได้รับความเสียหายโดยสิ้นเชิงหรือเสียหายจนทำให้ต้องหยุดการดำเนินธุรกิจเป็นระยะเวลาเกินกว่าหกเดือน สัญญาเช่าที่ดินจะสิ้นสุดลงทันที และเจ้าของที่ดินมีสิทธิได้รับค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับจากบริษัทประกันภัยที่เกี่ยวข้องตามข้อกำหนดของสัญญาเช่าที่ดิน ทั้งนี้ เพื่อป้องกันความเสี่ยงภัยที่อาจเกิดขึ้นจากการที่สัญญาเช่าที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่ลงทุนครั้งแรกที่กองทรัสต์ลงทุนได้ระงับลงดังกล่าวข้างต้น กองทรัสต์จึงได้จัดให้มีการประกันภัยสิทธิการเช่าเพิ่มเติม อย่างไรก็ตาม จำนวนเงินที่สามารถเอาประกันภัยได้หรือจำนวนเงินที่ได้รับเป็นค่าสินไหมทดแทนตามกฎหมายประกันภัยดังกล่าว อาจไม่เพียงพอต่อความเสียหายที่กองทรัสต์ได้รับจากเหตุดังกล่าว

#### 4) ความเสียหายหรือความสูญเสียที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะจัดให้มีกรรมธรรม์ประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายต่อทรัพย์สินและความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าเงื่อนไขความคุ้มครองและจำนวนเงินเอาประกันภัยของกองทรัสต์เป็นไปตามแนวปฏิบัติทั่วไปในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ในประเทศไทยและตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องอาจมีเงื่อนไขการรับประกันภัยที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์อาจจำกัดขอบเขตของการได้รับความคุ้มครองภายใต้กรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์จะสามารถจัดหาหรือมีความสามารถที่จะจัดหาโดยมีเงื่อนไขเกี่ยวกับอัตราเบี้ยประกันภัยที่เหมาะสม ความชำรุดบกพร่องในการออกแบบ การก่อสร้าง หรือความชำรุดบกพร่องที่มองไม่เห็นของทรัพย์สินหรืออุปกรณ์หรือความบกพร่องในทรัพย์สินหลักอาจทำให้กองทรัสต์ต้องมีค่าใช้จ่ายในการลงทุนเพิ่มเติมมีค่าใช้จ่ายในการซ่อมแซมและบำรุงรักษาเป็นพิเศษ หรือต้องมีการชดเชยค่าเสียหายหรือภาระหน้าที่อื่นๆ ต่อบุคคลภายนอก และอาจไม่ได้รับความคุ้มครองจากกรรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้อง นอกจากนี้ กองทรัสต์มีความเสี่ยงในการถูกดำเนินคดีหรือถูกเรียกร้องโดยลูกค้า ผู้รับเหมา หรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักซึ่งอาจเกิดขึ้นจากหลายสาเหตุ เช่น การเกิดอุบัติเหตุหรือการบาดเจ็บที่อาจได้รับในขณะที่อยู่ ณ ทรัพย์สินหลัก การที่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลักตามเงื่อนไขการเช่าช่วงได้ และการที่กองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ของตนตามสัญญาเช่า สัญญาก่อสร้าง หรือสัญญาอื่นๆ ที่ทำกับผู้รับเหมา ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลภายนอกได้ อนึ่ง ความสูญเสียหรือความเสียหายบางอย่าง เช่น ภัยธรรมชาติ การก่อการร้าย การระบาดของโรคติดต่อ หรือความสูญเสียใดๆ ที่เป็นผลมาจากเรื่องดังกล่าว อาจไม่สามารถเอาประกันภัยได้หรือเบี้ยประกันภัยอาจสูงเกินกว่าความเหมาะสมที่จะเอาประกันภัยนั้น เป็นเหตุให้กองทรัสต์อาจต้องเอาประกันภัยโดยจ่ายค่าเบี้ยประกันภัยเพิ่มขึ้นหรือลดความคุ้มครองลง นอกจากนี้ เมื่อเกิดความเสียหายที่ร้ายแรง ความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัยที่กองทรัสต์มีอยู่อาจไม่เพียงพอที่จะชดเชยความเสียหายตามที่ได้มีการเรียกร้อง หรือครบถ้วนตามมูลค่าตลาด หรือเต็มมูลค่าในการจัดหาของทดแทน (Replacement Cost) ให้เท่ากับเงินลงทุนของกองทรัสต์หรือของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ที่เสียไป ยิ่งไปกว่านั้น การสูญเสียบางอย่างอาจไม่มีการเอาประกันภัยทั้งหมด ดังนั้น กองทรัสต์อาจสูญเสียเงินทุนบางส่วนหรือทั้งหมดที่ได้ลงทุนในทรัพย์สินหลักรวมถึงรายได้ในอนาคตที่คาดว่าจะได้รับจากทรัพย์สินหลัก แต่ทั้งนี้กองทรัสต์อาจยังมีหน้าที่ปฏิบัติตามภาระหนี้สิน หรือภาระทางการเงินอื่นที่เกี่ยวกับทรัพย์สินหลัก

นอกจากนี้ กรรมธรรม์ประกันภัยของกองทรัสต์และเงื่อนไขความคุ้มครองจะอยู่ภายใต้การต่ออายุและการเจรจาในอนาคต ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะได้รับความคุ้มครองภายใต้เงื่อนไขทางธุรกิจที่เหมาะสมในอนาคต ค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มขึ้นหรือความคุ้มครองที่ลดลงอาจมีนัยสำคัญจะส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงาน ฐานะการเงิน และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 5) การก่อสร้างระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่มีแผนจะดำเนินการ และโครงการปรับปรุงต่าง ๆ ที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักอาจเป็นอุปสรรคต่อการเดินทางมายังทรัพย์สินหลัก

หากมีการปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานด้านคมนาคมที่อยู่ใกล้กับทรัพย์สินหลักเช่นรถไฟฟ้า BTS สถานีรถไฟ สถานีรถโดยสาร สถานีรถไฟฟ้ามหานคร MRT สถานีสุขุมวิท จุดเปลี่ยนรถประจำทางทางพิเศษและถนนเข้า-ออกของทรัพย์สินหลักดังกล่าวสร้างความสะดวกในการเข้าถึงทรัพย์สินหลัก ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเข้าถึงทรัพย์สินหลักจะไม่ได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงปิด

ย้ายยกเลิกก่อสร้างปรับปรุงระบบสาธารณูปโภคพื้นฐานตลอดจนความล่าช้าหรือไม่เสร็จสมบูรณ์ตามแผนหรืออาจเกิดขบวนการจราจรในบริเวณดังกล่าวทั้งนี้ผลจากการเกิดเหตุดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อการเดินทางเข้าถึงหรือความสามารถในการปรับปรุงทรัพย์สินหลักซึ่งอาจมีผลกระทบในทางลบต่อการเดินทางของลูกค้าความน่าสนใจและจุดขายของอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ลงทุนตลอดจนการเดินทางเข้าถึงโครงการโรงแรมที่กองทรัสต์เข้าลงทุนและอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ทำให้ความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ลดลงได้

นอกจากนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่อาจรับประกันได้ว่าอาคารที่ตั้งในบริเวณใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักจะไม่ถูกรื้อถอนพัฒนาใหม่หรือปรับปรุงเพื่อใช้ประโยชน์ในทางอื่นและไม่สามารถรับประกันได้ว่าจะไม่มีการก่อสร้างอาคารใหม่หรือการพัฒนาที่ดินในบริเวณที่ใกล้เคียงกับทรัพย์สินหลักซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินหลักเป็นครั้งคราวการพัฒนาพื้นที่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินใด ๆ อาจลดจำนวนผู้ครอบครองผู้เช่าหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักและทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดลงด้วยเหตุนี้การพัฒนาใหม่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

#### **6) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก**

เจ้าของทรัพย์สินหลักได้ทำสัญญาต่อเชื่อมพื้นที่กับระบบขนส่งมวลชนกทม. (“ระบบBTS”) บริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก ซึ่งตามสัญญาดังกล่าวเจ้าของทรัพย์สินหลักมีสิทธิใช้ทางเชื่อมต่อดังกล่าวเป็นระยะเวลาเท่ากับระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพมหานครระหว่างบริษัทระบบขนส่งมวลชนกรุงเทพจำกัด (มหาชน) กับกรุงเทพมหานคร (ซึ่งสัญญาสัมปทานจะสิ้นสุดลงในวันที่ 4 ธันวาคม 2572) ซึ่งระบบ BTS มีเส้นทางการเดินรถไฟฟ้าผ่านถนนสุขุมวิทบริเวณด้านหน้าของทรัพย์สินหลักซึ่งตรงกับบริเวณรถไฟฟ้า BTS สถานีโศกดังนั้นหากระยะเวลาตามสัญญาสัมปทานสิ้นสุดลงก่อนระยะเวลาตามสัญญาเช่าทรัพย์สินหลักอาจส่งผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ประโยชน์ในทางเชื่อมต่อดังกล่าวได้ซึ่งอาจทำให้การเข้าสู่ทรัพย์สินหลักของ ผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักได้รับความสะดวกน้อยลงอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลักและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ

#### **7) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้าย, สงคราม และโรคระบาดอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์**

ความเสี่ยงหลายประการเช่นภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดวิสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่น ๆ ที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่น ๆ ที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกันเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่า/เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่าย



ประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมวิธีประกันภัย

- 8) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆรวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักเช่นสถานะทางการตลาดความแข็งแกร่งทางการเงินความสามารถในการแข่งขันและคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สินซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตเนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดทำให้โดยหรือในนามของผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลักรวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วยซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตามนอกจากนี้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆของรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเนการประมาณการและข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่น ๆที่มีความเสี่ยงและไม่แน่นอนได้ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงความไม่แน่นอนและมีปัจจัยอื่นๆที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลหรือการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอหรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่นๆจะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวหรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นหรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับบรรดารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้มีการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบันดังนั้นผู้ลงทุนไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดๆควรจะดำเนินการอย่างใดโดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ ดังนั้นในการตัดสินใจลงทุนซื้อหน่วยทรัสต์ในกองทรัสต์ผู้ลงทุนไม่ควรใช้ข้อมูลการประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวและข้อมูลในรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏในเอกสารฉบับนี้แต่เพียงอย่างเดียวในการประกอบการตัดสินใจลงทุน

- 9) การลดลงของมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์จะมีผลกระทบในทางลบต่อบัญชีกำไรขาดทุนมูลค่าทรัพย์สินสุทธิและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์



ในกรณีที่มูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินหลักและการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ลดลงอันเนื่องมาจากการขาดทุนจากการประเมินมูลค่ายุติธรรมของทรัพย์สินและการลงทุนในปีนั้นและมีผลให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิลดลงรวมทั้งกองทรัสต์อาจมีสภาพคล่องส่วนเกินอันเกิดจากการขาดทุนจากราคาประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวซึ่งจะกระทบต่อความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อย่างไรก็ตามกองทรัสต์อาจดำเนินการลดทุนจดทะเบียนและคืนสภาพคล่องส่วนเกินดังกล่าวให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อให้สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทน

**10) ความเสี่ยงที่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้ทางเข้า-ออกโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เนื่องจากทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี้อยู่ในขอยอมขาดเล็กหลวง 1**

เนื่องจากโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ ตั้งอยู่ในซอย มหาดเล็กหลวง 1 ซึ่งเป็นที่ดินของสำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ซึ่งถูกใช้เป็นทางเข้า-ออกของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โดยมีได้มีการจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับผู้เช่าที่ดินของโครงการดังกล่าว กองทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่กองทรัสต์ไม่สามารถใช้ขอยอมขาดเล็กหลวง 1 เป็นทางเข้า-ออกของโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริได้ซึ่งอาจทำให้ผู้พักอาศัยและผู้มาใช้บริการทรัพย์สินได้รับความสะดวกน้อยลง และอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของทรัพย์สินและประโยชน์ตอบแทนต่อกองทรัสต์ที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์คาดว่าจะได้รับ อย่างไรก็ตาม สำนักพระราชวัง (สำนักงานพระคลังข้างที่) ได้มีการออกหนังสือยินยอมให้แก่บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด โดยระบุให้อาคารโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ สามารถใช้ขอยอมขาดเล็กหลวง 1 เป็นทางเข้า-ออกได้ และเมื่อกองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมในครั้งนี กองทรัสต์จะมีสิทธิในการใช้ทางเข้า-ออก ทางขอยอมขาดเล็กหลวง 1 ตามสิทธิที่ได้รับจากหนังสือยินยอมดังกล่าวโดยมิได้เป็นการจดทะเบียนภาระจำยอม

**11) ความเสี่ยงในการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมูลค่าจะลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่**

กองทรัสต์มีการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 5 โครงการ ได้แก่ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ซึ่งเป็นทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ โดยมูลค่าสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์จะทยอยลดลงตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่ หรือเนื่องจากสาเหตุอื่นใดที่อยู่นอกเหนือการควบคุมของกองทรัสต์ และเมื่อสิ้นสุดระยะเวลาตามสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้ มูลค่าหน่วยลงทุนอาจลดลงจนถึงศูนย์บาทได้ ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่าดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่ออย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าทรัพย์สิน และ มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์

**4.3 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

**1) ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์**

การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์มีความเสี่ยงหลายด้านเช่น (1) การเปลี่ยนแปลงในทางลบด้านการเมืองและภาวะเศรษฐกิจเช่นภาวะเศรษฐกิจถดถอยทั้งในประเทศและต่างประเทศและความต้องการในการบริโภคโดยรวมลดลง (2) สภาวะด้านลบของตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ (3) การเปลี่ยนแปลงในอัตราดอกเบี้ยอัตราเงินเฟ้ออัตราดอกเบี้ยเงินตราต่างประเทศ (4) การเปลี่ยนแปลงนโยบายทางการเงินหรือนโยบาย

ทางเศรษฐกิจอื่นๆในประเทศและต่างประเทศ (5) การเพิ่มค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ (6) การเปลี่ยนแปลงกฎหมายหรือกฎระเบียบทางด้านสิ่งแวดล้อมกฎหมายผังเมืองและกฎระเบียบอื่นๆของรัฐตลอดจนนโยบายทางการคลัง (7) การเรียกร้องความรับผิดชอบด้านสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ (8) การเปลี่ยนแปลงของค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (9) การเปลี่ยนแปลงของราคาน้ำมันและเชื้อเพลิงอื่นๆ (10) การเปลี่ยนแปลงความนิยมในประเภทของอสังหาริมทรัพย์และสถานที่ตั้งซึ่งนำไปสู่การมีจำนวนห้องพักมากเกินความต้องการหรืออาจทำให้ความต้องการของนักท่องเที่ยวในกลุ่มตลาดเป้าหมายใด ๆ ลดลงสำหรับห้องพักบางประเภทหรืออสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน (11) ความสามารถของผู้บริหารโรงแรมหรือผู้เช่าช่วงที่อาจส่งผลกระทบต่อธุรกิจและชื่อเสียงของโรงแรม (12) ความไม่สามารถดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและการต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้โครงสร้างค่าเช่าที่เปลี่ยนแปลงไป (13) ความไม่สามารถในการเก็บค่าเช่าจากผู้เช่าช่วงภายในระยะเวลาที่กำหนดหรือไม่สามารถเรียกเก็บได้เนื่องจากผู้เช่าช่วงล้มละลายหรือมีหนี้สินล้นพ้นตัวหรือในกรณีอื่นๆ (14) ความไม่พอเพียงของความคุ้มครองตามกรมธรรม์ประกันภัยที่มีหรือค่าเบี้ยประกันภัยที่เพิ่มสูงขึ้น (15) การที่ผู้เช่าช่วงไม่สามารถให้บริการหรือจัดหาบริการเกี่ยวกับการบำรุงรักษาและการให้บริการอื่นๆได้อย่างพอเพียง (16) ความชำรุดบกพร่องของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งต้องได้รับการแก้ไขหรือซ่อมแซมตลอดจนการบำรุงรักษาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งก่อให้เกิดรายจ่ายลงทุนที่ไม่ได้คาดการณ์ไว้ล่วงหน้า (17) การขาดสภาพคล่องในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (18) การพึ่งพิงกระแสเงินสดอย่างมากในการบำรุงรักษาและปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ที่มีอยู่ (19) การเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานรวมถึงภาษีอากรที่เกี่ยวข้อง (20) ส่วนได้เสียหรือภาระผูกพันต่างๆซึ่งไม่สามารถพบได้หรือไม่เปิดเผยจากการตรวจสอบที่ดินต้นสำนักงานที่ดินที่เกี่ยวข้องในขณะทำการตรวจสอบ (21) เหตุสุวิสัยความเสียหายที่ไม่สามารถเอาประกันภัยได้และปัจจัยอื่นๆและ (22) การเปลี่ยนแปลงของกฎหมายและระเบียบต่างๆทางด้านภาษีอากรและด้านอื่นๆ

ปัจจัยหลายอย่างตามที่กล่าวข้างต้นอาจเป็นสาเหตุของความผันผวนของอัตราค่าเช่าห้องพัก อัตราการเข้าพักและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อมูลค่าของอสังหาริมทรัพย์และรายได้ค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันที่จะได้รับจากอสังหาริมทรัพย์

การประเมินค่าทรัพย์สินหลักประจำปีจะสะท้อนปัจจัยต่าง ๆ ดังกล่าวและส่งผลให้มูลค่าทรัพย์สินหลักเพิ่มสูงขึ้นหรือลดต่ำลงได้มูลค่าเงินลงทุนของทรัพย์สินหลักอาจลดลงอย่างมีนัยสำคัญหากเกิดวิกฤตในทางลบอย่างฉับพลันต่อราคาอสังหาริมทรัพย์หรือต่อเศรษฐกิจในกรุงเทพมหานครและจังหวัดต่าง ๆ ในประเทศไทย ซึ่งเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลักในปัจจุบันหรือทรัพย์สินที่จะมีในอนาคต

## 2) กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก

กองทรัสต์จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เป็นหลักโดยทั่วไปการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โดยเฉพาะการลงทุนในทรัพย์สินที่มีมูลค่าสูงเช่นที่กองทรัสต์ประสงค์ที่จะเข้าลงทุนอาจมีสภาพคล่องต่ำการที่มีสภาพคล่องต่ำดังกล่าวอาจมีผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการปรับเปลี่ยนพอร์ตการลงทุน (Investment Portfolio) หรือความสามารถในการเปลี่ยนทรัพย์สินบางส่วนเป็นเงินสดเพื่อรองรับกับการเปลี่ยนแปลงของสภาวะเศรษฐกิจตลาดอสังหาริมทรัพย์และปัจจัยอื่น ๆ เช่น กองทรัสต์อาจไม่สามารถ ขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้นหรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็วนอกจากนี้กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการค้าที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลัก

เป็นหลักประกันเนื่องจากทรัพย์สินประเภทสังหาริมทรัพย์ไม่มีสภาพคล่อง นอกจากนี้ทรัพย์สินหลักอาจไม่สามารถเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ได้อย่างรวดเร็วหากทรัพย์สินหลักเหล่านั้นไม่สามารถสร้างกำไรได้อันเนื่องมาจากสภาวะการแข่งขันอายุของทรัพย์สินปริมาณความต้องการที่ลดต่ำลงหรือปัจจัยอื่น ๆ การเปลี่ยนแปลงลักษณะการใช้ประโยชน์ของทรัพย์สินหลักโดยทั่วไปแล้วจะต้องมีการลงทุนใช้เงินเพิ่มเติมปัจจัยต่าง ๆ เหล่านี้อาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

**3) กลยุทธ์ของกองทรัสต์ในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมอาจนำมาซึ่งความเสี่ยงที่สูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่า**

กลยุทธ์หลักในการลงทุนในทรัพย์สินที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมจะทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงจากการมุ่งเน้นลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งระดับของความเสี่ยงอาจจะสูงกว่าเมื่อเทียบกับกองทรัสต์ประเภทอื่นที่มีรูปแบบการลงทุนที่หลากหลายกว่าในธุรกิจด้านอื่น

การมุ่งเน้นลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ในการประกอบธุรกิจโรงแรมทำให้กองทรัสต์มีความเสี่ยงในกรณีที่เกิดวิกฤตหรือเหตุการณ์ในทางลบของอุตสาหกรรมท่องเที่ยวและธุรกิจโรงแรมในประเทศไทย วิกฤตการณ์ดังกล่าวอาจนำไปสู่การลดลงของอัตราค่าห้องพักหรืออัตราการเข้าพักของทรัพย์สินหลักซึ่งจะมีผลกระทบต่อรายได้ของกองทรัสต์ที่จะได้รับจากทรัพย์สินหลักและ/หรือมีผลทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ลดลงซึ่งจะมีผลกระทบต่อจำนวนประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์และ/หรือผลการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์

**4) ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน**

ทรัพย์สินหลักมีความเสี่ยงที่อาจถูกเวนคืนตามนโยบายของรัฐโดยค่าชดเชยที่อาจได้รับอันเนื่องมาจากความเสียหายจากการถูกเวนคืนทั้งหมดจะตกเป็นของเจ้าของที่ดินซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของบริษัทและ/หรือการคืนเงินลงทุนทั้งนี้กองทรัสต์อาจได้รับเพียงเงินค่าเช่าคงเหลือตามระยะเวลาการเช่าที่เหลืออยู่คืนจากผู้ให้เช่าโดยจำนวนเงินที่กองทรัสต์ได้รับจะขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาที่เกี่ยวข้องและระยะเวลาการใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินหลักที่เหลืออยู่ภายหลังจากการถูกเวนคืน

นอกจากนี้จากการที่ผู้จัดการกองก่อตั้งทรัสต์ได้ศึกษาข้อมูลตามพระราชกฤษฎีกากำหนดเขตที่ดินในบริเวณที่จะเวนคืนในท้องที่ที่ทรัพย์สินหลักแล้วพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินหลักดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจงทั้งนี้ผู้จัดการกองก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้นการถูกเวนคืนดังกล่าวอาจส่งผลกระทบต่อฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โปรดพิจารณาเพิ่มเติมในสรุปสาระสำคัญของร่างสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ของโครงการโรงแรมแกรนด์เซนต์เตอร์พอยต์เทอร์มินอล 21 ในหัวข้อผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา

**5) ความเสี่ยงทางการเมือง**

การดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์อาจได้รับอิทธิพลบางส่วนจากสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยดังจะเห็นได้ว่าสถานการณ์ทางการเมืองในประเทศไทยประสบภาวะขาดเสถียรภาพหลายครั้งเหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลกระทบต่อภาวะเศรษฐกิจและสังคมของประเทศไทย

ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าไม่มีเหตุการณ์ที่จะนำไปสู่การขาดเสถียรภาพทางการเงินของกองทรัสต์อีกซึ่งอาจมีผลในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสทางธุรกิจของกองทรัสต์

**6) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง**

กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานการบัญชีฉบับใหม่หรือการปรับปรุงกฎหมาย ระเบียบข้อบังคับ หรือมาตรฐานการบัญชีมาตรฐานการรายงานทางการเงินของไทย อาจมีการเปลี่ยนแปลง เช่นเดียวกับมาตรฐานการบัญชีที่ได้รับการปรับปรุงเพิ่มเติมให้ตรงกับมาตรฐานการรายงานทางการเงินระหว่างประเทศ (International Financial Reporting Standards – IFRS) งบการเงินของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการบังคับใช้มาตรฐานการบัญชีที่ได้มีการแก้ไขปรับปรุง โดยเงื่อนไขและเวลาในการเปลี่ยนแปลงมาตรฐานการบัญชีนี้ไม่สามารถทราบได้และขึ้นอยู่กับหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงเหล่านี้จะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์หรือต่อผลการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจมีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของกองทรัสต์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ยังไม่อาจรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงกฎข้อบังคับใดๆ จะไม่มีผลกระทบในทางลบต่อความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ในการดำเนินการตามกลยุทธ์การลงทุนของกองทรัสต์หรือต่อการดำเนินงานและฐานะการเงินของกองทรัสต์

**7) ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม**

แม้ว่าผู้จัดการกองทรัสต์จะหาประโยชน์จากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้ประกอบการธุรกิจโรงแรมซึ่งได้แก่บริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งบุคคลดังกล่าวจะได้กำหนดบทบาทและขอบเขตการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด ซึ่งเป็นผู้บริหารโรงแรมอย่างระมัดระวังแล้วก็ตามแต่ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และบุคคลต่างๆดังกล่าวข้างต้นยังอาจเกิดขึ้นได้เนื่องจากบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด เป็นผู้บริหารโรงแรมอื่น ซึ่งได้แก่แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เพลินจิต ด้วย

อย่างไรก็ดีการบริหารงานโรงแรมแต่ละแห่งของบริษัท แอล แอนด์ แอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด นั้นมีผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันโดยแบ่งเป็นทีมระดับบริหารและทีมขายประจำโครงการซึ่งการแบ่งผู้ดูแลรับผิดชอบแยกจากกันนี้จะทำให้เกิดการจัดสรรลูกค้าระหว่างโรงแรมอย่างเป็นธรรมนอกจากนี้ยังเป็นการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์และผู้บริหารโรงแรม

นอกจากนี้เนื่องจากลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัยเช่นสถานที่ตั้งโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการงบประมาณการพักอาศัยความสะดวกในการเดินทางสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการและความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกันเป็นต้น ดังนั้นความต้องการที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า

จากปัจจัยข้างต้นที่ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโครงการที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลักจึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

#### 4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

##### 1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการเพิ่มขึ้นและลดลงขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงปัจจัยดังต่อไปนี้

- มุมมองต่อศักยภาพในการดำเนินงานและการลงทุนของกองทรัสต์ รวมถึงตลาดอสังหาริมทรัพย์ในประเทศ
- ความแตกต่างระหว่างฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ที่เกิดขึ้นจริงกับที่มี การคาดการณ์โดยนักลงทุนและนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับคำแนะนำหรือประมาณการของนักวิเคราะห์
- การเปลี่ยนแปลงสภาพเศรษฐกิจหรือสภาวะตลาดโดยทั่วไป และการเปลี่ยนแปลงความต้องการในการบริโภค อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศ และนโยบายของรัฐบาลเกี่ยวกับการนำเข้าและการส่งออก
- จำนวนนักท่องเที่ยวในประเทศ
- มูลค่าตลาดของทรัพย์สินหลัก
- ความน่าสนใจของหน่วยทรัสต์เปรียบเทียบกับหลักทรัพย์ประเภททุนอื่นๆ รวมถึงหน่วยทรัสต์อื่นที่ไม่อยู่ในธุรกิจอสังหาริมทรัพย์
- ความสมดุลระหว่างอุปสงค์และอุปทานในหน่วยทรัสต์
- การขายหรือเจตนาที่จะขายหน่วยทรัสต์จำนวนมากโดยผู้ถือหน่วยทรัสต์
- ขนาดและสภาพคล่องในอนาคตของตลาดในประเทศไทยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
- การเปลี่ยนแปลงในอนาคตเกี่ยวกับโครงสร้าง หลักเกณฑ์ รวมถึงภาระภาษี ทั้งในกรณีทั่วไป และ/หรือในกรณีเฉพาะที่เกี่ยวกับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการลงทุนในประเทศและต่างประเทศ
- การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์การลงทุนและการขยายธุรกิจ
- ความผันผวนของสภาวะตลาดซึ่งรวมถึงความอ่อนแอของตลาดทุนและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้น

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีของทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีกรณีเรียกเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ แต่ถ้าหากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบที่เกี่ยวข้องกับภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ กองทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจจะมี

ภาระภาษี โดยการชำระภาษีนั้นอาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อกิจการฐานการเงินผลการดำเนินงานและโอกาสของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ และอาจส่งผลให้การจ่ายผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ลดลง และ/หรือ ทำให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์มีภาระภาษีที่สูงขึ้น อันอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาของหน่วยทรัสต์ ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะสามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนในหน่วยทรัสต์หรือรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนในคงที่ได้

รายได้ที่ได้รับจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ขึ้นอยู่กับหลายปัจจัย ซึ่งรวมถึงจำนวนเงินค่าเช่าที่ได้รับ จำนวนค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานและค่าใช้จ่ายอื่นๆ ที่เกิดขึ้น ซึ่งอาจได้รับผลกระทบจากหลายปัจจัย เช่น สถานะเศรษฐกิจในประเทศไทยและต่างประเทศศักยภาพของผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์และผู้บริหารโรงแรมในการดำรงรักษาความสามารถของตนเองในการดำเนินงาน การควบคุมค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน การแข่งขัน อัตราการเข้าพัก การเปลี่ยนแปลงกฎระเบียบข้อบังคับในการปฏิบัติงาน การจัดการเมื่อเกิดเหตุการณ์ที่เป็นภัยพิบัติทางธรรมชาติและเกิดสภาวะทางการเมืองที่วุ่นวาย ในกรณีที่ทรัพย์สินหลักและทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องไม่สามารถจัดหารายได้ได้เพียงพออย่างสม่ำเสมอ อีกทั้งกองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนโดยมีต้นทุนที่เหมาะสมหรือเงื่อนไขที่ดีในเวลาอันควรแล้ว อาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ กระแสเงินสด และความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ได้

ดังนั้น ผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่ากองทรัสต์จะมีความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน หรือสามารถรักษาอัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทนตามนโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้ได้ อีกทั้งไม่สามารถรับประกันได้ว่าอัตราประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนจะเพิ่มขึ้นหรือยังคงรักษาให้อยู่ในระดับที่คงที่ไว้ได้ในภายหลัง หรือค่าเช่าจากการให้เช่าช่วง และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินหลักแก่ผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์ จะเพิ่มสูงขึ้น หรือรายรับจากค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันในทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ได้มีการลงทุนเพิ่มเติมในอนาคตจะเป็นการเพิ่มรายได้ของกองทรัสต์ซึ่งอาจจะนำไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ต่อไป

## 2) ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้

เนื่องจากกองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จึงไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ของตนได้ ดังนั้น จึงไม่มีหลักประกันว่าผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์จะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ของตนได้เท่ากับราคาที่ได้ออหน่วยทรัสต์มา หรือจำหน่ายได้ในราคาใดๆ และไม่มีหลักประกันว่าจะสามารถจำหน่ายหน่วยทรัสต์ได้

อย่างไรก็ดี หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ถูกจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งสภาพคล่องในการซื้อขายจะเป็นไปตามภาวะตลาดในขณะนั้นๆ

## 3) มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม

ในอนาคตกองทรัสต์อาจออกหน่วยทรัสต์เพิ่มเติมเพื่อการเพิ่มเงินทุนของกองทรัสต์ โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ที่ต่ำกว่าราคาตลาดในขณะนั้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

## 4) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์



ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในขนาดของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัพย์สิน และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงปัจจัยดังกล่าวหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

**5) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)**

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

**6) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์**

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์มูลค่าสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงตามระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วงที่คงเหลือซึ่งจะเป็นไปตามรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่า ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ อีกทั้ง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

**7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์**

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

**5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์**

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับกองทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

**6. ข้อมูลสำคัญอื่น**

- ไม่มี -

### ส่วนที่ 3

#### การจัดการและการกำกับดูแลกิจการ

#### 7. ข้อมูลหน่วยทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์

##### 7.1 หน่วยทรัสต์

จำนวนเงินทุนจดทะเบียน	10,489,199,000.00 บาท
มูลค่าที่ตราไว้ต่อหน่วยลงทุน	10.00 บาท
จำนวนหน่วยลงทุน	1,048,919,900 หน่วย
ราคาของหน่วยลงทุนที่เสนอขายครั้งแรก	10.00 บาท
มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	12.9176 บาท
ราคาปิด ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568	13.00 บาท
มูลค่าตลาด ณ วันสิ้นปี (วันที่ 30 ธันวาคม 2568)	13,635.96 ล้านบาท
มูลค่าการซื้อขายต่อปี <sup>1</sup>	2,622.98 ล้านบาท

หมายเหตุ : มูลค่าการซื้อขายแบบ AOM ที่มา set smart

##### 7.2 ตราสารที่กองทรัสต์เป็นผู้ออก

-ไม่มี-

##### 7.3 โครงสร้างผู้ถือหน่วยทรัสต์

##### 7.3.1 ผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ 10 อันดับแรก ณ วันปิดสมุดทะเบียน วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ลำดับ	ผู้ถือหน่วยรายใหญ่	จำนวน (หน่วยทรัสต์)	คิดเป็น
1.	บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	273,130,006	26.0%
2.	กลุ่มบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) <sup>1</sup>	91,069,286	8.7%
	บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	48,099,226	4.6%
	ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	26,970,060	2.6%
	บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	16,000,000	1.5%
3.	บริษัท เมืองไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	50,170,022	4.8%
4.	บริษัท ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	24,955,100	2.4%
5.	นายพีระ ปัทมวรกุลชัย	21,007,350	2.0%
6.	กองทุนเปิด เอ็มเอฟซี พร็อพเพอร์ตี้ ดิวิเดนด ฟันด์	16,738,840	1.6%
7.	กองทุนเปิดพรินซิเพิล พร็อพเพอร์ตี้ อินคัม	16,523,171	1.6%
8.	กองทุนเปิด ไทยพาณิชย์ พร็อพเพอร์ตี้ แอนด์ อินฟราสตรัคเจอร์ เฟล็กซ์เบิ้ล	14,599,442	1.4%
9.	ธนาคาร กสิกรไทย จำกัด(มหาชน)	13,934,600	1.3%
10.	บริษัท กรุงไทย-แอกซ่า ประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,021,200	1.1%

หมายเหตุ: <sup>1</sup> บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) ถือหุ้นทางตรงในธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) จำนวนประมาณร้อยละ 99.99 และประมาณร้อยละ 99.90 ของจำนวนหุ้นที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ตามลำดับ (ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)

### 7.3.2 ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ (ถือหน่วยทรัสต์ตั้งแต่ร้อยละ 10 ขึ้นไป โดยรวมกลุ่มบุคคลเดียวกัน)

ลำดับ	ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	จำนวน (หน่วยทรัสต์)	คิดเป็น
1.	บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	273,130,006	26.0%

### 7.3.3 กลุ่มผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ที่โดยพฤตินัยมีอิทธิพลต่อการกำหนดนโยบายการจัดการ หรือ การจัดการ หรือ การดำเนินงานของบริษัทจัดการอย่างมีนัยสำคัญ

บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (“LHFG”) เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 4.6 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้วทั้งหมด และเป็นผู้มีอำนาจควบคุมของผู้จัดการกองทรัสต์ โดยการถือหุ้นในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ร้อยละ 99.99 ของทุนจดทะเบียนที่ออกและชำระแล้ว โดยที่ LHFG เป็นบริษัทที่จดทะเบียนจัดตั้งเป็นนิติบุคคลในประเทศไทย

### 7.3.4 นิติบุคคลที่มีผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นบุคคลเดียวกับผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์

1. ธนาคาร แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
2. บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)
3. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด

## 7.4 การจ่ายผลตอบแทนของกองทรัสต์

### 7.4.1 ข้อกำหนดนโยบายและวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

(1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละสองครั้ง และจะจ่ายภายใน 90 วันนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี หรือรอบระยะเวลาบัญชีที่มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนนั้นแล้วแต่กรณี

- กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วตามวรรคหนึ่ง หมายความว่ารวมถึงกำไรสุทธิที่หักด้วยรายการเงินสำรองเฉพาะเพื่อการดังนี้

ก) การซ่อมแซม บำรุงรักษา หรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ตามแผนที่กำหนดไว้อย่างชัดเจนในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ข) การชำระหนี้เงินกู้ยืมหรือภาระผูกพันของกองทุน/กองทรัสต์ตามวงเงินที่ได้ระบุไว้ในแบบแสดงรายการข้อมูลและหนังสือชี้ชวน แบบแสดงรายการข้อมูลประจำปี รายงานประจำปี หรือที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบล่วงหน้า

(ค) การจ่ายเงินปันผล/ประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นชนิดที่ให้สิทธิในการได้รับประโยชน์ตอบแทน หรือการคืนเงินทุนในลำดับแรก (ถ้ามี)

ในกรณีที่กองทรัสต์มีกำไรสะสมในรอบระยะเวลาบัญชีใด ผู้จัดการกองทรัสต์อาจจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหุ้นลงทุนจากกำไรสะสมดังกล่าวด้วยก็ได้

ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้ในระยะเวลาดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้ถือหน่วยทราบผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์

(2) ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องพิจารณาถึงความจำเป็นในการดำรงเงินสดของกองทรัสต์ให้เหมาะสม ทั้งนี้ ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด

(3) ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องไม่กู้ยืมเงินเพื่อจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

(4) ในกรณีที่กองทรัสต์ยังมีขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ในกรณีที่กองทรัสต์ไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง (1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ต้องชี้แจงเหตุผลความจำเป็นต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตามแนวทางที่สำนักงาน ก.ล.ต. กำหนด และเปิดเผยให้ผู้ถือ

เงื่อนไขเพิ่มเติม :

- (1) ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไปตามวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนที่กำหนดไว้  
 สำหรับเกณฑ์ในการจ่ายประโยชน์ตอบแทน ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ เว้นแต่กรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. และ/หรือหน่วยงานอื่นใดที่มีอำนาจตามกฎหมาย ได้แก้ไขเปลี่ยนแปลง เพิ่มเติม ประกาศ กำหนด สั่งการ เห็นชอบ และ/หรือ ผ่อนผันเป็นอย่างอื่น ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามนั้น
- (2) ผู้จัดการกองทรัสต์จะประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน วันปิดสมุดทะเบียน และอัตราประโยชน์ตอบแทน โดยการแจ้งผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยทรัสต์ ณ วันปิดสมุดทะเบียนผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์ และแจ้งให้ทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร

ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่ใช่สิทธิขอรับประโยชน์ตอบแทนจำนวนใดภายในอายุความใช้สิทธิเรียกร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่นำประโยชน์ตอบแทนจำนวนดังกล่าวไปใช้เพื่อการอื่นใดนอกจากเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์

#### 7.4.2 เงื่อนไข และวิธีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์แต่ละรายทั้งนี้ผู้จัดการกองทรัสต์ขอสงวนสิทธิในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่ถือหน่วยทรัสต์เกินกว่าอัตราหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศที่ ทจ. 49/2555 เฉพาะในส่วนที่เกินหรือไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวและให้ประโยชน์ตอบแทนในส่วนที่ไม่อาจจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ดังกล่าวตกเป็นของผู้ถือหน่วยทรัสต์รายอื่นตามสัดส่วนการถือหน่วยทรัสต์

### 7.4.3 ประวัติการจ่ายผลตอบแทน

ทั้งนี้ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่าง 11 ธันวาคม 2558 (วันที่กองทรัสต์ถูกจัดตั้ง) ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการจ่ายประโยชน์ตอบแทนรวม 8.6360 บาทต่อหน่วยทรัสต์ ดังนี้

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	หน่วย	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน (วัน/เดือน/ปี)
11 ธ.ค. 2558 – 31 ธ.ค. 2558	0.0530	บาท	27 พ.ค. 2559
1 ม.ค. 2559 – 31 มี.ค. 2559	0.2000	บาท	27 พ.ค. 2559
1 เม.ย. 2559 - 30 มิ.ย. 2559	0.2650	บาท	31 ส.ค. 2559
1 ก.ค. 2559 - 30 ก.ย. 2559	0.2375	บาท	30 พ.ย. 2559
1 ต.ค. 2559 - 31 ธ.ค. 2559	0.2300	บาท	23 มี.ค. 2560
1 ม.ค. 2560 – 31 มี.ค. 2560	0.2300	บาท	28 พ.ค. 2560
1 เม.ย. 2560 - 30 มิ.ย. 2560	0.2000	บาท	30 ส.ค. 2560
1 ก.ค. 2560 - 30 ก.ย. 2560	0.2850	บาท	29 พ.ย. 2560
1 ต.ค. 2560 - 31 ธ.ค. 2560	0.2530	บาท	13 มี.ค. 2561
1 ม.ค. 2561 – 31 มี.ค. 2561	0.2400	บาท	14 มิ.ย. 2561
1 เม.ย. 2561 - 30 มิ.ย. 2561	0.2800	บาท	31 ส.ค. 2561
1 ก.ค. 2561 - 30 ก.ย. 2561	0.3000	บาท	28 พ.ย. 2561
1 ต.ค. 2561 - 31 ธ.ค. 2561	0.2800	บาท	14 มี.ค. 2562
1 ม.ค. 2562 – 31 มี.ค. 2562	0.2400	บาท	18 มิ.ย. 2562
1 เม.ย. 2562 - 30 มิ.ย. 2562	0.2800	บาท	19 ส.ค. 2562
1 ก.ค. 2562 - 30 ก.ย. 2562	0.3000	บาท	27 พ.ย. 2562
1 ต.ค. 2562 - 31 ธ.ค. 2562	0.2900	บาท	12 มี.ค. 2563
1 ม.ค. 2563 – 31 มี.ค. 2563	0.1000	บาท	18 มิ.ย. 2563
1 เม.ย. 2563 - 30 มิ.ย. 2563	<p>การงดจ่ายเงินปันผลเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ซึ่งพิจารณาจากกำไรสุทธิที่ปรับปรุงตามประกาศ ทน/จ. 36/2563 เรื่องการผ่อนผันการดำเนินการของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์</p> <p>เนื่องจากสถานการณ์การระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 หรือโรคโควิด 19 และประกาศที่ สร.26/2564 เรื่องข้อกำหนดเกี่ยวกับรายการและข้อความในสัญญา ก่อตั้งทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ โดยผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจ่ายเงินปันผลไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบบัญชี อย่างไรก็ตามในช่วงระหว่าง 1 เม.ย. 2563 – 30 มิ.ย. 2565 กองทุนรวมมีกำไรสุทธิหรือกำไรสะสมติดลบจึงไม่สามารถจ่ายเงินปันผลได้</p>		
1 ก.ค. 2563 - 30 ก.ย. 2563			
1 ต.ค. 2563 - 31 ธ.ค. 2563			
1 ม.ค. 2564 – 31 มี.ค. 2564			
1 เม.ย. 2564 - 30 มิ.ย. 2564			
1 ก.ค. 2564 - 30 ก.ย. 2564			
1 ต.ค. 2564 - 31 ธ.ค. 2564			
1 ม.ค. 2565 – 31 มี.ค. 2565			
1 เม.ย. 2565 - 30 มิ.ย. 2565			
1 ก.ค. 2565 - 30 ก.ย. 2565	0.2500	บาท	29 ธ.ค. 2565
1 ต.ค. 2565 - 31 ธ.ค. 2565	0.4500	บาท	23 มี.ค. 2566
1 ม.ค. 2566 – 31 มี.ค. 2566	0.2500	บาท	16 มิ.ย. 2566

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วย)	หน่วย	วันจ่ายเงินประโยชน์ ตอบแทน (วัน/เดือน/ปี)
1 เม.ย. 2566 - 30 มิ.ย. 2566	0.3300	บาท	7 ก.ย. 2566
1 ก.ค. 2566 - 15 ก.ย. 2566	0.3000	บาท	18 ต.ค. 2566
16 ก.ย. 2566 - 31 ธ.ค. 2566	0.2700	บาท	28 มี.ค. 2567
1 ม.ค. 2567 - 31 มี.ค. 2567	0.3000	บาท	13 มิ.ย. 2567
1 เม.ย. 2567 - 30 มิ.ย. 2567	0.3100	บาท	12 ก.ย. 2567
1 ก.ค. 2567 - 30 ก.ย. 2567	0.3350	บาท	13 ธ.ค. 2567
1 ต.ค. 2567 - 31 ธ.ค. 2567	0.3875	บาท	28 มี.ค. 2568
1 ม.ค. 2568 - 31 มี.ค. 2568	0.3000	บาท	13 มิ.ย. 2568
1 เม.ย. 2568 - 30 มิ.ย. 2568	0.2700	บาท	12 ก.ย. 2568
1 ก.ค. 2568 - 30 ก.ย. 2568	0.3100	บาท	19 ธ.ค. 2568
1 ต.ค. 2568 - 31 ธ.ค. 2568	0.3100	บาท	27 มี.ค. 2569

## 8. โครงสร้างการจัดการ

### 8.1 ผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.1 ข้อมูลทั่วไปของผู้จัดการกองทรัสต์

ชื่อบริษัทจัดการ	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงาน (ใหม่)	:	เลขที่ 1 อาคารคิวเฮาส์ ลุมพินี ชั้น 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
ที่ตั้งสำนักงาน (เดิม)	:	เลขที่ 11 อาคารคิวเฮาส์ สาทร ชั้น 10, 14 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105551006645
โทรศัพท์	:	02 286 3484 และ 02 679 2155
โทรสาร	:	02 286 3585 และ 02 679 2150
Website	:	<a href="http://www.lhfund.co.th">http://www.lhfund.co.th</a>

#### รายละเอียดบริษัทจัดการ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ได้จดทะเบียนเปลี่ยนชื่อบริษัทกับกระทรวงพาณิชย์ เมื่อวันที่ 23 พฤศจิกายน 2553 จากชื่อเดิมคือบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูไนเต็ท จำกัด ซึ่งจัดตั้งเป็นบริษัทจำกัดตั้งแต่วันที่ 17 มกราคม 2551 ปัจจุบันบริษัทมีทุนจดทะเบียนเรียกชำระแล้ว 300 ล้านบาท บริษัทได้รับใบอนุญาตในการประกอบธุรกิจประเภทต่าง ๆ ดังนี้

- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจหลักทรัพย์ แบบ ค จากกระทรวงการคลัง ใบอนุญาตเลขที่ ลค-0013-01 ตั้งแต่วันที่ 21 กุมภาพันธ์ 2554



- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้า จากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นผู้จัดการเงินทุนสัญญาซื้อขายล่วงหน้าใบอนุญาตเลขที่ สด 04-0013-10 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554
- ใบอนุญาตประกอบธุรกิจสัญญาซื้อขายล่วงหน้าจากคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) การเป็นที่ปรึกษาสัญญาซื้อขายล่วงหน้าใบอนุญาตเลขที่ สด 03-0013-11 ตั้งแต่วันที่ 2 มีนาคม 2554

บริษัทได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) ดังนี้

- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนรวมและกองทุนส่วนบุคคล เมื่อวันที่ 6 มิถุนายน 2554
- ให้เริ่มประกอบธุรกิจการจัดการกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ เมื่อวันที่ 3 พฤษภาคม 2555
- ให้เริ่มเป็นผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 7 พฤษภาคม 2557
- ให้เริ่มเป็นทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อวันที่ 10 พฤศจิกายน 2559

#### ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์

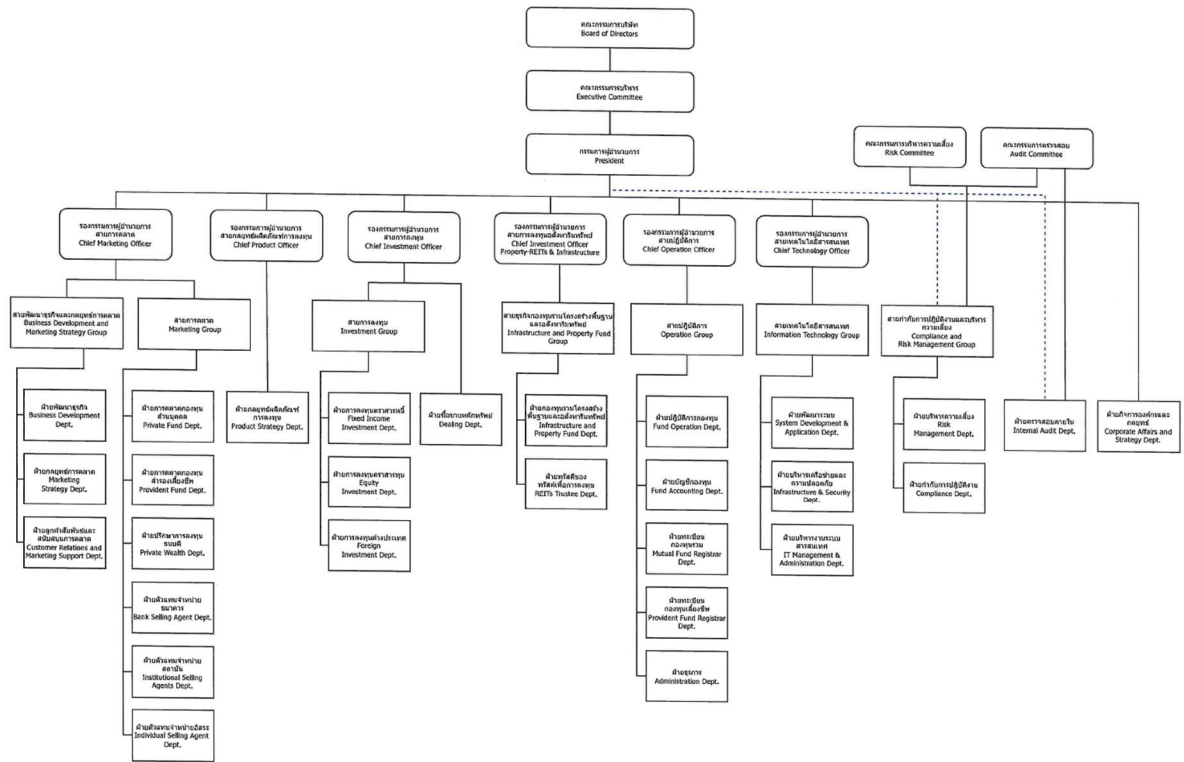
ผู้ถือหุ้นของผู้จัดการกองทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 มีดังนี้

รายชื่อ	จำนวนหุ้นที่ถือ (หุ้น)	สัดส่วน (ร้อยละ)
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	2,999,995	99.99

#### 8.1.2 โครงสร้างการบริหารจัดการ รายชื่อผู้ถือหุ้น รายชื่อกรรมการ ผู้บริหาร และผู้จัดการกองทรัสต์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 การจัดโครงสร้างองค์กร ผู้จัดการกองทรัสต์ยึดหลักการในการแบ่งหน้าที่ รับผิดชอบของแต่ละหน่วยงานอย่างชัดเจน แต่ละฝ่ายงานมีความเป็นอิสระ เป็นระบบ สอดคล้องต่อหลักความไว้วางใจและหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดี คำนึงถึงการควบคุมความเสี่ยงที่จะเกิดขึ้นของการทุจริต นอฉล ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ เพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถจัดการลงทุนให้ผู้ลงทุนด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ระมัดระวัง คำนึงถึงประโยชน์ของลูกค้าก่อนประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์เอง และเพื่อป้องกันการรั่วไหลของข้อมูล หรือการกระทำที่ผิดกฎหมาย และความสอดคล้องกับสภาพ ขนาด และความซับซ้อนของการทำธุรกิจของบริษัท

โครงสร้างองค์กรของผู้จัดการกองทรัสต์ประกอบด้วยสายงานหลัก 8 สายงานและ 2 ฝ่ายงาน ประกอบด้วยสายพัฒนาธุรกิจและกลยุทธ์การตลาด, สายการตลาด, สายกลยุทธ์ผลิตภัณฑ์การลงทุน, สายการลงทุน, สายธุรกิจกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์, สายปฏิบัติการ, สายเทคโนโลยีสารสนเทศ, สายกำกับกฎปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง, ฝ่ายตรวจสอบภายใน ฝ่ายกิจการองค์กรและกลยุทธ์ ดังนี้



## โครงสร้างกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์ตระหนักว่า มีหน้าที่สำคัญในการดูแลผลประโยชน์ของผู้ถือหน่วยลงทุน ซึ่งเป็นผู้ลงทุนรายย่อย ผู้จัดการกองทรัสต์จึงกำหนดให้มีคณะกรรมการบริษัท และคณะกรรมการบริษัทได้แต่งตั้งคณะกรรมการชุดย่อยอีก 5 คณะ ผู้จัดการกองทรัสต์มีคณะทำงานทั้งหมดรวม 6 คณะ ดังนี้

1. คณะกรรมการบริษัท
2. คณะกรรมการตรวจสอบ
3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง
4. คณะกรรมการจัดการ
5. คณะกรรมการลงทุน
6. คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์

### 1. คณะกรรมการบริษัท

รายชื่อคณะกรรมการบริษัท ประกอบด้วย 7 คน ดังนี้

- |                          |                                 |
|--------------------------|---------------------------------|
| 1. นายหวาง เจิ้ง-ชิน     | ประธานกรรมการ                   |
| 2. นายอดุลย์ วินัยแพทย์  | กรรมการ และประธานกรรมการตรวจสอบ |
| 3. นางศศิธร พงศธร        | กรรมการ และประธานกรรมการบริหาร  |
| 4. นายเกษม อาคเนย์สุวรรณ | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ       |
| 5. นายปรีชา ปรมาพจน์     | กรรมการ และกรรมการตรวจสอบ       |

- |                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| 6. นายมนตรี ผลิตสิทธิ์ | กรรมการ และกรรมการผู้จัดการ |
| 7. นายถนอม ชื้อ-ผิง    | กรรมการ                     |

### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริษัท**

คณะกรรมการบริษัทมีบทบาทหน้าที่และความรับผิดชอบในการดำเนินกิจการของบริษัทด้วยความซื่อสัตย์ สุจริต ะมัดระวังรักษาผลประโยชน์ขององค์กรโดยรวมโดยไม่มี ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นกลุ่มใดหรือรายใดโดยมีอำนาจ หน้าที่ และความรับผิดชอบดังต่อไปนี้

- 1) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามกฎหมายวัตถุประสงค์ข้อบังคับของผู้จัดการกองทรัสต์ และของหน่วยงาน ภายนอกที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นด้วยความซื่อสัตย์สุจริตและ ระวังรักษาประโยชน์ของผู้จัดการกองทรัสต์
- 2) กำหนดทิศทางและเป้าหมายเชิงกลยุทธ์ในภาพรวมของผู้จัดการกองทรัสต์รวมทั้งพิจารณาอนุมัติ นโยบาย และทิศทางการดำเนินงานของผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่คณะกรรมการจัดการเสนอและ กำกับควบคุมดูแลให้ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการให้เป็นไป ตามนโยบายที่ได้รับการอนุมัติไว้อย่างมีประสิทธิภาพและประสิทธิผล เพื่อระวังรักษาผลประโยชน์ ของบริษัท ผู้ถือหุ้น และผู้ลงทุน
- 3) อนุมัติการลงทุนในทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์

## **2. คณะกรรมการตรวจสอบ**

### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการตรวจสอบ**

- 1) พิจารณาและอนุมัติแผนงานการตรวจสอบประจำปีของฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน สอบทานรายงาน การตรวจสอบภายในอย่างสม่ำเสมอ
- 2) พิจารณาให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง โยกย้าย เลิกจ้าง ผู้จัดการฝ่ายตรวจสอบภายใน และ พิจารณาอัตราค่าจ้างของฝ่ายตรวจสอบภายใน เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายตรวจสอบภายใน
- 3) สอบทานและอนุมัติกฎบัตรของงานตรวจสอบภายใน และให้มีการทบทวนกฎบัตรดังกล่าว อย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง
- 4) สอบทานระบบการควบคุมภายในของบริษัท และการดำเนินงานของบริษัทให้เป็นไปอย่างเหมาะสม มีประสิทธิภาพ และปฏิบัติตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

## **3. คณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**

### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง**

- 1) กลั่นกรองและเสนอ ระบบการกำกับดูแลการบริหารและการจัดการความเสี่ยง โดยกำหนดนโยบาย และหลักปฏิบัติในการบริหารความเสี่ยง ต่อคณะกรรมการบริษัท เพื่อพิจารณาในเรื่องการบริหาร ความเสี่ยงในการประกอบธุรกิจ ทั้งนี้ต้องครอบคลุมความเสี่ยงในเรื่องต่าง ๆ เช่น ความเสี่ยงด้าน กลยุทธ์ ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง ความเสี่ยงด้านเครดิต ความเสี่ยงด้านการตลาด ความเสี่ยงด้าน การปฏิบัติการ หรือความเสี่ยงอื่น ๆ ที่มีนัยสำคัญต่อบริษัทและกองทุน

- 2) กำหนดกลยุทธ์ โครงสร้างองค์กรและทรัพยากรที่ใช้ในการบริหารความเสี่ยงให้สอดคล้องกับนโยบายการบริหารความเสี่ยงของบริษัทจัดการ โดยสามารถวิเคราะห์ ประเมิน วัดผลและติดตามกระบวนการบริหารความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ
- 3) ติดตามผลการประเมินความเสี่ยงของบริษัทจัดการอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง หรือเมื่อมีเหตุการณ์ที่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ

#### **4. คณะกรรมการจัดการ**

##### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการจัดการ**

- 1) บริหารจัดการให้เป็นไปตามนโยบาย แผนงานด้านต่าง ๆ ของบริษัท ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการบริษัท
- 2) พิจารณาและอนุมัติอัตราค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทในการก่อตั้งกองทรัสต์ และการจัดการกองทรัสต์ กองทุนส่วนบุคคล และผลิตภัณฑ์ หรือบริการอื่นๆ ของบริษัท และ/หรือ ค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### **5. คณะกรรมการลงทุน**

##### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุน**

- 1) หน้าที่ในการวางกรอบ หรือ กลยุทธ์ในการจัดการลงทุน นโยบายการลงทุน และแผนการลงทุนในสินทรัพย์อื่น (บริหารสภาพคล่อง) ของกองทรัสต์
- 2) กำหนดอำนาจอนุมัติหลักทรัพย์ที่อยู่ในเกณฑ์ลงทุนได้ (Securities Universe) หรือลงทุนไม่ได้ และอนุมัติการจัดสรรน้ำหนักการลงทุนตามระดับของความน่าลงทุน
- 3) กำกับ ดูแล และติดตามผลการลงทุนให้เป็นไปตามกรอบ นโยบาย จรรยาบรรณการจัดการลงทุน กฎและระเบียบที่ได้กำหนดไว้
- 4) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุนของกองทุนรวม กองทุนส่วนบุคคล และอื่นๆ เป็นต้น

#### **6. คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์**

##### **ขอบเขตอำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์**

- 1) ติดตามและประเมินผลการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 2) พิจารณาอนุมัติงบประมาณประจำปี แผนการบริหารทรัพย์สิน แผนกลยุทธ์ทางธุรกิจ แผนการปรับปรุงทรัพย์สิน รายการค่าใช้จ่ายพิเศษ หรือรายการที่อยู่นอกเหนือ งบประมาณของกองทรัสต์
- 3) พิจารณาอนุมัติการจ่ายเงินปันผล การจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน และ/หรือ การลดทุน แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์
- 4) พิจารณาอนุมัติแนวทางในการดำเนินการรับข้อพิพาทและข้อร้องเรียนที่สำคัญเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์
- 5) พิจารณาอนุมัติการดำเนินการกับคู่สัญญา ในกรณีที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 6) พิจารณากำหนดหลักเกณฑ์ และ/หรือ ข้อกำหนดอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับการจัดการลงทุน

- 7) พิจารณานุมัติการดำเนินการในกรณีที่มีการจัดการกองทรัสต์ ไม่ชัดเจนซึ่งต้องมีการพิจารณากฎหมายอื่นหรือกฎระเบียบที่เกี่ยวข้อง เพื่อให้การจัดการกองทรัสต์เป็นไปตามวัตถุประสงค์
- 8) พิจารณานุมัติวาระหรือเรื่องใดที่จำเป็นต้องมีการพิจารณาและอนุมัติโดยที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์
- 9) พิจารณานุมัติเรื่องอื่นๆที่ต้องการให้เป็นไปตามกฎหมายและสัญญาก่อตั้งทรัสต์ของกองทรัสต์ อีกทั้งให้เป็นไปตามเงื่อนไขของเรื่องนั้นๆ ตามที่ปรากฏในคู่มือระบบการทำงานและระบบควบคุมภายใน
- 10) พิจารณานุมัตินโยบายการลงทุนของกองทรัสต์
- 11) พิจารณานุมัติเห็นชอบการคัดเลือกอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนการได้มา และ/หรือ การจำหน่ายจ่ายโอนทรัพย์สินให้เป็นไปตามกำหนดที่ที่กำหนด
- 12) พิจารณานุมัติธุรกรรมการจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์
- 13) พิจารณานุมัติการคัดเลือก แต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอนผู้บริหาร/ผู้เช่าเหมาอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์
- 14) พิจารณานุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้มีส่วนได้ส่วนเสียกับกองทรัสต์ สำหรับธุรกรรมที่มีเงื่อนไขหรือข้อกำหนดพิเศษ
- 15) พิจารณานุมัติการคัดเลือก แต่งตั้ง การเปลี่ยนแปลง และ/หรือ การถอดถอน Service Provider ต่างๆ ของกองทรัสต์ รวมถึงผู้สอบบัญชี ที่ปรึกษาทางการเงิน ที่ปรึกษาทางการเงินอิสระ ที่ปรึกษา/ผู้เชี่ยวชาญอื่นๆที่เกี่ยวข้อง เช่น ผู้ประเมินมูลค่า เป็นต้น
- 16) พิจารณานุมัติประเภทและวงเงินประกันภัยของกองทรัสต์
- 17) พิจารณานุมัติการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์
- 18) พิจารณานุมัติผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์
- (19) พิจารณานุมัติเรื่องอื่นใดที่จำเป็น หรือ ที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานนอกเหนือจากที่กำหนดไว้ในข้อ 1 ถึงข้อ 18

### **การ Outsource หน้าที่งาน**

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายงานให้ผู้ให้บริการภายนอกดำเนินการ (Outsource) งานต่างๆ ของบริษัท ดังนี้

งานด้านกฎหมาย บัญชีบริษัท ตรวจสอบภายใน และทรัพยากรบุคคล ให้แก่ บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เพื่อให้การบริหารจัดการเป็นไปตามนโยบายของกลุ่มการเงิน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ ผู้จัดการกองทรัสต์จึงได้มอบหมายงานด้านกฎหมาย และการจัดการบัญชีเฉพาะในส่วนของบริษัทของผู้จัดการกองทรัสต์ให้แก่ บริษัท แอล เอช ไฟแนนเชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินงานและแนะนำ รวมถึง งานทรัพยากรบุคคล

อย่างไรก็ดี งานทรัพยากรบุคคล ผู้จัดการกองทรัสต์จะมีหน้าที่ในการควบคุม/คัดเลือกและพิจารณาตัดสินใจเพื่อให้ได้บุคคลากรที่มีคุณสมบัติตามประกาศของสำนักงานกำหนดในปัจจุบัน และ/หรือ อนาคต

### **8.1.3 สิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบของบริษัทจัดการและผู้จัดการกองทรัสต์**

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่และความรับผิดชอบหลักในการดูแลจัดการกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินของกองทรัสต์และความคุ้มครองการปฏิบัติหน้าที่ของบริษัทดำเนินการ โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะปฏิบัติหน้าที่ภายใต้การกำกับดูแลของทรัสต์โดยมีหน้าที่และความรับผิดชอบดังนี้

## 1. หน้าที่ต่อกองทรัสต์

### 1.1 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักการดำเนินธุรกิจดังต่อไปนี้

- (1) ปฏิบัติหน้าที่โดยใช้ความรู้ความสามารถของผู้ประกอบวิชาชีพ ด้วยความรับผิดชอบ ความระมัดระวัง และความซื่อสัตย์สุจริต โดยต้องปฏิบัติต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์อย่างเป็นธรรม เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม รวมทั้งต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ วัตถุประสงค์ในการก่อตั้งกองทรัสต์ มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์และตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (2) ดำรงเงินทุนให้เพียงพอต่อการดำเนินธุรกิจและความรับผิดชอบอันอาจเกิดขึ้นจากการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง
- (3) เปิดเผย ให้ความเห็น หรือให้ข้อมูลที่มีความสำคัญและเกี่ยวข้องอย่างเพียงพอในการตัดสินใจลงทุนของผู้ลงทุน โดยข้อมูลดังกล่าวต้องสื่อสารได้อย่างชัดเจน ไม่บิดเบือน และไม่ทำให้สำคัญผิด
- (4) ไม่นำข้อมูลจากการปฏิบัติหน้าที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไปใช้ประโยชน์อย่างไม่เหมาะสมเพื่อตนเอง หรือทำให้เกิดความเสียหาย หรือกระทบต่อผลประโยชน์โดยรวมของกองทรัสต์
- (5) ปฏิบัติงานด้วยความระมัดระวังไม่ให้เกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ และในกรณีที่มีความขัดแย้งทางผลประโยชน์เกิดขึ้น ต้องดำเนินการให้มั่นใจได้ว่าผู้ลงทุนได้รับการปฏิบัติที่เป็นธรรม และเหมาะสม
- (6) ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ ตลอดจนจรรยาบรรณและมาตรฐานในการประกอบวิชาชีพที่กำหนดโดยสมาคมที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ หรือองค์กรที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจหลักทรัพย์ที่สำนักงาน ก.ล.ต. ยอมรับโดยอนุโลม และไม่สนับสนุน สั่งการ หรือให้ความร่วมมือแก่บุคคลใดในการปฏิบัติฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อกำหนดดังกล่าว
- (7) ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติหน้าที่ของทรัสต์ หรือสำนักงาน ก.ล.ต. ซึ่งรวมถึงการเปิดเผยข้อมูล ที่อาจส่งผลกระทบต่อการบริหารจัดการกองทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ หรือข้อมูลอื่นที่ควรแจ้งให้ทราบ

### 1.2 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีระบบงานที่มีคุณภาพ มีงานตรวจสอบและถ่วงดุลการปฏิบัติงานที่มีประสิทธิภาพ และสามารถรองรับงานในความรับผิดชอบได้อย่างครบถ้วน โดยอย่างน้อยต้องครอบคลุมเรื่องดังต่อไปนี้เพื่อให้การดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ให้เป็นไปอย่างเหมาะสม และมีประสิทธิภาพ

- (1) การกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ เพื่อให้การจัดการลงทุนตามที่ได้รับมอบหมายเป็นไปด้วยความรอบคอบ ระมัดระวัง สอดคล้องกับนโยบายการลงทุนตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์กำหนด ตลอดจนเพื่อรักษาประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (2) การบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับมอบหมาย เพื่อให้สามารถป้องกันและจัดการความเสี่ยงได้อย่างมีประสิทธิภาพ



- (3) การจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง โดยเฉพาะอย่างยิ่งระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์ ซึ่งรวมถึงมาตรการหรือแนวทางดำเนินการเพื่อรักษาประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม เมื่อเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ขึ้น
  - (4) การคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการของกองทรัสต์ (ถ้ามี) เพื่อให้มีผู้ที่มีความรู้ความสามารถ และมีคุณสมบัติที่เหมาะสมกับงานที่จะปฏิบัติ
  - (5) การกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ รวมทั้งการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามที่กฎหมายหลักทรัพย์ กฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนด
  - (6) การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ที่ครบถ้วนถูกต้องและเพียงพอเพื่อให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และกฎหมายหลักทรัพย์
  - (7) การปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน (Back Office)
  - (8) การตรวจสอบและควบคุมภายใน
  - (9) การติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน
  - (10) การจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้ โดยต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในข้อ 1.3
- 1.3 ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการในเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้เท่าที่จำเป็น เพื่อส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจเป็นไปอย่างคล่องตัวและมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (1) การมอบหมายต้องไม่มีลักษณะที่อาจส่งผลกระทบต่อประสิทธิภาพของการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์
  - (2) มีมาตรการรองรับให้สามารถประกอบธุรกิจได้อย่างต่อเนื่องในกรณีที่ผู้รับดำเนินการไม่สามารถดำเนินการต่อไปได้
  - (3) ในกรณีที่มีการมอบหมายงานเกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นของกองทรัสต์ ต้องมอบหมายให้กับผู้ที่สามารถดำเนินการได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
- ทั้งนี้ การมอบหมายให้บุคคลอื่นเป็นผู้รับดำเนินการตามข้อนี้ ต้องมิใช่การมอบหมายระบบและงานตามข้อ 1.2(1) (2) (3) (4) และ (9)
- 1.4 ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำงบการเงินของตนให้เป็นไปตามมาตรฐานบัญชีที่กำหนดตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพบัญชีและส่งงบการเงินดังกล่าวต่อสำนักงาน ก.ล.ด. ภายในสามเดือนนับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชี
- 1.5 ไม่ดำเนินการใดๆ ที่จะส่งผลให้ทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างเป็นอิสระ เช่น การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีบุคคลที่เกี่ยวข้องกับทรัสต์เป็นผู้ทรงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครอง
- 1.6 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประกันภัยความรับผิดชอบที่อาจเกิดขึ้นจากการดำเนินธุรกิจหรือการปฏิบัติงานของตนในฐานะเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ตลอดจนการปฏิบัติงานของกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานของตน ตลอดระยะเวลาแห่งสัญญานี้ ซึ่งเป็นไปตามระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

- 1.7 ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องจัดให้มีการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาลงมติในกรณีต่างๆ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ เช่น การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ การเพิ่มทุนของกองทรัสต์ การเปลี่ยนแปลงทรัสต์ เป็นต้น
- 1.8 ในกรณีที่มีการแต่งตั้งที่ปรึกษาเพื่อให้คำปรึกษาหรือคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
  - (1) ดำเนินการให้ที่ปรึกษาแจ้งการมีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา
  - (2) มีให้ที่ปรึกษาผู้ที่มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณาไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม เข้าร่วมพิจารณาในเรื่องนั้น
- 1.9 ในการทำธุรกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้ด้วย
  - (1) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการจำหน่าย จ่าย โอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการเข้าทำสัญญาที่เกี่ยวข้องกับอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ เป็นไปอย่างถูกต้องและมีผลใช้บังคับได้ตามกฎหมาย
  - (2) ดำเนินการเพื่อให้มั่นใจได้ว่าการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์เป็นไปอย่างเหมาะสม โดยอย่างน้อยต้องมีการดำเนินการดังต่อไปนี้
    - (ก) การประเมินความพร้อมของตนเองในการบริหารการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ ก่อนรับเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ หรือก่อนลงทุนเพิ่มเติมในอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวเพื่อกองทรัสต์ แล้วแต่กรณี
    - (ข) การวิเคราะห์และศึกษาความเป็นไปได้ และการตรวจสอบและสอบทาน (การทำ Due Diligence) อสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนการประเมินความเสี่ยงด้านต่างๆ ที่อาจเกิดจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์นั้นๆ พร้อมทั้งจัดให้มีแนวทางการบริหารความเสี่ยงด้วย ทั้งนี้ ความเสี่ยงดังกล่าวให้หมายความรวมถึงความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาหรือก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ (ถ้ามี) เช่น ความเสี่ยงที่อาจเกิดจากการก่อสร้างล่าช้า และการไม่สามารถจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้ เป็นต้น
- 1.10 จัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์ลงทุน โดยบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เช่น ก่อนการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การประเมินมูลค่าทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ตามระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด เป็นต้น
- 1.11 อสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุน นอกจากต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด และจัดให้มีการตรวจสอบและสอบทานแล้วผู้จัดการกองทรัสต์ยังต้องดำเนินการต่างๆ ในการตรวจสอบอสังหาริมทรัพย์ที่จะลงทุนเยี่ยงผู้ประกอบการวิชาชีพ เช่น สภาพของอสังหาริมทรัพย์ ความสามารถของคู่สัญญา ข้อมูลด้านการเงินและกฎหมาย ความเหมาะสมด้านอื่นๆ เป็นต้น เพื่อประกอบการตัดสินใจลงทุนและการเปิดเผยข้อมูล ไม่ว่ากรณีใดๆ หากผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ระบุว่าทรัสต์จะจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งปวง โดยทรัสต์อาจมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนี้ได้

- 1.12 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักหรือสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์จะลงทุนเพิ่มเติม ในกรณีการเพิ่มทุนของกองทรัสต์เพื่อลงทุนในสังหาริมทรัพย์เพิ่มเติม ภายใน 60 (หกสิบ) วันนับแต่วันที่ก่อตั้งกองทรัสต์แล้วเสร็จสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์ครั้งแรกหรือนับแต่วันที่ปิดการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในกรณีการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพื่อการเพิ่มทุนของกองทรัสต์
- 1.13 ในการลงทุนในสังหาริมทรัพย์ต้องเป็นการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในสังหาริมทรัพย์เท่านั้น เฉพาะกรณีการได้มาซึ่งสิทธิครอบครองต้องเป็นกรณีการได้มาซึ่งเอกสารสิทธิเป็น น.ส.3 ก. หรือสิทธิการเช่าสังหาริมทรัพย์ที่มีเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองประเภท น.ส.3 ก. เท่านั้น
- 1.14 สังหาริมทรัพย์ที่ได้มาต้องไม่อยู่ในบังคับแห่งทรัพย์สินหรือมีข้อพิพาทใดๆ เว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ได้พิจารณาโดยมีความเห็นเป็นลายลักษณ์อักษรว่า การอยู่ภายใต้บังคับแห่งทรัพย์สินหรือการมีข้อพิพาทนั้นไม่กระทบต่อการหาประโยชน์จากสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวอย่างมีนัยสำคัญ และเงื่อนไขการได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์นั้นยังเป็นประโยชน์แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- 1.15 การทำสัญญาเพื่อให้ได้มาซึ่งสังหาริมทรัพย์ต้องไม่มีข้อตกลงหรือข้อผูกพันใดๆ ที่อาจมีผลให้กองทรัสต์ไม่สามารถจำหน่ายสังหาริมทรัพย์ในราคายุติธรรม (ในขณะที่มีการจำหน่าย) เช่น ข้อตกลงที่ให้สิทธิแก่คู่สัญญาในการซื้อสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ได้ก่อนบุคคลอื่น โดยมีการกำหนดราคาไว้แน่นอนล่วงหน้า เป็นต้น หรืออาจมีผลให้กองทรัสต์มีหน้าที่มากกว่าหน้าที่ปกติที่ผู้เช่าพึงมีเมื่อสัญญาเช่าสิ้นสุดลง
- 1.16 จัดให้มีการประกันวินาศภัยหรือการประกันภัยที่มีลักษณะความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เสมือนหรือทดแทนการประกันวินาศภัยที่อาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินหลักตามที่คู่สัญญาตกลงร่วมกันและไม่ขัดกับกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การประกันภัยความรับผิดชอบบุคคลภายนอกที่อาจได้รับความเสียหายจากทรัพย์สินหลักหรือจากการดำเนินการในทรัพย์สินหลัก กับผู้รับประกันภัยที่เป็นที่ยอมรับในวงเงินคุ้มครองความเสียหายที่เพียงพอและเหมาะสมกับการจัดหาผลประโยชน์ในทรัพย์สินหลักเป็นอย่างน้อย
- 1.17 ดำเนินการให้ความเห็นเกี่ยวกับลักษณะธุรกรรม พร้อมทั้งเหตุผลและข้อมูลประกอบที่ชัดเจนที่เกี่ยวข้องกับการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์ในเอกสารขอความเห็นชอบหรือหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ เพื่อพิจารณาการเพิ่มทุนเพื่อลงทุนในทรัพย์สินหลักเพิ่มเติมของกองทรัสต์
- 1.18 การจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักต้องจัดให้มีการประเมินมูลค่าทรัพย์สิน การขออนุมัติจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ การขอความเห็นชอบจากทรัสต์ และมีการเปิดเผยข้อมูลตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 1.19 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องดำเนินการให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ตกลงที่จะปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมต้องดำเนินการและให้ความร่วมมือตามที่จำเป็น เพื่อให้การส่งมอบงานแก่บุคคลที่จะเข้ามาปฏิบัติหน้าที่แทนตนเองสำเร็จลุล่วงไป
- 1.20 ในกรณีที่มีการแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ต้องดูแลให้การแก้ไขเพิ่มเติมดังกล่าวเป็นไปตามเงื่อนไขและวิธีการตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง เมื่อดำเนินการแก้ไขแล้วเสร็จ ให้ดำเนินการจัดส่งสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับที่ได้แก้ไขเพิ่มเติมแล้วให้สำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ลงนามหรือวันที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม (แล้วแต่กรณี)

- 1.21 ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัพย์สิน ให้ดำเนินการแจ้งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวให้ผู้ถือหน่วยทรัพย์สินและสำนักงาน ก.ล.ต. ทราบ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน
  - 1.22 ยื่นคำขออนุญาตเสนอขายหน่วยทรัพย์สินพร้อมทั้งเอกสารหลักฐานใดๆ ที่เกี่ยวข้อง ในกรณีที่มีการเพิ่มทุนของกองทรัพย์สิน พร้อมทั้งลงนามรับรองความถูกต้องครบถ้วนของข้อมูลในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติหน้าที่ของตน
  - 1.23 ให้ความเห็นเกี่ยวกับความสามารถของผู้รับประกันรายได้ในการปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ (ถ้ามี)
  - 1.24 ดำเนินการให้หน่วยทรัพย์สินที่เสนอขายแล้วหรือที่ออกใหม่ (กรณีเพิ่มทุนกองทรัพย์สิน) สามารถเข้าเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ได้ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันปิดการเสนอขายหน่วยทรัพย์สิน
  - 1.25 ดำเนินการใดๆ เพื่อให้การจัดสรรหน่วยทรัพย์สินให้แก่บุคคลใดๆ หรือกลุ่มบุคคลเดียวกันให้เป็นไปตามอัตราและหลักเกณฑ์ที่กำหนดโดยกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- 2. หน้าที่ในการบริหารจัดการกองทรัพย์สินและทรัพย์สินของกองทรัพย์สิน**
- 2.1 ให้ความเห็นต่อเจ้าพนักงานที่เกี่ยวข้องเกี่ยวกับคุณสมบัติหรือลักษณะของสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัพย์สินลงทุนตามที่ได้รับการร้องขอจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง
  - 2.2 ดูแล และติดตามให้มีการซ่อมแซม ปรับปรุง และบำรุงรักษาให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพที่ดีและพร้อมที่จะใช้หาผลประโยชน์ได้ตลอดเวลาตามที่กำหนดในแผนการดำเนินงานประจำปี
  - 2.3 จัดให้มีการเปลี่ยนแปลง พื้นฟู และดัดแปลงทรัพย์สินหลักตามความจำเป็นและสมควรเท่าที่ไม่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัพย์สินและกฎหมายที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสัญญาเช่าที่ดินกับเจ้าของที่ดินอันเป็นที่ตั้งของทรัพย์สินหลัก และที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม (สัญญาเช่าหลัก) โดยจะต้องแจ้งให้ทรัพย์สินทราบก่อน
  - 2.4 ควบคุมดูแลและบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก รวมตลอดถึงการบำรุงรักษาทรัพย์สินใดๆ ตามที่จำเป็นเพื่อประโยชน์ในการบริหารจัดการระบบรักษาความปลอดภัย ระบบการป้องกันอัคคีภัย ระบบการสื่อสารและการบริหารจัดการในกรณีเกิดเหตุฉุกเฉิน และซ่อมแซมสังหาริมทรัพย์ กรณีการซ่อมแซมใหญ่จะต้องแจ้งให้ทรัพย์สินทราบก่อน
  - 2.5 บริหารและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่จำเป็นเพื่อให้การบริหารทรัพย์สินหลักเป็นไปตามแผนการดำเนินงานประจำปี สัญญาก่อตั้งทรัพย์สิน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - 2.6 ดำเนินการใดๆ เพื่อจัดหา และ/หรือ รับโอน และ/หรือ ดำเนินการอื่นใดร่วมกับทรัพย์สิน เพื่อให้ทรัพย์สินได้มาซึ่งใบอนุญาต หนังสืออนุญาต หนังสือผ่อนผัน และ/หรือ เอกสารอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นในการจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก
  - 2.7 อำนวยความสะดวกให้กับกองทรัพย์สินหรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัพย์สินในการตรวจตราทรัพย์สินหลัก ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัพย์สิน รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการ

กองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่ทรัสต์ร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม

- 2.8 อำนาจความสะดวกให้กับบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินดังกล่าวในการสำรวจทรัพย์สินหลักเพื่อการประเมินค่า รวมทั้งให้ข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ ส่งมอบเอกสารใดๆ (ยกเว้นข้อมูล ถ้อยคำ และ/หรือ เอกสารอื่นใดอันเกี่ยวกับทรัพย์สินทางปัญญาของผู้จัดการกองทรัสต์ หรือของบริษัทในเครือของผู้จัดการกองทรัสต์) ตามที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินร้องขอในกรณีที่มีความจำเป็นและเหมาะสม
- 2.9 จัดเตรียมเอกสารหลักฐานใดๆ ที่อยู่ในความครอบครองของผู้จัดการกองทรัสต์อันเกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับทรัพย์สินหลัก และ/หรือ ได้ครอบครองไว้ในนามของกองทรัสต์ รวมทั้งเอกสารหลักฐานทางบัญชีที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์เพื่อให้ทรัสต์หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจาก ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชีสามารถตรวจสอบได้ภายในวันและเวลาทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ และหากได้รับการร้องขอจากทรัสต์ หรือบุคคลที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องดำเนินการส่งมอบบรรดาเอกสารใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับกองทรัสต์ตามที่ได้รับ การร้องขอให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้สอบบัญชี (แล้วแต่กรณี) ภายใน 15 (สิบห้า) วันทำการนับแต่วันที่ไ้ทราบถึงหรือควรทราบถึงการร้องขอดังกล่าว เว้นแต่จะมีเหตุอันสมควรหรือคู่สัญญาตกลงเป็นอย่างอื่น
- 2.10 ควบคุม ดูแล และติดตาม รวมถึงติดต่อ ประสานงาน ให้ข้อมูล ยื่นเอกสาร ทั้งช่องทางสื่อสาร อิเล็กทรอนิกส์และ/หรือช่องทางที่บริษัทดำเนินการเปิดรับเพื่อให้ผู้เกี่ยวข้องนำเสนอข้อควรนิยามและภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างอันเกิดจากทรัพย์สินหลัก ภาษีหัก ณ ที่จ่าย และ/หรือ ภาษีอื่นใดอันเนื่องจากการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง
- 2.11 ควบคุม ดูแล และติดตามผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง ให้ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจัดหาประโยชน์ ที่เกี่ยวข้อง เช่น สัญญาเช่า สัญญาบริการ สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงสัญญาเช่า สงหาริมทรัพย์เป็นต้น
- 2.12 แจ้งให้ทรัสต์ทราบภายในระยะเวลาอันสมควรถึงความชำรุดบกพร่องของทรัพย์สินหลัก รวมถึงอุปกรณ์ และสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ หรือเมื่อเกิดเหตุการณ์ใดๆ ที่จะทำให้มูลค่าของทรัพย์สินหลักลดลง อย่างมีนัยสำคัญ และ กรณีที่มีการผิดสัญญาใดๆ ในสาระสำคัญ โดยผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง และ/หรือ ผู้เช่าเหมา
- 2.12 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพ ที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญานี้ทุกประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการเช่าหรือ เช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 2.13 ดำเนินการอื่นใดตามที่กองทรัสต์จะพิจารณาเห็นว่าจำเป็นและสมควร เพื่อให้ทรัพย์สินหลักอยู่ในสภาพ ที่ดีและพร้อมในการใช้เพื่อการจัดหาผลประโยชน์ หรือเป็นไปตามเจตนารมณ์ของสัญญาก่อตั้งทรัสต์ทุก ประการ รวมทั้งให้คำแนะนำเกี่ยวกับสถานะตลาดในกรณีที่กองทรัสต์ประสงค์จะขาย หรือโอนสิทธิการ เช่าหรือเช่าช่วงทรัพย์สินหลัก
- 2.14 ควบคุมดูแลทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อป้องกันไม่ให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์เกิดการสูญหาย

### 3. การจัดทำบัญชีและรายงาน เอกสารการจัดการ และการตรวจสอบภายใน

3.1 จัดทำและเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ตามที่สัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายหลักทรัพย์กำหนดต่อ สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ซึ่งรวมถึงการจัดส่งรายงานประจำปีของ กองทรัสต์ให้แก่ทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ พร้อมกับหนังสือแจ้งการสื่อสารในลักษณะของการสื่อสาร สองทาง (two – way communication) ภายใน 4 เดือน นับแต่วันสิ้นรอบปีบัญชีของกองทรัสต์

3.2 จัดให้มีการจัดทำบัญชีและรายงานต่างๆ ตามที่ได้รับมอบหมายจากทรัสต์หรือตามที่เห็นว่าจำเป็นและ สมควรในการบริหารจัดการกองทรัสต์และทรัพย์สินหลัก เพื่อจัดส่งรายงาน และเอกสารให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ ทรัสต์ และผู้ถือหน่วยทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่กำหนด เพื่อให้สอดคล้อง กับประกาศและกฎหมาย รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำบัญชีดังกล่าวตามหลักการบัญชีที่เป็นที่รับรองโดยทั่วไป และผู้จัดการ กองทรัสต์จะดำเนินการจัดเก็บเอกสารหลักฐานประกอบการบัญชี และการบันทึกบัญชีเป็นระยะเวลา อย่างน้อย 5 ปี ให้อยู่ในสภาพสมบูรณ์ ครบถ้วน และพร้อมให้ทรัสต์เข้าตรวจสอบ

3.3 ส่งมอบเอกสารดังต่อไปนี้ให้แก่ทรัสต์ ภายในระยะเวลาตามที่ตกลงกันในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมถึง สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์โดยจัดส่งภายในระยะเวลาตามที่ประกาศ และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง กำหนด

- (1) รายงานประเมินมูลค่าสังหาริมทรัพย์ และรายงานการสอบทานการประเมินมูลค่าทรัพย์สินโดย จัดส่งภายใน 30 วันนับแต่วันที่การประเมิน หรือการสอบทานการประเมินแล้วเสร็จ
- (2) รายงานมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์และมูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันทำการสุดท้ายของแต่ละ ไตรมาสโดยจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณารับรองภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่วันสุดท้ายของ แต่ละไตรมาส
- (3) ข้อมูลปัจจุบันเกี่ยวกับรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จัดส่งครั้งแรกเมื่อมีการ ก่อตั้งทรัสต์ และจัดส่งทุกครั้งที่มีการเปลี่ยนแปลงรายชื่อบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ทั้งนี้ ในกรณีที่มี การทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะดำเนินการจัดส่งสาระของรายการ ที่เป็นธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการ กองทรัสต์ และความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ให้ทรัสต์เพื่อพิจารณาก่อนเข้าทำธุรกรรม
- (4) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับ ผู้จัดการกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงาน ประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (5) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้มีส่วนได้เสียในหนังสือเชิญประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อขออนุมัติทำรายการต่างๆ
- (6) รายงานความคืบหน้าของการพัฒนาทรัพย์สินหลัก ในกรณีที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินหลัก ขณะที่ยังไม่แล้วเสร็จโดยรายงานในรอบระยะเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่มีการลงทุนในทรัพย์สิน หลัก และเปิดเผยรายงานดังกล่าวภายใน 30 วันนับแต่วันสุดท้ายของรอบระยะเวลา 6 เดือน โดย เมื่อพัฒนาทรัพย์สินตามข้างต้นจนแล้วเสร็จและพร้อมจะนำไปจัดหาประโยชน์ จะดำเนินการ จัดทำและเปิดเผยข้อมูลเพิ่มเติมเช่นวันที่ก่อสร้างแล้วเสร็จภายใน 30 วันนับแต่วันที่การก่อสร้าง แล้วเสร็จและพร้อมจัดหาประโยชน์



- (7) ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์และเผยแพร่ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ทราบทันทีที่เกิดรายการ
- (8) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักและอุปกรณ์ของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (9) ข้อมูลเกี่ยวกับรายการที่เป็นการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อรับทราบ ก่อนวันเข้าทำธุรกรรมพร้อมกับสัญญากู้ยืม
- (10) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมการกู้ยืมเงินและก่อภาระผูกพันของกองทรัสต์ในรอบปีบัญชีก่อนและรอบปีบัญชีปัจจุบันโดยดำเนินการเปิดเผยในรายงานประจำปีและงบการเงินของกองทรัสต์
- (11) ข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์โดยได้รับการร้องขอจากทรัสต์ โดยดำเนินการจัดส่งให้แก่ทรัสต์เพื่อพิจารณาล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 14 วันก่อนวันเข้าทำธุรกรรม
- (12) งบการเงินของผู้จัดการกองทรัสต์
- (13) รายงานเหตุการณ์สำคัญของกองทรัสต์ ในกรณีกองทรัสต์ประสบความเสียหายอย่างร้ายแรง กองทรัสต์ไม่สามารถจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินของกองทรัสต์ทั้งหมด หรือบางส่วน กองทรัสต์เปลี่ยนวัตถุประสงค์หรือนโยบายการลงทุน รวมถึงเหตุการณ์ที่ทำให้ต้องเลิกกองทรัสต์ โดยต้องรายงานเหตุการณ์ตามข้างต้นให้แก่สำนักงาน ก.ล.ต.ทราบโดยไม่ชักช้า

อนึ่ง รายงานดังกล่าวข้างต้นเป็นเพียงรูปแบบ และตัวอย่างของรายงานที่ต้องใช้ในเบื้องต้น คู่สัญญาอาจจะปรับปรุง เพิ่มหรือลด จำนวนและชนิดของรายงาน หรือเปลี่ยนแปลงรูปแบบของรายงานได้ตามที่คู่สัญญาร่วมกันกำหนด เพื่อให้สอดคล้องกับกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง รวมถึงคำสั่งของเจ้าหน้าที่ของทางราชการใดๆ ที่เกี่ยวข้อง

#### 4. หน้าที่ในการทำสัญญาในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

- 4.1 การจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่เป็นอสังหาริมทรัพย์จะกระทำได้โดยการให้เช่าและ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ หรือการดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องกับการให้เช่า และ/หรือให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์
- 4.2 ควบคุม ดูแล รวมทั้งสร้างมาตรการในการควบคุมดูแล และดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เพื่อให้ผู้เช่า และ/หรือผู้เช่าช่วง รวมถึงผู้เช่าเหมา ให้ปฏิบัติตามหน้าที่ เงื่อนไข และ/หรือ ข้อตกลงที่กำหนดไว้ใน สัญญาเช่า และ/หรือสัญญาให้บริการ และ/หรือ สัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงระเบียบ กฎเกณฑ์ ข้อบังคับหรือข้อกำหนดอื่นใดของทรัพย์สินหลัก หรือนโยบายที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลัก

#### 8.1.4 บุคลากร

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ จำกัด มีพนักงานรวมทั้งหมดจำนวน 106 คน โดยจำนวนพนักงานในสายงานหลักและรายละเอียดประสบการณ์ของบุคลากรผู้รับผิดชอบหลักที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์ มีดังนี้

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
สายงานกองทุนรวม โครงสร้างพื้นฐานและ อสังหาริมทรัพย์	1	นายสุวิทย์ ภาวสันต์	ผู้อำนวยการอาวุโส  ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 3 ปี และอสังหาริมทรัพย์ 9 ปี
ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้าง พื้นฐานและ อสังหาริมทรัพย์	7	นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตนกุล	ผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์/ ผู้จัดการกองทรัสต์  ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 10 ปี และอสังหาริมทรัพย์ 7 ปี
		นางสาวปิ่นทนต์ นิลรัตน์	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ/ผู้จัดการกองทรัสต์  ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 3 ปี และอสังหาริมทรัพย์ 7 ปี
		นางสาวธรรมาธิ อินทวาท	ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์  ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 14 ปี
		นางสาวณัฐพร ปิยะพงศ์โกวิท	ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์  ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 12 ปี และอสังหาริมทรัพย์ 3 ปี
		นางสาวสุปราณี นิลละอ	ผู้จัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์  ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 9 ปี
		นางสาวพรเพ็ญ พันผา	ผู้จัดการ  ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน 12 ปี
		นางสาววาสนา ชัยรง	เจ้าหน้าที่

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
			ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 1 ปี

หน่วยงาน	จำนวนบุคลากร	ผู้รับผิดชอบหลัก	คุณสมบัติและประสบการณ์
ฝ่ายการลงทุนตราสารหนี้	1	นายพัชร์ศักดิ์ ธนวรกิจสกุล	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี
ฝ่ายซื้อขายหลักทรัพย์	6	นางสาวจันทรา ธาดานิพนธ์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 21 ปี
ฝ่ายปฏิบัติการกองทุน	5	นางสาวลัดดาวัลย์ คงศรี	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 17 ปี
ฝ่ายบัญชีกองทุน	3	นางนฤมล เส้นทอง	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 24 ปี
ฝ่ายงานทะเบียน	9	นายนิติพัฒน์ กมลศุภกิจโรจน์	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 15 ปีและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 18 ปี
ฝ่ายกลยุทธ์การตลาด	4	นายอิฐบูรณ์ เจนชัยจิตรวนิช	ผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงิน 10 ปีและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 13 ปี
ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์และสนับสนุนการตลาด	2	นายวิจิต บาท้าว	ผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงานในสายการเงินและบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน 14 ปี
สายเทคโนโลยีสารสนเทศ	11	นายพีระพันธ์ สังข์พันธุ์	ผู้ช่วยกรรมการผู้อำนวยการ ประสบการณ์การทำงานในบริษัทหลักทรัพย์ 9 ปี

สายกำกับกำกับการปฏิบัติงาน และบริหารความเสี่ยง	6	นางสาวภาณุช เอี่ยมนวชาต	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ ประสบการณ์การทำงาน 34 ปี
---	---	-------------------------	---

### 8.1.5 วิธีการและเงื่อนไขในการเปลี่ยนตัวผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.5.1 เหตุในการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์

- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้แจ้งต่อสำนักงาน ก.ล.ต. เป็นหนังสือถึงความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. และสำนักงาน ก.ล.ต.อนุญาตแล้ว
- สำนักงาน ก.ล.ต. สั่งเพิกถอนการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์หรือสั่งพักการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์เป็นเวลาเกิน 90 วัน
- กรณีการให้ความเห็นชอบเป็นผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นอายุ และผู้จัดการกองทรัสต์ไม่ยื่นคำขอต่ออายุการให้ความเห็นชอบต่อสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรัสต์ถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์ ศาลมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการของผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์สิ้นสุดสภาพความเป็นนิติบุคคล
- ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์มีมติให้ถอดถอนผู้จัดการกองทรัสต์ เนื่องจากผู้จัดการกองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ หรือมีลักษณะไม่เป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ และทรัสต์ได้ทำหนังสือแจ้งการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์แก่ผู้จัดการกองทรัสต์แล้ว
- ผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะออกจากการเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ภายใต้สัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ โดยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่มีความประสงค์ที่จะยุติการปฏิบัติงานเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต.
- ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามหน้าที่ข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ หรือ ผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใด ๆ ตามที่ไว้ในสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

#### 8.1.5.2 การลาออก และหน้าที่ภายหลังการลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

##### การลาออกของผู้จัดการกองทรัสต์

หากผู้จัดการกองทรัสต์ประสงค์ที่จะลาออก ให้แจ้งการลาออกต่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ผ่านระบบสารสนเทศของตลาดหลักทรัพย์และทำหนังสือแจ้งต่อทรัสต์ให้ทราบล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 90 วัน ก่อนวันที่กำหนดให้การลาออกมีผลใช้บังคับ ทั้งนี้ ต้องไม่ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้รับประโยชน์และทรัสต์ โดยในระหว่างที่ทรัสต์ยังไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้นั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายเดิมทำหน้าที่ต่อไปจนกว่าผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่จะสามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ระยะเวลาในการปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าวจะไม่เกิน 90 วัน นับจากวันที่มีผลเป็นการเลิกสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

## หน้าที่ภายหลังการลาออก

ภายหลังจากที่ผู้จัดการกองทรัสต์ยื่นหนังสือลาออกดังกล่าวข้างต้นแล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ดังต่อไปนี้

- (ก) ส่งมอบงาน ระบบงาน รายชื่อลูกค้า บัญชี เอกสาร และข้อมูลใดๆ ที่เกี่ยวกับการปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลความลับทางการค้าหรือไม่ก็ตามให้แก่ทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ ตลอดจนดำเนินการใดๆ ตามที่ทรัสต์ร้องขอตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถเข้าปฏิบัติหน้าที่เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่องเพื่อประโยชน์สูงสุดของกองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (ข) เก็บรักษาความลับทางการค้าของกองทรัสต์โดยไม่เผยแพร่ข้อมูล แบบร่าง บัญชีรายชื่อลูกค้า และเอกสารอื่นใดที่มีสาระสำคัญเป็นความลับทางการค้าของกองทรัสต์ต่อบุคคลภายนอกโดยไม่ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์เสียก่อน เว้นแต่เป็นการเปิดเผยข้อมูลต่อหน่วยงานราชการตามข้อกำหนดของกฎหมาย หรือการเปิดเผยข้อมูลที่เป็นสาธารณะอยู่ในขณะที่มีการเปิดเผยหรือเผยแพร่
- (ค) ดำเนินการอื่นใดตามสมควรเพื่อให้ผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้อย่างต่อเนื่องตามสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์

### 8.1.5.3 วิธีการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่

ให้ทรัสต์ขอมติผู้ถือหน่วยทรัสต์เพื่อแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 60 วัน นับแต่วันที่ปรากฏเหตุตามข้อ 8.1.5.1 และดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้รับมติหรือระยะเวลาอื่นใดตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้ ในกรณีที่ขอมติแล้ว แต่ไม่ได้รับมติ ให้ทรัสต์ดำเนินการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ได้เองโดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม

ในกรณีที่ทรัสต์ไม่สามารถแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่ เนื่องจากไม่มีผู้คุณสมบัติเหมาะสมหรือไม่มีผู้สนใจเป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งกองทรัสต์และภายใต้กฎหมายที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง

### 8.1.6 การบริหารจัดการกองทรัสต์อื่น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์บริหารจัดการทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซุปเปอร์ เซนเตอร์ (LHSC) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทศูนย์การค้า และบริหารจัดการกองทรัสต์อื่นที่เป็นกองทรัสต์ที่แปลงสภาพมาจากกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ รวมทั้งสิ้น 3 กอง ได้แก่ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า ควอลิตี้ เฮาส์ โฮเทล แอนด์ เรซิเดนซ์ (QHHRREIT) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทโรงแรม ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ (QHBREIT) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทอาคารสำนักงานให้เช่า และทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และสิทธิการเช่า แลนด์ แอนด์ เฮาส์ เรซิเดนซ์ (LHRREIT) ซึ่งลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ประเภทบ้านพักอาศัยและเซอร์วิส อพาร์ทเมนต์ ทั้งนี้ ในการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และสัญญาอื่นๆที่เกี่ยวข้อง ทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่ใช้ความระมัดระวังตามสมควรในการดำเนินการเพื่อป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือผู้จัดการกองทรัสต์

## 8.2 ผู้เข้าช่วง (ผู้บริหารโรงแรม)

### 8.2.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้เข้าช่วง	:	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง	:	เลขที่ 1188 อาคาร แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี ชั้น ที่ 15, 16 ถนนพระราม 4 แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105555019474
โทรศัพท์	:	02 343 8899
โทรสาร	:	02 343 8890
ทุนจดทะเบียน	:	10,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	10,000,000 บาท

### 8.2.2 โครงสร้างผู้ถือหุ้น

1. บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด: 99%
2. อื่นๆ : 1%

รวม : 100%

## 8.3 ทราสต์

### 8.3.1 ข้อมูลทั่วไป

ชื่อทราสต์	:	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ (ใหม่)	:	ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
ที่ตั้งสำนักงานใหญ่ (เดิม)	:	เลขที่ 19 อาคาร 3 ไทยพาณิชย์ ปาร์ค พลาซ่า ชั้น 21-22 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร 10900
เลขทะเบียนบริษัท	:	0105535048398
โทรศัพท์	:	02 949 1500
Website	:	<a href="http://www.scbam.com">http://www.scbam.com</a>
ทุนจดทะเบียน	:	200,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	:	100,000,000 บาท

### 8.3.2 โครงสร้างการถือหุ้น

1. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด มหาชน : 99.99%
2. ผู้ถือหุ้นรายย่อย : 0.01%

รวม : 100%



### 8.3.3 หน้าที่และความรับผิดชอบในการเป็นทรัสต์

- (1) ทรัสต์ต้องปฏิบัติหน้าที่ด้วยความระมัดระวัง ซื่อสัตย์สุจริต เพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนข้อผูกพันที่ได้ให้ไว้เพิ่มเติมในเอกสารที่เปิดเผยแก่ผู้ลงทุน (ถ้ามี) และในกรณีที่เกิดความเสียหายใดๆ ที่เกิดขึ้นเนื่องจาก ทรัสต์ไม่ปฏิบัติหน้าที่ดังกล่าว ให้ทรัสต์รับผิดชอบต่อความเสียหายนั้นๆ โดยไม่มีข้อจำกัดความรับผิด
  - (2) ทรัสต์มีหน้าที่ติดตามดูแลให้ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้รับมอบหมายรายอื่นตามข้อ 8.3.2 (7) (ถ้ามี) ปฏิบัติหน้าที่ให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาอื่นที่เกี่ยวข้อง
  - (3) ทรัสต์ต้องเข้าร่วมในการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยทุกครั้ง และหากมีการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เพื่อดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่ง ทรัสต์ต้องปฏิบัติตามดังต่อไปนี้ด้วย
    - (3.1) ตอบข้อซักถามและให้ความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการดังกล่าวว่าเป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องหรือไม่
    - (3.2) ทักท้วงและแจ้งให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์ทราบว่าการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถกระทำได้ ในกรณีที่การดำเนินการนั้นไม่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - (4) ทรัสต์มีหน้าที่บังคับชำระหนี้หรือดูแลให้มีการบังคับชำระหนี้เพื่อให้เป็นไปตามข้อสัญญาระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลอื่น
  - (5) ทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติหน้าที่แทนผู้จัดการกองทรัสต์ ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการกองทรัสต์ หรือมีเหตุที่ทำให้ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ทั้งนี้ ภายใต้หลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
  - (6) ทรัสต์มีสิทธิ หน้าที่ และความรับผิดชอบอื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎหมายหลักทรัพย์และกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง
  - (7) ทรัสต์ตกลงมอบหมายให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดการกองทรัสต์ในส่วนที่เกี่ยวกับการลงทุนในทรัพย์สินอื่นที่มีหลักทรัพย์หลักแทนทรัสต์
  - (8) ทรัสต์มีหน้าที่ในการแก้ไขสัญญาก่อตั้งทรัสต์ตามคำสั่งของสำนักงาน ก.ล.ต.
  - (9) ห้ามทรัสต์นำหนี้ที่ตนเป็นลูกหนี้บุคคลภายนอกอันมิได้เกิดจากการปฏิบัติหน้าที่เป็นทรัสต์ไปหักกลบลบหนี้กับหนี้ที่บุคคลภายนอกเป็นลูกหนี้ทรัสต์อันสืบเนื่องมาจากการจัดการกองทรัสต์ในกรณีที่มีการฝ่าฝืนข้อกำหนดในข้อนี้ ให้การกระทำเช่นนั้นเป็นโมฆะ
  - (10) ในกรณีที่ทรัสต์เข้าทำนิติกรรมหรือทำธุรกรรมต่างๆ กับบุคคลภายนอกให้ทรัสต์แจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรให้บุคคลภายนอกทราบว่า เป็นการกระทำในฐานะทรัสต์ และต้องระบุในเอกสารหลักฐานของนิติกรรมหรือธุรกรรมนั้นให้ชัดเจนว่าเป็นการกระทำในฐานะทรัสต์
  - (11) ให้ทรัสต์จัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แยกต่างหากจากบัญชีอื่นๆ ของทรัสต์ ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องจัดทำบัญชีทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองแยกต่างหากออกจากกัน ทั้งนี้ โดยต้องบันทึกบัญชีให้ถูกต้องครบถ้วนและเป็นปัจจุบันด้วย
- ในการจัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์ไว้ต่างหากจากทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์และทรัพย์สินอื่นที่ทรัสต์ครอบครองอยู่ และในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์หลายกอง ทรัสต์ต้องแยกทรัพย์สินของกองทรัสต์แต่ละกองออกจากกันด้วย

- (12) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้ทรัพย์สินของกองทรัสต์ปะปนอยู่กับทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์จนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์และทรัพย์สินใดเป็นทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เอง ให้สันนิษฐานว่า
- (12.1) ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
  - (12.2) ความเสียหายและหนี้ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นความเสียหายและหนี้ที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์
  - (12.3) ผลประโยชน์ที่เกิดจากการจัดการทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่นั้นเป็นของกองทรัสต์
- ทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ตามวรรคหนึ่ง ให้หมายความรวมถึงทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินที่ปะปนกันอยู่ด้วย
- (13) ในกรณีที่ทรัสต์มิได้ดำเนินการให้เป็นไปตาม ข้อ 8.3.2 (11) จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์แต่ละกองปะปนกันจนมีอาจแยกได้ว่าทรัพย์สินใดเป็นของกองทรัสต์ใด ให้สันนิษฐานว่าทรัพย์สินนั้น รวมทั้งทรัพย์สินที่ถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนแปลงสภาพไปจากทรัพย์สินนั้นและประโยชน์ใดๆ หรือหนี้สินที่เกิดขึ้นจากการจัดการทรัพย์สินดังกล่าว เป็นของกองทรัสต์แต่ละกองตามสัดส่วนของทรัพย์สินที่นำมาเป็นต้นทุนที่ปะปนกัน
- (14) การจัดการกองทรัสต์เป็นเรื่องเฉพาะตัวของทรัสต์ ทรัสต์จะมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์มิได้ เว้นแต่
- (14.1) สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
  - (14.2) การทำธุรกรรมที่มีชื่อเรื่องที่ต้องทำเฉพาะตัวและไม่จำเป็นต้องใช้วิชาชีพเยี่ยงทรัสต์
  - (14.3) การทำธุรกรรมที่โดยทั่วไปผู้เป็นเจ้าของทรัพย์สินซึ่งมีทรัพย์สินและวัตถุประสงค์ของการจัดการในลักษณะทำนองเดียวกันกับกองทรัสต์ จะพึงกระทำในการมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทน
  - (14.4) การเก็บรักษาทรัพย์สินการจัดทำสมุดทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์หรือการปฏิบัติงานด้านการสนับสนุนให้บริษัทในเครือของทรัสต์หรือผู้ดำเนินการได้
  - (14.5) กรณีอื่นใดที่ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบและดำเนินการตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์ในประกาศที่ทจ. 49/2555 ประกาศที่กร. 14/2555 และประกาศที่สช. 29/2555 ซึ่งรวมถึงกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนดให้มอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการแทนหรือมีข้อกำหนดอื่นใดที่เกี่ยวข้องกำหนดเรื่องดังกล่าวไว้
- ในกรณีที่ทรัสต์ฝ่าฝืนบทบัญญัติตามวรรคหนึ่ง ให้การที่ทำไปนั้นผูกพันทรัสต์เป็นการส่วนตัวไม่ผูกพันกองทรัสต์
- (15) ในกรณีที่ทรัสต์มอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.2 (11) ทรัสต์ต้องเลือกผู้รับมอบหมายด้วยความรอบคอบและระมัดระวัง รวมทั้งต้องกำกับดูแลและตรวจสอบการจัดการแทนอย่างเพียงพอด้วยความระมัดระวังและความเอาใจใส่ โดยต้องกำหนดมาตรการในการดำเนินงานเกี่ยวกับการมอบหมายงานตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. ที่กข. 1/2553 เรื่อง ระบบงานการติดต่อผู้ลงทุน และการประกอบธุรกิจโดยทั่วไปของทรัสต์ดังนี้
- (15.1) การคัดเลือกผู้ที่สมควรได้รับมอบหมายโดยพิจารณาถึงความพร้อมด้านระบบงานและบุคลากรของผู้ที่ได้รับมอบหมายตลอดจนการขัดกันทางผลประโยชน์ของผู้รับมอบหมายงานและกองทรัสต์
  - (15.2) การควบคุมและประเมินผลการปฏิบัติของผู้ได้รับมอบหมายงาน
  - (15.3) การดำเนินการของทรัสต์เมื่อปรากฏว่าผู้ได้รับมอบหมายไม่เหมาะสมที่จะได้รับมอบหมายงานอีกต่อไป
- ทั้งนี้ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดรายละเอียดในการปฏิบัติของทรัสต์ในกรณีดังกล่าวได้

- (16) ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ หากทรัสต์รายใหม่พบว่าก่อนที่ทรัสต์รายใหม่เข้ารับหน้าที่ มีการจัดการกองทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ จนเป็นเหตุให้กองทรัสต์เสียหาย ให้ทรัสต์รายใหม่ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (16.1) เรียกร้องค่าเสียหายจากทรัสต์รายที่ต้องรับผิดชอบ
- (16.2) ติดตามเอาทรัพย์สินคืนจากบุคคลภายนอก ไม่ว่าบุคคลนั้นจะได้ทรัพย์สินมาโดยตรงจากทรัสต์รายเดิมหรือไม่ และไม่ว่าทรัพย์สินในกองทรัสต์จะถูกเปลี่ยนรูปหรือถูกเปลี่ยนสภาพไปเป็นทรัพย์สินอย่างอื่นก็ตาม เว้นแต่บุคคลดังกล่าวจะได้มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทนและไม่รู้ หรือไม่มีเหตุอันควรรู้ว่าทรัพย์สินนั้นได้มาจากการจัดการกองทรัสต์โดยมิชอบ
- (17) ในการจัดการกองทรัสต์และการมอบหมายให้ผู้อื่นจัดการกองทรัสต์โดยชอบตามข้อ 8.3.2 (11) หากมีค่าใช้จ่ายหรือทรัสต์ต้องชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นให้กับบุคคลภายนอกด้วยเงินหรือทรัพย์สินที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์เองโดยชอบตามความจำเป็นอันสมควร ให้ทรัสต์มีสิทธิได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ได้ เว้นแต่สัญญาก่อตั้งทรัสต์กำหนดไว้ให้การชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นนั้นเป็นภาระของทรัสต์ สิทธิที่จะได้รับเงินหรือทรัพย์สินคืนตามวรรคหนึ่ง ย่อมเป็นบุริมสิทธิที่ทรัสต์มีอยู่ก่อนผู้รับประโยชน์และบุคคลภายนอกที่มีทรัพย์สินหรือสิทธิใดๆ เหนือกองทรัสต์ และเป็นสิทธิที่อาจบังคับได้ในทันทีโดยไม่ต้องรอให้มีการเลิกทรัสต์ และในกรณีที่มีความจำเป็นต้องเปลี่ยนรูปหรือเปลี่ยนสภาพทรัพย์สินในกองทรัสต์เพื่อให้มีเงินหรือทรัพย์สินคืนแก่ทรัสต์ ให้ทรัสต์มีอำนาจดำเนินการดังกล่าวได้แต่ต้องกระทำโดยสุจริต
- เพื่อประโยชน์ในการคุ้มครองทรัพย์สินในกองทรัสต์ คณะกรรมการ ก.ล.ต. อาจประกาศกำหนดหลักเกณฑ์ เงื่อนไข และวิธีการให้ทรัสต์ปฏิบัติเกี่ยวกับการชำระเงินหรือทรัพย์สินอื่นที่เป็นส่วนตัวของทรัสต์ให้กับบุคคลภายนอกตามวรรคหนึ่ง หรือการใช้สิทธิของทรัสต์ตามวรรคสองก็ได้
- (18) ห้ามมิให้ทรัสต์ใช้สิทธิตามข้อ 8.3.2 (11) จนกว่าทรัสต์จะได้ชำระหนี้ที่มีอยู่ต่อกองทรัสต์จนครบถ้วนแล้ว เว้นแต่เป็นหนี้ที่อาจหักกลบลบหนี้กันได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์
- (19) ในกรณีที่ทรัสต์จัดการกองทรัสต์ไม่เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ นี้ ทรัสต์ต้องรับผิดชอบต่อความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์
- ในกรณีที่มีความจำเป็นและมีเหตุผลอันสมควรเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ ทรัสต์อาจขอความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ก่อนที่จะจัดการกองทรัสต์เป็นอย่างอื่นให้ต่างไปจากที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ได้ และหากทรัสต์ได้จัดการตามที่ได้รับความเห็นชอบนั้นด้วยความสุจริตและเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์แล้ว ทรัสต์ไม่จำเป็นต้องรับผิดชอบตามวรรคหนึ่ง
- (20) ทรัสต์ต้องดูแลให้สัญญาก่อตั้งทรัสต์มีสาระสำคัญเป็นไปตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง โดยในกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ให้ทรัสต์ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้
- (20.1) ดูแลให้การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์เป็นไปตามวิธีการและเงื่อนไขที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และเป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ในกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (20.2) ในกรณีที่การแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญาก่อตั้งทรัสต์ไม่เป็นไปตามข้อ 8.3.2 (20) (20.1) ให้ทรัสต์ดำเนินการให้เป็นไปตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และตามพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ เพื่อดูแลรักษาสิทธิประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์โดยรวม
- (20.3) ในกรณีที่หลักเกณฑ์เกี่ยวกับการเสนอขายหน่วยทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์ที่ออกตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในภายหลัง และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังกล่าว ให้ทรัสต์ดำเนินการเพื่อแก้ไขเปลี่ยนแปลงสัญญา

ก่อตั้งทรัสต์ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์นั้น ตามวิธีการที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือตามที่สำนักงาน ก.ล.ต. มีคำสั่ง

- (21) ทรัสต์ต้องติดตาม ดูแล และตรวจสอบให้ผู้จัดการกองทรัสต์หรือผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) ดำเนินการในหน้าที่ได้รับมอบหมายให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง การติดตาม ดูแล และตรวจสอบ ให้หมายความรวมถึงการทำหน้าที่ดังต่อไปนี้ด้วย
- (21.1) การดูแลให้การบริหารจัดการกองทรัสต์กระทำโดยผู้จัดการกองทรัสต์ที่ได้รับความเห็นชอบจากสำนักงาน ก.ล.ต. ตลอดระยะเวลาที่กองทรัสต์ตั้งอยู่ตั้งแต่เป็นกรณีตามข้อ 8.3.2 (23)
- (21.2) การติดตามดูแลและดำเนินการตามที่จำเป็นเพื่อให้ผู้รับมอบหมายมีลักษณะและปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ซึ่งรวมถึงการถอดถอนผู้รับมอบหมายรายเดิม และการแต่งตั้งผู้รับมอบหมายรายใหม่
- (21.3) การควบคุมดูแลให้การลงทุนของกองทรัสต์เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.4) การควบคุมดูแลให้มีการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์อย่างถูกต้องครบถ้วนตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (21.5) การแสดงความเห็นเกี่ยวกับการดำเนินการหรือการทำธุรกรรมเพื่อกองทรัสต์ของผู้จัดการกองทรัสต์ และผู้รับมอบหมายรายอื่น (ถ้ามี) เพื่อประกอบการขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ต่อผู้ลงทุน หรือเมื่อสำนักงาน ก.ล.ต. ร้องขอ
- (22) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์กระทำการ หรือเจตนากระทำการ จนก่อให้เกิดความเสียหายแก่กองทรัสต์หรือไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์หรือกฎหมายที่เกี่ยวข้องให้ทรัสต์ดำเนินการดังต่อไปนี้
- (22.1) จัดทำรายงานเสนอต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ภายใน 5 (ห้า) วันทำการนับแต่รู้หรือพึงรู้ถึงเหตุการณ์ดังกล่าว
- (22.2) ดำเนินการเพื่อแก้ไขยับยั้งหรือเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ ตามที่เห็นสมควร
- (23) ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ได้ ให้ทรัสต์เข้าจัดการกองทรัสต์ตามความจำเป็นเพื่อป้องกัน ยับยั้ง หรือจำกัดมิให้เกิดความเสียหายอย่างร้ายแรงต่อประโยชน์ของกองทรัสต์หรือผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวม และดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์และพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ในการจัดให้มีผู้จัดการกองทรัสต์รายใหม่
- ทรัสต์ที่เข้าจัดการกองทรัสต์ตามวรรคหนึ่ง จะมอบหมายให้บุคคลอื่นจัดการกองทรัสต์แทนในระหว่างนั้นก็ได้ ทั้งนี้ บุคคลที่ได้รับมอบหมายดังกล่าวจะต้องปฏิบัติตามขอบเขต หลักเกณฑ์ และเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
- (24) ในกรณีที่ทรัสต์เป็นผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกองทรัสต์ที่ตนทำหน้าที่เป็นทรัสต์ หากต้องมีการออกเสียงหรือดำเนินการใดๆ ในฐานะผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้ทรัสต์คำนึงถึงและรักษาผลประโยชน์สูงสุดของผู้ถือหุ้นทรัสต์โดยรวมและตั้งอยู่บนหลักแห่งความซื่อสัตย์สุจริตและความรอบคอบระมัดระวัง รวมถึงไม่ก่อให้เกิดความขัดแย้งหรือกระทบต่อการปฏิบัติหน้าที่ในฐานะทรัสต์ของกองทรัสต์ดังกล่าว
- (25) ทรัสต์ต้องจัดให้มีการจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอาจมอบหมายให้นายทะเบียนหลักทรัพย์ดำเนินการแทนได้ การจัดทำทะเบียนผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องมีรายการอย่างน้อยตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด
- (26) ทรัสต์ต้องจัดทำหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์มอบให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ ซึ่งอย่างน้อยต้องเป็นไปตามที่ประกาศคณะกรรมการ ก.ล.ต. กำหนด เว้นแต่การจัดทำหลักฐานตามระบบของศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่กำหนดโดยศูนย์รับฝากหลักทรัพย์

- (27) ภายใต้บังคับของข้อ 8.3.2 (26) ในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ขอให้ทรัสต์หรือนายทะเบียนหลักทรัพย์ออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ใหม่แทนหลักฐานเก่าที่สูญหาย ลบเลือน หรือชำรุดในสาระสำคัญ ทรัสต์ต้องออกหรือดำเนินการให้มีการออกหลักฐานแสดงสิทธิในหน่วยทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ภายในเวลานั้นควร

#### 8.3.4 ค่าธรรมเนียมทรัสต์และผู้เก็บรักษาทรัพย์สิน

ทรัสต์ของกองทรัสต์มีสิทธิได้รับค่าตอบแทนเป็นค่าธรรมเนียมทรัสต์และค่าธรรมเนียมผู้เก็บรักษาทรัพย์สินเป็นรายเดือน โดยค่าธรรมเนียมทรัสต์เรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.85 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เป็นต้นไป

#### 8.4 คณะกรรมการลงทุนของกองทรัสต์

-ไม่มี-

#### 8.5 ชื่อ ที่อยู่ และหมายเลขโทรศัพท์ ของบุคคลที่เกี่ยวข้องกับกองทรัสต์

##### 8.5.1 ผู้สอบบัญชี

ชื่อ : บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด  
 ที่อยู่ : ชั้น 34-37 อาคารวัน แบงค็อก ทาวเวอร์ 3  
 1875 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี  
 เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330  
 โทรศัพท์ : 0-2264-0777  
 โทรสาร : 0-2264-0789-90

##### 8.5.2 นายทะเบียนหน่วยลงทุน

ชื่อ : บริษัท ศูนย์รับฝากหลักทรัพย์ (ประเทศไทย) จำกัด  
 ที่อยู่ : 93 ถนนรัชดาภิเษก แขวงดินแดง เขตดินแดง กรุงเทพฯ 10400  
 โทรศัพท์ : 0-2009-9000  
 โทรสาร : 0-2009-9991

##### 8.5.3 บริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน

ชื่อ : บริษัท เอเชีย เอ็นจิเนียริง แวลูเอชัน จำกัด  
 ที่อยู่ : 42 รัตนวิเบศร์ ต.บางกระสอ อ.เมืองนนทบุรี จ.นนทบุรี 11000  
 โทรศัพท์ : 0-2286-3484

ชื่อ : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด  
 ที่อยู่ : อาคารอาร์.เอส ทาวเวอร์ ชั้นที่ 9 ห้องเลขที่ 39 ถ. รัชดาภิเษก แขวงดินแดง  
 เขตดินแดง กรุงเทพมหานคร 10400  
 โทรศัพท์ : 0-2641-3800

## 9. การกำกับดูแลกิจการ

### 9.1. นโยบายการกำกับดูแลกิจการ

ผู้จัดการกองทุนมีนโยบายปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ ประกาศ กฎเกณฑ์ กฎ คำสั่ง หรือ หนังสือเวียนตามที่ได้แก้ไขหรือออกโดย สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ (ก.ล.ต.) และตลาดหลักทรัพย์ อย่างเคร่งครัด และมีการจัดตั้งคณะกรรมการที่ปรึกษาการลงทุน และคณะกรรมการลงทุน เพื่อพิจารณาในรายละเอียดที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และมีทริสต์คอยสอบทานการทำงานของผู้จัดการกองทุน อีกด้วย โดยทางผู้จัดการกองทุน ได้กำหนดให้มีการจัดทำรายงานความขัดแย้งทางผลประโยชน์ ระบบการปฏิบัติงานด้านธุรกิจจัดการลงทุน จรรยาบรรณในการประกอบธุรกิจจัดการลงทุน รวมถึงมาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง เป็นต้น

### 9.2. คณะกรรมการชุดย่อย

คณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของบริษัทจัดการประกอบด้วย

- |                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| 1.) นายมนรัฐ ผดุงสิทธิ์         | ประธานกรรมการ |
| 2.) นายสุวิวัฒน์ ภาสสันต์       | กรรมการ       |
| 3.) นางณัฐพัชร ตันกิตติรัตน์กุล | กรรมการ       |
| 4.) นางสาวปัทม์ชนิต นิลรัตน์    | กรรมการ       |

ทั้งนี้คณะกรรมการกำหนดให้กรรมการผู้สิทธิออกเสียงต้องไม่มีส่วนได้เสียใน เรื่องนั้นๆ และหากมีส่วนได้เสียกับงานใดๆ ที่เกี่ยวข้องประธานจะเชิญกรรมการผู้มีส่วนได้เสียดังกล่าวออกจากที่ประชุม

### 9.3 การประชุมของผู้จัดการกองทุน

การจัดประชุมเป็นไปตามวาระการประชุมของคณะกรรมการลงทุนอสังหาริมทรัพย์ของผู้จัดการกองทุน

### 9.4 กองทรัสต์มีการลงทุนโดยทางอ้อม โดยถือหุ้นผ่านบริษัทที่กองทุนเข้าลงทุน

- ไม่มี -

### 9.5 การดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด มีการดูแลเรื่องการใช้ข้อมูลภายใน โดยจะทำการควบคุมในเรื่องต่าง ๆ ดังนี้

1. การควบคุมการแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออก
  - 1.1 การแบ่งแยกพื้นที่และการควบคุมพื้นที่เข้าออกของฝ่ายงานๆ ด้วยระบบ Access Control
  - 1.2. กรณีที่มีฝ่ายงานอื่นต้องการเข้ามาติดต่อในพื้นที่ควบคุม จะต้องได้รับอนุญาตจากหัวหน้าฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ก่อนและบันทึกลงในทะเบียนควบคุมการเข้า-ออก
2. การซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงานและบุคคลที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน
 

บริษัทได้กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการซื้อขายหลักทรัพย์ของพนักงาน โดยกำหนดให้มีขั้นตอนในการอนุมัติการซื้อขายหลักทรัพย์และหน่วยทรัสต์ที่ลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อย่างเคร่งครัด



3. ฝ่ายกำกับกำกับการปฏิบัติงานได้ติดตามการกำกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Watch List) และบัญชีรายชื่อหลักทรัพย์ที่ต้องกำกับการทำธุรกรรมที่เกี่ยวข้องกับหลักทรัพย์ในบัญชี (Restricted List) โดยมีรายละเอียดธุรกรรมที่กำกับดูแล ดังนี้

#### ธุรกรรมที่กำกับดูแล

- กรณีที่บริษัทในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์ และ/หรือ ผู้จัดการกองทรัสต์ ลงนามทำข้อตกลงเกี่ยวกับการศึกษาข้อมูลของทรัพย์สินหลักของทรัสต์ที่อยู่ในตลาดหลักทรัพย์ ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการ
  - กรณี ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ เตรียมการจ่ายประโยชน์ตอบแทน และลดทุนของทรัสต์เพื่อลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (REIT)
4. การเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ตามประกาศสำนักงาน กสท. และข้อบังคับตลาดฯ โดยมีขั้นตอน ดังนี้
- 4.1 ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน จะเป็นผู้ดำเนินการควบคุมการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้อง โดยจะกำหนดบุคคลที่เกี่ยวข้องในส่วนของการลงทุนเพื่อบริหารสภาพคล่องไว้ในระบบการลงทุน (Bonanza Investment) โดยฝ่ายบริหารความเสี่ยงเป็นผู้จัดทำและฝ่ายกำกับการปฏิบัติงานเป็นผู้อนุมัติ เพื่อทุกครั้งฝ่ายการลงทุนได้มีการลงทุนในบุคคลดังกล่าวระบบจะต้องได้รับการอนุมัติจากผู้มีอำนาจในการอนุมัติก่อนถึงจะทำรายการต่อไป
- 4.2 กรณีลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ เมื่อฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์ได้มีการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เพื่อกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์จะทำการเปิดเผยการทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ในวันที่มีเหตุการณ์ต่อตลาดหลักทรัพย์ฯ

### 9.6 การพิจารณาตัดสินใจลงทุน และการบริหารจัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีกระบวนการและขั้นตอน ที่ใช้พิจารณาเลือกอสังหาริมทรัพย์เพื่อตัดสินใจลงทุน โดยพิจารณาถึงความเป็นไปได้ทางด้านการตลาด ความเป็นไปได้ทางการเงิน การตรวจสอบเอกสารสิทธิทางกฎหมาย การตรวจสอบโครงสร้างอาคาร รายงานประเมินราคาอสังหาริมทรัพย์ ตลอดจนความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงิน ด้านการบริหารจัดการกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานรวม 14 ระบบงาน ตามที่ระบุด้านล่าง และมีความพร้อมทางด้านบุคลากร ทั้งในส่วนของผู้จัดการกองทรัสต์ ส่วนงานปฏิบัติการ และส่วนงานสนับสนุนต่างๆ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อการบริหารจัดการกองทรัสต์เพื่อประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ

#### ระบบงานของผู้จัดการกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีงานระบบที่สำคัญในการดำเนินงาน ดังนี้

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์ การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ระบบและขั้นตอนการกำหนดนโยบายในการจัดการกองทรัสต์</li> <li>• ระบบการพิจารณาเลือกการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และระบบอนุมัติการได้มาซึ่งทรัพย์สินหลัก</li> </ul>

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
การตัดสินใจลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ และการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การจัดโครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์</li> <li>● ระบบการกำหนดนโยบายและกลยุทธ์ในการจัดหาประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์</li> </ul>
ระบบการบริหารและจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการดูแลจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบการกำกับดูแล บริหาร และจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และหลักเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง</li> <li>● การจัดการความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับการลงทุนของกองทรัสต์</li> <li>● ระบบการตรวจสอบประเภทและวงเงินประกันภัย</li> <li>● ระบบการวิเคราะห์ความสามารถของผู้รับประกันรายได้ของกองทรัสต์</li> </ul>
ระบบการจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่เกี่ยวข้อง	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การควบคุมบุคคลที่อาจมีความขัดแย้งทางผลประโยชน์</li> <li>● การทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>● ระบบการควบคุมบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์</li> </ul>
ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบการคัดเลือกบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>● ระบบการคัดเลือกผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานของกองทรัสต์</li> <li>● ระบบการคัดเลือกผู้ให้บริการ (service provider) หรือผู้เชี่ยวชาญ และที่ปรึกษา</li> </ul>
ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้จัดการกองทรัสต์และบุคลากรของผู้จัดการกองทรัสต์ และการตรวจสอบดูแลผู้รับมอบหมายในงานที่เกี่ยวข้องกับการจัดการกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบการกำกับดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้เช่าเหมา</li> <li>● ระบบดูแลผู้จัดการกองทรัสต์ให้ดำรงคุณสมบัติและปฏิบัติหน้าที่อย่างเหมาะสม</li> <li>● ระบบงานของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน</li> </ul>
ระบบรองรับการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบงานการเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และประกาศที่เกี่ยวข้อง</li> </ul>
ระบบการปฏิบัติการดำเนินงานสนับสนุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบการกำกับดูแลการจัดเก็บรายได้ และการเบิกค่าใช้จ่าย</li> <li>● ระบบงานปฏิบัติการ อาทิ ระบบการจัดทำงบการเงินของกองทรัสต์, ระบบการจัดทำมูลค่าทรัพย์สินและมูลค่าหน่วยทรัสต์ (NAV) โดยฝ่ายปฏิบัติการกองทุน</li> <li>● ระบบงานของฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน</li> </ul>
ระบบการตรวจสอบและควบคุมภายใน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● ระบบการควบคุมภายในและการตรวจสอบ</li> </ul>
ระบบการติดต่อสื่อสารกับผู้ลงทุนและการจัดการกับข้อร้องเรียนของผู้ลงทุน	<ul style="list-style-type: none"> <li>● แนวทางการปฏิบัติงานเกี่ยวกับข้อร้องเรียน</li> </ul>

ระบบงานหลัก	ระบบงานย่อย
ระบบการจัดการกับข้อพิพาททางกฎหมาย	<ul style="list-style-type: none"> <li>● การดำเนินงานเกี่ยวกับข้อพิพาท</li> </ul>

## 9.7 การคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดให้มีการทำกระบวนการคัดเลือกผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์/ผู้เช่าเหมา โดยคำนึงถึงคุณสมบัติที่จะต้องเป็นไปตามที่สำนักงาน กสท. กำหนด โดยต้องเป็นผู้ที่มีความสามารถในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ในส่วนที่จะได้รับมอบหมาย และมีบุคลากรที่มีความรู้และประสบการณ์ในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ มีฐานะทางการเงินมั่นคงโดยพิจารณาจากผลการดำเนินงานย้อนหลัง 3 ปี มีโครงสร้างการบริหารจัดการที่น่าเชื่อถือ และ มีมาตรการในการป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในส่วนที่เกี่ยวข้องระหว่างผู้มอบหมายและผู้รับมอบหมาย

## 9.8 การติดตามดูแลการปฏิบัติงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์ได้มอบหมายให้ผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดำเนินการบริหารและจัดหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์รวมเข้าลงทุนโดยได้กำหนดแนวทางในการกำกับดูแลผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ดังนี้

- 1) กำหนดผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จัดทำงบประมาณรายได้และรายจ่ายประจำปี ให้บริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้พิจารณาอนุมัติ
- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์มีการเข้าตรวจเยี่ยมอสังหาริมทรัพย์ (site visit) อย่างสม่ำเสมอเพื่อให้มั่นใจว่าทรัพย์สินนั้นยังคงอยู่ในสภาพปกติพร้อมใช้งาน และ มีการใช้ประโยชน์ตรงตามวัตถุประสงค์และรายละเอียดตามที่ระบุไว้ในโครงการ
- 3) จัดให้มีการประชุมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์เพื่อให้มีการรายงานผลการดำเนินงานอย่างสม่ำเสมอ
- 4) จัดให้มีการตรวจสอบผลการดำเนินงานในการบริหารงานของผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์หรือติดตามผลประโยชน์ของกองทรัสต์จากงบการเงินของกองทรัสต์ เป็นรายเดือนและรายไตรมาส ทั้งด้านการจัดเก็บรายได้และการจัดการค่าใช้จ่าย
- 5) มาตรการอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

## 9.9 การติดตามดูแลผลประโยชน์ของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์มีวัตถุประสงค์หลักที่จะทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้รับผลประโยชน์จากการลงทุนอย่างสม่ำเสมอและต่อเนื่องในระยะยาว โดยคำนึงถึงประโยชน์ที่ได้รับต่อการพัฒนาและเพิ่มคุณภาพของทรัพย์สินหลัก โดยผู้จัดการกองทรัสต์จะมีแนวทางและระบบในการติดตามและดูแลผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก ดังต่อไปนี้

- 1) ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะติดตามผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ในแต่ละปี โดยการเปรียบเทียบกับงบประมาณประจำปี รวมถึงผลประโยชน์ของกองทรัสต์ในปีที่ผ่านมา เพื่อให้การประกอบการของอสังหาริมทรัพย์ที่กองทรัสต์เข้าลงทุนได้รับผลกำไร และในกรณีที่ผลประโยชน์ของทรัพย์สินหลักไม่เป็นไปตามเป้าหมายที่คาดไว้ ผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะดำเนินการวิเคราะห์อย่างละเอียดเพื่อหาสาเหตุ และจะดำเนินการร่วมกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์อย่างใกล้ชิดในการพัฒนาแผนงานในการดำเนินงาน เพื่อปรับปรุงผลการดำเนินงานของทรัพย์สินหลัก ให้เป็นไปตามเป้าหมายหรือที่คาดการณ์ไว้

- 2) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันในการสร้างความเจริญเติบโตทางธุรกิจและพัฒนาความสัมพันธ์ที่ดีกับลูกค้ารายต่าง ๆ พร้อมทั้งบริหารจัดการให้อัตราการเช่าและอัตราค่าเช่าอยู่ในระดับที่ก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดแก่กองทรัสต์ ในขณะเดียวกัน ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะร่วมกันควบคุมและบริหารต้นทุนด้านการตลาดและความเสี่ยงเกี่ยวกับการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก
- 3) ผู้จัดการกองทรัสต์จะร่วมมือกับผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ในการเพิ่มประสิทธิภาพในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลัก พร้อมทั้งมีการควบคุมและบริหารค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน โดยจะไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อคุณภาพของการให้บริการ
- 4) ผู้จัดการกองทรัสต์และผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์จะทำงานกันอย่างใกล้ชิด เพื่อเพิ่มศักยภาพของทรัพย์สินหลัก ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวจะรวมถึง
  - การกำหนดกลุ่มลูกค้าเป้าหมายของทรัพย์สินหลัก โดยมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์ทางการตลาดระดับการให้บริการ และมีการกำหนดราคาเช่าให้มีความเหมาะสมกับความต้องการของลูกค้าในกลุ่มเป้าหมายที่กำหนด
  - การดูแลและบำรุงรักษาพื้นที่ของทรัพย์สินหลัก เช่น การปรับปรุงพื้นที่สาธารณะและพื้นที่ส่วนกลาง และการปรับปรุงพื้นที่เฉพาะส่วนให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน
  - การปรับปรุงภาพลักษณ์ของทรัพย์สินหลัก การบำรุงรักษาทรัพย์สินดังกล่าวให้ได้มาตรฐาน และการซ่อมแซมทรัพย์สินหลักให้มีความเหมาะสมกับการใช้งาน เพื่อสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้า

## 9.10 ค่าตอบแทนของบริษัทจัดการ/ผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือน โดยเรียกเก็บในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน) โดยมีผลตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2566 เป็นต้นไป โดยในปี 2568 มีค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์จำนวน 27.83 ล้านบาท ซึ่งค่าธรรมเนียมดังกล่าวจะเป็นแรงจูงใจแก่ผู้จัดการกองทุนในการดูแล และพัฒนาทรัพย์สินหลักของกองทุน อันก่อให้เกิดรายได้และสร้างผลตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนอย่างยั่งยืน

## 9.11 การเปิดเผยข้อมูลและสารสนเทศต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์

### 9.11.1 รายงานของกองทรัสต์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดทำรายงานของกองทรัสต์ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี และส่งรายงานดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยลงทุนที่มีชื่ออยู่ในทะเบียนผู้ถือหน่วยลงทุน และสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 4 เดือนนับแต่วันสิ้นรอบระยะเวลาบัญชีประจำปี โดยรายงานดังกล่าวต้องมีรายการตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด ทั้งนี้การเปิดเผยข้อมูลของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามประกาศที่ ทจ.20/2561 และกฎหมายอื่นใดที่เกี่ยวข้อง

### 9.11.2 รายงานการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจัดส่งหนังสือสรุปข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญเกี่ยวกับการลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ให้ผู้ถือหน่วยลงทุนและสำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น รวมทั้งจัดให้มีข้อมูลที่เป็นสาระสำคัญดังกล่าวไว้ในที่เปิดเผย ณ ที่ทำการทุกแห่งของผู้จัดการกองทรัสต์และสำนักงานใหญ่ของผู้ดูแลผลประโยชน์ภายใน 15 วันนับแต่วันที่ลงทุนหรือจำหน่ายอสังหาริมทรัพย์หรือสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์นั้น

เพื่อให้ผู้ลงทุนสามารถตรวจสอบได้ โดยหนังสือสรุปข้อมูลต้องมีสาระสำคัญตามที่สำนักงานคณะกรรมการ ก.ล.ต. ประกาศกำหนด

### 9.11.3 รายงานเหตุการณ์อื่น ๆ ตามที่ คณะกรรมการ ก.ล.ต. และ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยกำหนด

ผู้จัดการกองทรัสต์จะเผยแพร่ข่าวสารที่เป็นไปตามข้อกำหนดของคณะกรรมการ ก.ล.ต. และตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ผ่านทาง เว็บไซต์ [www.set.or.th](http://www.set.or.th)

### 9.12 การจัดประชุมผู้ถือหุ้น

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ (รวมที่ได้มีการแก้ไขเพิ่มเติม)

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์สามารถขอมติจากผู้ถือหุ้นทรัสต์ด้วยการจัดประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์เท่านั้น
- (2) เหตุในการขอมติและการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ ต้องเป็นไปตามที่กำหนดไว้ดังต่อไปนี้ และผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ในกรณีดังต่อไปนี้
  - (ก) เมื่อผู้จัดการกองทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็น หรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้นเพื่อประโยชน์ในการจัดการกองทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว
  - (ข) เมื่อผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งถือหน่วยทรัสต์รวมกันไม่น้อยกว่าร้อยละ 10 (สิบ) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยระบุเหตุผลในการขอเรียกประชุมไว้อย่างชัดเจนในหนังสือนั้น ทั้งนี้ เมื่อมีผู้ถือหุ้นทรัสต์เข้าชื่อกันทำหนังสือขอให้มีการเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์แล้ว ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 45 (สี่สิบห้า) วันนับแต่ได้รับหนังสือจากผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - (ค) ในกรณีเรื่องใดที่ทรัสต์เห็นว่าเป็นกรณีจำเป็นหรือสมควรที่จะเสนอเรื่องให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาและมีมติในเรื่องนั้น ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดให้มีการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ภายใน 1 (หนึ่ง) เดือนนับแต่ได้รับหนังสือจากทรัสต์ ทั้งนี้ ไม่ตัดสิทธิทรัสต์ในการปรึกษาร่วมกับผู้จัดการกองทรัสต์ถึงเหตุจำเป็นดังกล่าว

### การเรียกประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์จัดทำหนังสือนัดประชุมที่มีรายละเอียดเพียงพอต่อการตัดสินใจของผู้ถือหุ้นทรัสต์ โดยอย่างน้อยต้องมีข้อมูลเกี่ยวกับวิธีการประชุมและการออกเสียงลงมติ ตลอดจนระเบียบวาระการประชุม และเรื่องที่จะเสนอต่อที่ประชุมพร้อมด้วยรายละเอียดตามสมควร โดยระบุให้ชัดเจนว่าเป็นเรื่องที่จะเสนอเพื่อทราบ เพื่ออนุมัติ หรือเพื่อพิจารณา แล้วแต่กรณี รวมทั้งความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์ในเรื่องดังกล่าว ในกรณีที่มีการขอมติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ ให้รวมถึงความเห็นเกี่ยวกับผลกระทบที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์อาจได้รับจากการลงมติในเรื่องนั้นๆ ด้วย ทั้งนี้ ให้ประกาศการนัดประชุมในหนังสือพิมพ์รายวันแห่งท้องถิ่นอย่างน้อย 1 (หนึ่ง) ฉบับไม่น้อยกว่า 3 (สาม) วันก่อนวันประชุมด้วย และจัดส่งไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วัน เว้นแต่ในกรณีที่เป็นการประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งมีวาระที่ต้องได้มติผู้

ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนหน่วยทรัสต์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียง ให้  
 จัดส่งไม่น้อยกว่า 14 (สิบสี่) วัน

### การมอบฉันทะ

ในการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจมอบฉันทะให้บุคคลอื่นเข้าประชุมและออกเสียงแทนตนในการ  
 ประชุมก็ได้ หนังสือมอบฉันทะจะต้องลงวันที่และลายมือชื่อของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มอบฉันทะ

หนังสือมอบฉันทะนี้จะต้องมอบให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ หรือผู้ที่ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนด ณ ที่ประชุม ก่อนผู้รับมอบ  
 ฉันทะเข้าประชุม

### องค์ประชุม

(ก) การประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ต้องมีผู้ถือหน่วยทรัสต์และผู้รับมอบฉันทะจากผู้ถือหน่วยทรัสต์ มาประชุมไม่น้อยกว่า  
 25 (ยี่สิบห้า) คน หรือไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนผู้ถือหน่วยทรัสต์ทั้งหมด และต้องมีหน่วยทรัสต์นับรวมกันไม่  
 น้อยกว่า 1/3 (หนึ่งในสาม) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดไว้แล้วทั้งหมด จึงจะเป็นองค์ประชุม

(ข) ในกรณีที่ปรากฏว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์ครั้งใด [เมื่อล่วงเวลาผ่านไปแล้วถึง 1 (หนึ่ง) ชั่วโมงและ]จำนวนผู้ถือ  
 หน่วยทรัสต์ซึ่งมาเข้าร่วมการประชุมไม่ครบเป็นองค์ประชุม หากว่าการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นได้เรียกนัด  
 เพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้การประชุมเป็นอันระงับไป หากการประชุมผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นมิได้ถูกเรียก  
 ประชุมเพราะผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้องขอ ให้ผู้จัดการกองทรัสต์เรียกนัดประชุมใหม่และให้ส่งหนังสือเชิญประชุมไปยัง  
 ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่า 7 (เจ็ด) วันก่อนวันประชุม ในการประชุมครั้งหลังนี้ไม่บังคับว่าจะต้องครบองค์ประชุม

### ประธานที่ประชุม

ให้ผู้จัดการกองทรัสต์แต่งตั้งกรรมการรายใดรายหนึ่งซึ่งเป็นตัวแทนของผู้จัดการกองทรัสต์ทำหน้าที่เป็นประธานในที่  
 ประชุม ประธานในที่ประชุมมีอำนาจและหน้าที่ในการดำเนินการประชุมให้เป็นไปโดยเรียบร้อยและถูกต้อง อย่างไรก็ดี  
 ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีส่วนได้เสียในเรื่องที่พิจารณา ให้ทรัสต์หรือตัวแทนของทรัสต์แต่งตั้งบุคคลหนึ่งเพื่อให้ทำ  
 หน้าที่เป็นประธานในที่ประชุมสำหรับวาระนั้นๆ แทน

### วิธีการนับคะแนนเสียง

ให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีคะแนนเสียง 1 (หนึ่ง) เสียงต่อ 1 (หนึ่ง) หน่วยทรัสต์ที่ตนถือ โดยผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มีสิทธิออก  
 เสียงลงคะแนนต้องไม่เป็นผู้ที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษในเรื่องที่พิจารณา

### มติของผู้ถือหน่วยทรัสต์

- 1) ในกรณีทั่วไป ให้ถือคะแนนเสียงข้างมากของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน
- 2) ในกรณีดังต่อไปนี้ ให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3/4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือ  
 หน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

(ก) การได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลักที่มีมูลค่าตั้งแต่ร้อยละ 30 (สามสิบ) ของมูลค่าทรัพย์สิน  
 รวมของกองทรัสต์



- (ข) การเพิ่มทุนหรือการลดทุนชำระแล้วของกองทรัสต์ที่มีได้ระบุไว้เป็นการล่วงหน้าในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ค) การเพิ่มทุนแบบมอบอำนาจทั่วไปของกองทรัสต์
  - (ง) การทำธุรกรรมกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการกองทรัสต์ ซึ่งมีขนาดรายการตั้งแต่ 20,000,000 (ยี่สิบล้านบาท) หรือเกินกว่าร้อยละ 3 (สาม) ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่มูลค่าใดจะสูงกว่า
  - (จ) การเปลี่ยนแปลงผลประโยชน์ตอบแทนและการคืนเงินทุนให้ผู้ถือหุ้นทรัสต์
  - (ฉ) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงทรัสต์ ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์
  - (ช) การถอดถอนหรือการแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์ตามข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ และสัญญาแต่งตั้งผู้จัดการกองทรัสต์
  - (ซ) การแก้ไขเพิ่มเติมสัญญาก่อตั้งทรัสต์ในเรื่องที่กระทบสิทธิของผู้ถือหุ้นทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ
  - (ฅ) การเลิกกองทรัสต์
- 3) มติของผู้ถือหุ้นทรัสต์ที่จะเป็นผลให้กองทรัสต์หรือการจัดการกองทรัสต์มีลักษณะที่ขัดหรือแย้งกับสัญญาก่อตั้งทรัสต์ หรือหลักเกณฑ์อื่นตามพ.ร.บ. หลักทรัพย์ฯ หรือพ.ร.บ. ทรัสต์ฯ ให้ถือว่ามตินั้นไม่มีผลบังคับ

#### 9.13 การสรรหาและแต่งตั้งกรรมการและผู้บริหารระดับสูงสุด

กองทรัสต์ได้ว่าจ้าง บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด เพื่อเป็นผู้สรรหาและว่าจ้างบุคลากรที่มีคุณสมบัติเหมาะสมในการบริหารจัดการกองทรัสต์

#### 9.14 ค่าตอบแทนของผู้สอบบัญชี

กองทรัสต์ได้แต่งตั้งผู้สอบบัญชีจากบริษัท สำนักงาน อี วาย จำกัด สำหรับรอบระยะเวลาบัญชี สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 โดยมีรายละเอียดค่าตอบแทน ดังนี้

- ค่าตอบแทนจากการสอบบัญชี (audit fee)	:	1,200,000 บาท
- ค่าบริการอื่น (non-audit fee)	:	- บาท

#### 9.15 กรณีการปฏิบัติตามหลักการกำกับดูแลกิจการที่ดีในเรื่องอื่น ๆ (ถ้ามี)

-ไม่มี-

## 10. ความรับผิดชอบต่อสังคม

### 10.1 นโยบายภาพรวม

บริษัทจัดการในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ ได้คำนึงถึงแนวทางความรับผิดชอบต่อสังคมของกิจการโดยคำนึงถึงการประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม การต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน การเคารพสิทธิมนุษยชน การปฏิบัติต่อแรงงานอย่างเป็นธรรม ความรับผิดชอบต่อผู้บริโภค การดูแลรักษาสิ่งแวดล้อม การร่วมพัฒนาชุมชนหรือสังคม การมีนวัตกรรมและเผยแพร่นวัตกรรมซึ่งได้จากการดำเนินงานที่มีความรับผิดชอบต่อสังคม สิ่งแวดล้อม และผู้มีส่วนได้ส่วนเสีย โดยมุ่งเน้นไปยังผู้มีส่วนได้เสีย เป็นต้น

### 10.2. การดำเนินงาน

บริษัทจัดการได้ดำเนินการรับผิดชอบต่อสังคมในปี 2568 ได้แก่ การประกอบกิจการด้วยความเป็นธรรม โดยมีการควบคุม ภายในและระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการรวมถึงกำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทรัสต์ การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทรัสต์ ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้าและรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างสม่ำเสมอ เป็นต้น นอกจากนี้บริษัทจัดการยังมีการดำเนินการในการต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน โดยลงนามรับทราบข้อตกลงในการเป็นแนวร่วมปฏิบัติ (Collective Action Coalition) ของภาคเอกชนไทยในการต่อต้านการทุจริต และดำเนินการปฏิบัติตามข้อตกลงมาถึงปัจจุบัน

## 11. การควบคุมภายในและการบริหารจัดการความเสี่ยง

ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน มีหน้าที่กำกับ ตรวจสอบ และติดตามการปฏิบัติงาน ให้เป็นไปตามกฎเกณฑ์สำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ ข้อกำหนดตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และตามนโยบาย ระเบียบปฏิบัติของบริษัทจัดการ เพื่อให้มั่นใจว่าการดำเนินธุรกิจและการปฏิบัติงานของบริษัทจัดการเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ของทางการ และระเบียบบริษัทที่กำหนด รวมถึง กำหนดให้มี Compliance Manual โดยจะระบุถึงจรรยาบรรณในการปฏิบัติงานของพนักงานโดยมีหลักความซื่อสัตย์สุจริต (Duty of Loyalty) และหลักความระมัดระวัง (Duty of Care) กฎระเบียบและวิธีปฏิบัติที่เกี่ยวข้องกับพนักงาน ระเบียบและวิธีปฏิบัติในการทำธุรกิจจัดการกองทุน การนำเสนอข้อมูลเกี่ยวกับการจัดการกองทุน ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ การดูแลข้อมูลที่สำคัญ และการดำเนินการเกี่ยวกับข้อร้องเรียนของลูกค้า โดยรายงานผลต่อคณะกรรมการตรวจสอบและคณะกรรมการบริษัทอย่างเป็นอิสระและอย่างสม่ำเสมอ

ทั้งนี้ ฝ่ายกำกับการปฏิบัติงาน เป็นผู้จัดทำแผนการกำกับดูแลและตรวจสอบการปฏิบัติงานของหน่วยงานต่าง ๆ ประจำปี (Audit Plan) ซึ่งให้ครอบคลุมประเด็นสำคัญโดยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิด และความเสียหายที่จะได้รับ และการประเมินความเสี่ยงในเรื่องนั้นๆ ฝ่ายกำกับและตรวจสอบการปฏิบัติงานได้พิจารณาร่วมกับฝ่ายบริหารความเสี่ยง ซึ่งได้รับการอนุมัติจากคณะกรรมการตรวจสอบ โดยมีหน้าที่กำกับและตรวจสอบให้เป็นไปตามแผนงานรวมถึงประเมินความเพียงพอของระบบการควบคุมภายใน และติดตามการปฏิบัติงานให้เป็นไปตามนโยบาย ระเบียบ หลักปฏิบัติและจรรยาบรรณในการปฏิบัติงาน

คณะกรรมการตรวจสอบมีหน้าที่พิจารณาความเหมาะสมด้านคุณสมบัติและการปฏิบัติงาน และให้ความเห็นชอบในการแต่งตั้ง ถอดถอน โยกย้าย หรือเลิกจ้าง และประเมินผลการปฏิบัติงานของผู้บริหารสูงสุดของฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน เพื่อความเป็นอิสระของฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน

#### ประวัติหัวหน้าฝ่ายกำกับกับการปฏิบัติงาน

ชื่อ-สกุล : นางสาว กวณัฐ เอี่ยมนวชาต

ตำแหน่ง : ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ สายกำกับกับการปฏิบัติงานและบริหารความเสี่ยง

คุณวุฒิการศึกษา : ปริญญาโท มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

ปริญญาตรี มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์ เศรษฐศาสตร์

#### ประวัติการทำงานในสายงานการกำกับและตรวจสอบ

ชื่อหน่วยงาน	ตำแหน่ง	ระยะเวลา
บลจ.แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ	เม.ย. 2019 – ปัจจุบัน
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	ผู้ช่วยผู้อำนวยการ	เม.ย. 2007 - มี.ค. 2019
บริษัทหลักทรัพย์ ไทยพาณิชย์ จำกัด	รองผู้อำนวยการ	เม.ย. 2006 - เม.ย. 2007
กองทุนบำเหน็จบำนาญข้าราชการ	ผู้จัดการ	พ.ค. 2005 - มี.ค. 2006
สำนักงานคณะกรรมการกำกับ หลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์	เจ้าหน้าที่บริหาร	ก.ค. 1992 – เม.ย. 2005

## 12. การป้องกันความขัดแย้งทางผลประโยชน์

### 12.1 รายการระหว่างกองทุน/กองทรัสต์ กับบริษัทจัดการ/จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้อง/เกี่ยวโยง

#### 12.1.1 บุคคล/นิติบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
1. บริษัท แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ("LH")	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHP โดย LH ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHP</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHBANK โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHBANK</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHMH โดย LH ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHMH</li> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ LHH โดย LH ถือหุ้นทางอ้อมคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHH</li> </ul>
2. บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด ("LHP")	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์</li> <li>เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 59.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHP</li> </ul>

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ความสัมพันธ์
3. บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด (“LHMH”) (เดิมชื่อ บริษัท แปซิฟิก รีเทล เอสเตท จำกัด)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ และผู้ขายอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์</li> <li>เป็นบริษัทย่อยของ LH ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LH ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHMH</li> </ul>
4. ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (“LHBANK”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ให้กู้เงิน</li> <li>เป็นบริษัทย่อยของ LHFG ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LHFG ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHBANK ทั้งนี้ LH ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม รวมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHFG</li> </ul>
5. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“LHFUND”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้จัดการกองทรัสต์</li> <li>เป็นบริษัทย่อยของ LHFG ซึ่งเป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้จัดการกองทรัสต์ โดย LHFG ถือหุ้นทางตรงคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHBANK ทั้งนี้ LH ถือหุ้นทางตรงและทางอ้อม รวมคิดเป็นร้อยละ 25.31 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHFG</li> </ul>
6. บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (“LHH”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้เช่าช่วงทรัพย์สินทั้ง 5 โครงการ</li> <li>เป็นบริษัทย่อยของ LHMH โดย LHMH ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ LHH</li> </ul>
7. บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“SCBAM”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์</li> <li>เป็นบริษัทย่อยของ SCB โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM</li> </ul>
8. ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน) (“SCB”)	<ul style="list-style-type: none"> <li>เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของ SCBAM โดย SCB ถือหุ้นคิดเป็นร้อยละ 99.99 ของจำนวนหุ้นที่ออกและชำระแล้วของ SCBAM</li> <li>เป็นผู้ให้กู้เงิน</li> </ul>

**12.1.2 รายการระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2568**

นิติบุคคล/บริษัทที่อาจมีความขัดแย้ง	ลักษณะของรายการระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผลของรายการ	ความเห็น
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด (LHH)	กองทรัสต์เป็นคู่สัญญาเช่า/เช่าช่วงกับ LHH ซึ่งเป็นผู้เช่าเหมาของโครงการโรงแรม	กองทรัสต์ได้ประโยชน์จากค่าเช่าจากการให้เช่าช่วง	ค่าเช่าที่กองทรัสต์ได้รับจากการให้เช่าช่วงและให้เช่าทรัพย์สินอยู่ในรูปแบบของค่าเช่าคงที่ และค่าเช่าแปรผัน (อิงจากผลประกอบการของทรัพย์สินที่ให้เช่า) ทำให้ผู้ถือหุ้นมีโอกาสที่จะได้รับประโยชน์ตอบแทนซึ่งอิงจากผลประกอบการของทรัพย์สินในกรณีที่ผลการดำเนินงานของ

นิติบุคคล/บริษัทที่ อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะของ รายการระหว่าง กัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็น
	แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์		ทรัพย์สินมีการเติบโตเพิ่มขึ้น โดยมีการ กำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็น เงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)
LHBANK	-เงินปันผลจ่าย  -กองทรัสต์ชำระ ดอกเบี้ยตาม สัญญาเงินกู้และ เบิกใช้เงินกู้ระยะ ยาว และชำระ เงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> <li>- จ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์ตามหนังสือชี้ ชวน</li> <li>- สืบเนื่องจากสถานการณ์ COVID-19 ที่เริ่มคลี่คลาย กองทรัสต์ปรับโครงสร้าง เงินทุนของกองทรัสต์ให้ ระยะเวลาการชำระคืนหนี้ ตามสัญญาเงินกู้สอดคล้อง กับการหาประโยชน์ใน อสังหาริมทรัพย์ลงทุน ระยะยาว</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้น หน่วยทรัสต์</li> <li>- เป็นการชำระเงินกู้ตามระยะเวลา ที่กำหนดไว้ และใช้เงินกู้ที่มีอยู่ แล้ว ซึ่งเงินกู้งดกล่าวนี้อาจมีเงื่อนไข ทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)</li> </ul>
LHFUND	ค่าธรรมเนียม ผู้จัดการกองทรัสต์ ตามที่ระบุใน สัญญาผู้จัดการ กองทรัสต์	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็นเงื่อนไข ทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เฮียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	เงินปันผลจ่าย	จ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตาม หนังสือชี้ชวน	ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	เงินปันผลจ่าย	จ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตาม หนังสือชี้ชวน	ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์
บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮ เทล จำกัด	เงินปันผลจ่าย	จ่ายปันผลแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ตาม หนังสือชี้ชวน	ตามที่ประกาศจ่ายแก่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

นอกจากนี้ในระหว่างปี 2569 กองทรัสต์ได้มีการเข้าทำธุรกรรมกับกองทรัสต์ที่มี LHFUND เป็นผู้จัดการกองทรัสต์  
ได้แก่ รายการให้บริการห้องพักกับผู้เช่าเหมาเพื่อตรวจนับทรัพย์สินประจำปีของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการ

เช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช ซ้อปบิ่ง ซึ่งเป็นทรัพย์สินที่อยู่ภายใต้โครงการ Mixed use เดียวกันรวมถึงกองทรัสต์ LHHOTEL และ รายการให้บริการห้องประชุมเพื่อการจัดประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส LHHOTEL กับ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ เฮาส์ บิสซิเนส คอมเพล็กซ์ รวมถึงรายการบริหารทรัพย์สินของกองทรัสต์ ซึ่งมีการลงทุนในกองทุนที่เปิดโดย LHFUND ซึ่งเป็นรายการมีกระบวนการเปรียบเทียบและเป็นไปตามการกำกับดูแล

อนึ่ง การเข้าทำรายการดังกล่าวข้างต้นเป็นการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ โดยตามประกาศที่ สร. 26/2555 กำหนดให้ต้องผ่านกระบวนการอนุมัติตามประกาศดังกล่าว และต้องผ่านกระบวนการขอความเห็นชอบจากทรัสต์หรือขอมติที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส เว้นแต่จะได้แสดงข้อมูลไว้อย่างชัดเจนแล้ว ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงการจ่ายค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายจากกองทรัสต์ให้แก่ผู้จัดการกองทรัสต์ ไม่เกินอัตราที่ได้รับไว้ในหนังสือชี้ชวนสำหรับการเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทั้งนี้ ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะมีการดำเนินการตามกฎหมายหลักทรัพย์ดังนี้

- 1) บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์  
 บุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ให้หมายความตามที่กำหนดในประกาศคณะกรรมการกำกับตลาดทุนว่าด้วยหลักเกณฑ์การทำรายการที่เกี่ยวข้องกัน
- 2) เงื่อนไขและข้อกำหนดทั่วไปของกองทรัสต์ในการเข้าทำธุรกรรมกับบุคคลที่เกี่ยวข้องกัน ดังต่อไปนี้
  - ในการทำธุรกรรมของกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง และเป็นไปเพื่อประโยชน์ที่ดีที่สุดของกองทรัสต์
  - ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์จะต้องเป็นธุรกรรมที่มีความสมเหตุสมผลและใช้ราคาเป็นธรรม
  - บุคคลที่มีส่วนได้เสียเป็นพิเศษกับการทำธุรกรรมไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมจะต้องไม่เข้ามามีส่วนร่วมในการตัดสินใจเข้าทำธุรกรรม
- 3) การอนุมัติการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต้องผ่านการดำเนินการตามขั้นตอนดังต่อไปนี้
  - ได้รับความเห็นชอบจากทรัสต์ว่าเป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
  - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าเกินกว่าหนึ่งล้านบาท หรือตั้งแต่ร้อยละ 0.03 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์
  - ในกรณีที่เป็นธุรกรรมที่มีมูลค่าตั้งแต่ยี่สิบล้านบาทขึ้นไป หรือเกินร้อยละ 3 ของมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ แล้วแต่จำนวนใดจะสูงกว่า ต้องได้รับมติของที่ประชุมผู้ถือหุ้นรายไตรมาส ด้วยคะแนนเสียงไม่น้อยกว่าสามในสี่ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นรายไตรมาสที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน

ทั้งนี้ ในกรณีที่ธุรกรรมที่กองทรัสต์ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ เป็นการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินหลัก การคำนวณมูลค่าจะคำนวณตามมูลค่าการได้มาหรือจำหน่ายไปซึ่งทรัพย์สินทั้งหมดของแต่ละโครงการที่ทำให้โครงการนั้นๆ พร้อมจะหารายได้ ซึ่งรวมถึงทรัพย์สินที่เกี่ยวข้องกับโครงการนั้นด้วย



- 4) นโยบายการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์
- การทำธุรกรรมประเภทต่าง ๆ ระหว่างกองทรัสต์กับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะต้องกระทำภายใต้เงื่อนไขที่มีความเป็นธรรมและมีความเหมาะสม และเป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์ ทั้งนี้ ในกรณีที่คณะกรรมการ ก.ล.ต. สำนักงาน ก.ล.ต. หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน ประกาศกำหนดบุคคลที่มีลักษณะเป็นบุคคลที่เกี่ยวข้องกันเพิ่มเติมในอนาคต การเข้าทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์และผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ จะถือปฏิบัติให้เป็นไปตามเงื่อนไขและข้อกำหนดตามกฎหมายหลักทรัพย์
  - นอกจากนั้นกองทรัสต์จะดำเนินการเปิดเผยข้อมูลเกี่ยวกับธุรกรรมที่ทำกับผู้จัดการกองทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์ ต่อสำนักงาน ก.ล.ต. ตลาดหลักทรัพย์ รวมทั้งในหมายเหตุประกอบงบการเงินของกองทรัสต์ที่ได้รับการตรวจสอบโดยผู้สอบบัญชีและในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ด้วย

### 12.1.3 รายการระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์หรือบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ระหว่างวันที่ 1 ม.ค. – 31 ธ.ค. 2568

นิติบุคคล/ บริษัทที่ อาจมีความ ขัดแย้ง	ลักษณะของรายการ ระหว่างกัน	ความจำเป็นและความสมเหตุสมผล ของรายการ	ความเห็น
SCB	กองทรัสต์ชำระดอกเบี้ย ตามสัญญาเงินกู้ระยะ ยาวกับ SCB	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	การกำหนดเงื่อนไขในสัญญาที่ เกี่ยวข้องเป็นเงื่อนไขทางการค้า ตามปกติ (Arm's Length Basis)  ทั้งนี้ SCB และบริษัทในกลุ่ม (ทรัสต์) มีระบบงานและมาตรการในการ ป้องกันการล่วงรู้ข้อมูลระหว่าง หน่วยงานที่มีผลประโยชน์ทับซ้อน (Chinese Wall) เพื่อป้องกันปัญหา ทางด้านความขัดแย้งทาง ผลประโยชน์ที่อาจเกิดขึ้น
SCBAM	ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ตามที่ระบุในสัญญา ก่อตั้ง ทรัสต์	เป็นรายการที่เกิดขึ้นตามปกติ	เงื่อนไขในสัญญาที่เกี่ยวข้องที่เป็น เงื่อนไขทางการค้าตามปกติ (Arm's Length Basis)

### 12.2 นโยบายการทำธุรกรรมในอนาคตและแนวโน้มนำการทำรายการในอนาคต

ในกรณีที่จะมีการทำธุรกรรมระหว่างกองทรัสต์กับบุคคลที่เกี่ยวข้องกันกับทรัสต์ในอนาคต จะมีการดำเนินการดังนี้

- 1) มีการเปิดเผยข้อมูลผ่านตลาดหลักทรัพย์หรือช่องทางอื่นใดที่ผู้ถือหุ้นทรัสต์สามารถเข้าถึงข้อมูลการจะเข้าทำธุรกรรมได้อย่างทั่วถึง
- 2) มีระยะเวลาในการเปิดเผยข้อมูลที่สมเหตุสมผล ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน

3) มีการเปิดเผยช่องทาง วิธีการ และระยะเวลาคัดค้านที่ชัดเจนโดยเวลาดังกล่าวต้องไม่น้อยกว่า 14 วัน เว้นแต่ในกรณีที่มีการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อเข้าทำธุรกรรมดังกล่าวให้การคัดค้านกระทำการในการขอมติผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์นั้น

อนึ่ง ในกรณีที่ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์แสดงการคัดค้านอย่างชัดเจนตามวิธีการที่มีการเปิดเผยตามข้อ 3) ในจำนวนที่เกินกว่า 1 ใน 4 ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด ทรัสต์จะกระทำหรือยินยอมให้มีธุรกรรมดังกล่าวข้างต้นไม่ได้

ตามข้อกำหนดเรื่องการบริหารจัดการความขัดแย้งทางผลประโยชน์ที่กำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ซึ่งจัดทำขึ้นระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์มีข้อกำหนดในเรื่องการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างกองทรัสต์กับทรัสต์ โดยทรัสต์จะกระทำการใดที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ หรืออาจทำให้ทรัสต์ขาดความเป็นอิสระมิได้ เว้นแต่เป็นธุรกรรมที่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ดังต่อไปนี้

- (ก) เป็นธุรกรรมที่มีมาตรการหรือกลไกตรวจสอบและถ่วงดุลความเป็นธรรมของธุรกรรมดังกล่าว
- (ข) ในกรณีที่เป็นการทำธุรกรรมที่เป็นการขัดแย้งกับประโยชน์ของกองทรัสต์ต้องมีการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ทราบก่อนอย่างเพียงพอแล้ว โดยบุคคลดังกล่าวไม่คัดค้านหรือคัดค้านในจำนวนที่น้อยกว่า 1/4 (หนึ่งในสี่) ของจำนวนหน่วยทรัสต์ที่จำหน่ายได้แล้วทั้งหมด

#### แนบโน้มนำการทำรายการในขนาดของกองทรัสต์

ลำดับ ที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68)	ลักษณะรายการ
1	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	ทรัสต์	ค่าธรรมเนียมทรัสต์
2	บริษัท แอล เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด	ผู้เช่าช่วง	-รายได้ค่าเช่าช่วง
3	บริษัท แอล เอช มอล แอนด์ โฮเทล จำกัด (หมายเหตุ: บริษัท แอล เอช มอล แอนด์ โฮเทล จำกัด ได้เปลี่ยนจ ทะเบียนเปลี่ยนจากบริษัท แปซิฟิค เรียล เอสเตท จำกัด เมื่อวันที่ 24 ธันวาคม 2558)	-ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ -ผู้บริหารโรงแรม	-เงินปันผลจ่าย
4	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน) (LHBANK)	-ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของกองทรัสต์ - บริษัทย่อยของบริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เซียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน) (LHFG)	-เงินฝากธนาคาร -เงินลงทุนในเงินฝากประจำ -เงินลงทุนในบัตรเงินฝาก -ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม -เครื่องมือทางการเงินเพื่อใช้ สำหรับการบริหารความเสี่ยง ของอัตราดอกเบี้ย
5	ธนาคาร ไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	-ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของทรัสต์	-ดอกเบี้ยเงินกู้ยืม

ลำดับ ที่	บุคคล/นิติบุคคล	ความสัมพันธ์ (ณ วันที่ 31 ธ.ค. 68)	ลักษณะรายการ
			-เครื่องมือทางการเงินเพื่อใช้ สำหรับการบริหารความเสี่ยง ของอัตราดอกเบี้ย

### 12.3 ข้อมูลการรับผลประโยชน์ตอบแทนเนื่องจากการใช้บริการบุคคลอื่น (Soft commission)

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
1	ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
2	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
3	ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
4	ธนาคารกรุงศรีอยุธยา จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
5	ธนาคารกรุงไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
6	ธนาคารทีสโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
7	ธนาคารซีไอเอ็มบี ไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
8	ธนาคารยูโอบี จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
9	ธนาคารอมสิน	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
10	บริษัทหลักทรัพย์ เอเซีย พลัส จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
11	บริษัทหลักทรัพย์ เคที ซีมิโก้ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
12	บริษัทหลักทรัพย์ โนมูระ พัฒนสิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
13	บริษัทหลักทรัพย์ เคจีไอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
14	ธนาคารธนาชาต จำกัด(มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
15	บรรษัทตลาดรองสินเชื่อที่อยู่อาศัย	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
16	บริษัทหลักทรัพย์ ทรินิตี้ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
17	บริษัทหลักทรัพย์ ฟิลลิป (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

จำนวน	บริษัทที่ให้ผลประโยชน์	ผลประโยชน์ที่ได้รับ	เหตุผลในการรับผลประโยชน์
18	ธนาคารเกียรตินาคิน จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
19	Bank of China	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
20	ธนาคารอาคารสงเคราะห์	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
21	ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
22	ธนาคารไอซีบีซี (ไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
23	ธนาคารทหารไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
24	บริษัทหลักทรัพย์ บียอนด์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
25	บริษัทหลักทรัพย์ เคทีบี จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
26	บริษัทหลักทรัพย์ ดีบีเอส วิคเคอร์ส (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
27	บริษัทหลักทรัพย์ กลสิกรไทย จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
28	บริษัท หลักทรัพย์ อินโนเวสต์ เอกซ์ จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
29	บริษัทหลักทรัพย์ ดาโอ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
30	บริษัท หลักทรัพย์หยวนต้า (ประเทศไทย) จำกัด	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน
31	บริษัท หลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	ข่าวสาร, บทวิเคราะห์	เพื่อประโยชน์ในการลงทุนของกองทุน

## ส่วนที่ 4

### ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1 สรุปรายงานการสอบบัญชี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

งบการเงินประจำปี 2568 ซึ่งตรวจสอบโดยคุณวิไลพร เขาวาววิวัฒน์กุล ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9309 จากบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด ได้แสดงความเห็นว่า งบการเงินดังกล่าวแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงานการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

##### 13.2 สรุปงบแสดงฐานะการเงินของกองทรัสต์ ปี 2568

ก) สรุปงบแสดงฐานะการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์แอล เอช โฮเทล

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>สินทรัพย์</b>						
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่า	22,456,000,000	95.88%	22,702,000,000	96.16%	21,924,000,000	97.15%
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	398,443,840	1.70%	269,354,523	1.14%	175,167,106	0.78%
เงินฝากธนาคาร	14,629,749	0.06%	10,052,327	0.04%	2,652,975	0.01%
ลูกหนี้จากการให้เช่า	547,982,599	2.34%	611,474,722	2.59%	442,299,555	1.96%
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย	1,057	0.00%	7,033	0.00%	1,528	0.00%
ค่าใช้จ่ายล่วงหน้า	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
ค่าใช้จ่ายรอตัดบัญชี	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
สินทรัพย์อื่น	3,800,202	0.02%	14,792,958	0.07%	23,239,309	0.10%
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>23,420,857,447</b>	<b>100.00%</b>	<b>23,607,681,563</b>	<b>100.00%</b>	<b>22,567,360,473</b>	<b>100.00%</b>
<b>หนี้สิน</b>						
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	13,382,604	0.06%	82,578,947	0.35%	150,830,262	0.67%
เงินกู้ยืมระยะยาว	9,828,735,434	41.97%	9,946,266,883	42.13%	10,167,902,375	45.06%
เงินกู้ยืมระยะสั้น	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
หนี้สินอื่น	29,144,012	0.12%	30,377,148	0.13%	3,149,020	0.01%
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>9,871,262,050</b>	<b>42.15%</b>	<b>10,059,222,978</b>	<b>42.61%</b>	<b>10,321,881,657</b>	<b>45.74%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>	<b>13,549,595,397</b>	<b>57.85%</b>	<b>13,548,458,585</b>	<b>57.39%</b>	<b>12,245,478,816</b>	<b>54.26%</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>						
ทุนจดทะเบียน	11,128,919,458	47.52%	11,128,919,458	47.14%	11,128,919,458	49.31%

รายการ	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567		ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
กำไร (ขาดทุน) สะสม	2,420,675,939	10.34%	2,419,539,127	10.25%	1,116,559,358	4.95%
สินทรัพย์สุทธิ	13,549,595,397	57.85%	13,548,458,585	57.39%	12,245,478,816	54.26%
สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยการลงทุน	12.9176		12.9165		11.6743	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

ข) สรุปงบกำไรขาดทุนของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

รายการ	วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2568		วันที่ 1 มกราคม 2567 - วันที่ 31 ธันวาคม 2567		วันที่ 1 มกราคม 2566 - วันที่ 31 ธันวาคม 2566	
	บาท	%	บาท	%	บาท	%
<b>รายได้จากการลงทุน</b>						
รายได้ค่าเช่าและบริการ	2,058,506,061	99.78%	2,351,351,372	99.93%	1,320,810,549	99.65%
รายได้ดอกเบี้ย	3,415,444	0.17%	903,623	0.04%	3,304,371	0.25%
รายได้อื่น	1,120,874	0.05%	647,860	0.03%	1,342,056	0.10%
<b>รวมรายได้</b>	<b>2,063,042,379</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,352,902,855</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,325,456,976</b>	<b>100.00%</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนการเช่า	21,825,099	1.06%	40,716,029	1.73%	33,366,360	2.52%
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,831,931	1.35%	26,986,577	1.15%	20,751,738	1.57%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,090,756	0.88%	17,541,275	0.75%	10,649,210	0.80%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,033,327	0.15%	3,032,769	0.13%	1,660,942	0.13%
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,471,496	0.17%	3,380,992	0.14%	17,610,867	1.33%
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	4,601,880	0.22%	4,304,428	0.18%	13,105,967	0.99%
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	410,561,574	19.90%	462,540,015	19.66%	279,043,951	21.05%
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>489,416,063</b>	<b>23.72%</b>	<b>558,502,085</b>	<b>23.74%</b>	<b>376,189,035</b>	<b>28.38%</b>
<b>รายได้จากการลงทุนสุทธิ</b>	<b>1,573,626,316</b>	<b>76.28%</b>	<b>1,794,400,770</b>	<b>76.26%</b>	<b>949,267,941</b>	<b>71.62%</b>
<b>รายการกำไรที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>						
รายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	614,215		5,566,031		3,032,186	
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน	(243,597,745)		777,450,648		624,626,442	
<b>รวมรายการกำไรสุทธิที่เกิดขึ้นและที่ยังไม่เกิดขึ้นจากเงินลงทุน</b>	<b>(242,983,530)</b>		<b>783,016,679</b>		<b>627,658,628</b>	
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>	<b>1,330,642,786</b>		<b>2,577,417,449</b>		<b>1,576,926,569</b>	

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต



ค) สรุปงบกระแสเงินสดของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอชไอเอส

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2568 บาท	31 ธันวาคม 2567 บาท	31 ธันวาคม 2566 บาท
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,924,367,070	2,024,623,842	(8,396,234,904)
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,919,789,648)	(2,017,224,490)	8,383,245,290
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	4,577,422	7,399,352	(12,989,614)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	10,052,327	2,652,975	15,642,589
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	14,629,749	10,052,327	2,652,975

หมายเหตุ : อ้างอิงตามงบการเงินของกองทรัสต์สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และรายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

## 14. การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ (Management Discussion and Analysis)

### 14.1 การวิเคราะห์การดำเนินงานที่ผ่านมา

สำหรับผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้น ประมาณ 2,063.04 ล้านบาท โดยรายได้รวมเปรียบเทียบกับงวดปีก่อน ลดลง ประมาณ 289.86 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 12 โดยสาเหตุหลักเกิดจากรายได้ค่าเช่าปี 2568 รวมจำนวน 2,058.51 ล้านบาท เมื่อเปรียบเทียบกับงวดปีก่อน ลดลงประมาณ 292.85 ล้านบาท เนื่องด้วยเหตุหลักจากรายได้ห้องพักของกลุ่มลูกค้าชาวจีน ไต้หวัน ฮองกงและเกาหลี ที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งสอดคล้องกับภาพรวมของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน ไต้หวัน ฮองกงและเกาหลีที่เข้ามาในประเทศไทยลดลง อย่างไรก็ตาม มีสัญญาณการเติบโตที่ดีขึ้นจากรายได้ห้องพักของกลุ่มนักท่องเที่ยวอเมริกัน สหรัฐอาหรับเอมิเรตส์ และอิสราเอล ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า

สำหรับด้านค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีประมาณ 489.42 ล้านบาท เปรียบเทียบกับงวดปีก่อน ที่มีประมาณ 558.50 ล้านบาท ลดลง ประมาณ 69.09 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากจำนวนเงินกู้ยืมที่ลดลงและต้นทุนการกู้ยืมที่ปรับลดลง รวมถึงต้นทุนการเช่าที่ลดลงจากรายจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทดแทนสินทรัพย์เดิมที่เสื่อมสภาพ ทั้งนี้ กองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่เกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 242.98 ล้านบาท บาท ซึ่งลดลงเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาประจำปี 2568 ได้สะท้อนสมมติฐานการประเมินตามสถานการณ์ภาคการท่องเที่ยวในปี 2568 และผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ เป็นผลให้โดยรวมปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,330.64 ล้านบาท ลดลงจาก 2,577.42 ล้านบาทในปี 2567 หรือคิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 48.37 ทั้งนี้ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีมูลค่าทรัพย์สินสุทธิทั้งสิ้น 13,549.60 ล้านบาท หรือเท่ากับ 12.9176 บาทต่อหน่วย

#### 14.1.1 ความสามารถในการทำกำไร

##### รายได้

รายได้หลักของกองทรัสต์มาจากรายได้ค่าเช่า โดยรายได้ค่าเช่าของกองทรัสต์เกิดจากการให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ที่เป็นทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ 5 โครงการได้แก่ โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ,โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ, โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55, โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา โดยรายได้ค่าเช่าประกอบด้วยค่าเช่าที่ และค่าเช่าผันแปร (อ้างอิงจากผลประกอบการ)

รายได้ค่าเช่าจากรอบผลประกอบการ ในปี 2568 มีจำนวนเท่ากับ 2,058.51 ล้านบาท ลดจากรอบผลประกอบการเดียวกันของปี 2567 ก่อน ลดลงประมาณ 292.85 ล้านบาท เนื่องด้วยเหตุหลักจากรายได้ห้องพักของกลุ่มลูกค้าชาวจีน ไต้หวันฮ่องกงและเกาหลี ที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งสอดคล้องกับภาพรวมของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน ไต้หวัน ฮ่องกงและเกาหลีที่เข้ามาในประเทศไทยลดลงจากปัจจัยต่างๆ อาทิ เหตุการณ์ข่าวการลักพาตัวของชาวจีน รวมไปถึงเหตุแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในปลายเดือนมีนาคม 2568 อย่างไรก็ตาม มีสัญญาณการเติบโตที่ดีขึ้นจากรายได้ห้องพักของกลุ่มนักท่องเที่ยวอเมริกัน สหราชอาณาจักรอเมริกาและอิสราเอล ที่มีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันปีก่อนหน้า

##### ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินลงทุนของกองทรัสต์ รายปี

ทรัพย์สิน	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ - กรุงเทพฯ <sup>1</sup>		โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ - พัทยา <sup>2</sup>	
	ปี 2567	ปี 2568	ปี 2567	ปี 2568
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย <sup>3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	4,912	4,786	5,096	4,824
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	86%	79%	93%	85%
รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) <sup>3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	4,217	3,765	4,743	4,087
รายได้รวม (ล้านบาท)	2,639	2,353	2,094	1,799
EBITDA (ล้านบาท)	1,411	1,250	1,098	911

**ผลการดำเนินงานของทรัพย์สินลงทุนของกองทรัสต์ รายไตรมาส ปี 2568**

ทรัพย์สิน	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ - กรุงเทพฯ <sup>1</sup>			
งวดระยะเวลาการดำเนินงาน	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2568
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย <sup>1/3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	5,087	4,361	4,662	4,968
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	82%	71%	78%	84%
รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) <sup>1/3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	4,170	3,077	3,648	4,164
รายได้รวม (ล้านบาท)	<b>640</b>	<b>484</b>	<b>577</b>	<b>652</b>
<b>EBITDA (ล้านบาท)</b>	<b>338</b>	<b>243</b>	<b>315</b>	<b>354</b>

ทรัพย์สิน	โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ - พัทยา <sup>1/2</sup>			
งวดระยะเวลาการดำเนินงาน	ไตรมาส 1 ปี 2568	ไตรมาส 2 ปี 2568	ไตรมาส 3 ปี 2568	ไตรมาส 4 ปี 2568
อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย <sup>1/3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	5,019	4,690	4,677	4,894
อัตราการเข้าพักเฉลี่ย	91%	81%	85%	83%
รายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) <sup>1/3</sup> (บาท/ห้อง/คืน)	4,550	3,796	3,967	4,043
รายได้รวม (ล้านบาท)	<b>495</b>	<b>414</b>	<b>449</b>	<b>440</b>
<b>EBITDA (ล้านบาท)</b>	<b>263</b>	<b>199</b>	<b>227</b>	<b>222</b>

หมายเหตุ : <sup>1/1</sup> โครงการโรงแรมในกรุงเทพมหานคร ประกอบด้วยโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21, โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริและ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55

<sup>1/2</sup> โครงการโรงแรมในพัทยา ประกอบด้วยโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยาและโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา

<sup>1/3</sup> อัตราค่าห้องพักเฉลี่ย และรายได้ต่อห้องพักเฉลี่ย (RevPar) ไม่รวมรายได้ค่าอาหารเช้า ภาษีมูลค่าเพิ่ม และค่าบริการเซอร์วิส ชาร์จ

## ค่าใช้จ่าย

สำหรับรอบผลประกอบการ 1 มกราคม ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมทั้งสิ้นประมาณ 489.42 ล้านบาท เปรียบเทียบจากงวดปีก่อน ที่มีประมาณ 558.50 ล้านบาท ลดลง ประมาณ 69.09 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยที่ลดลงจากจำนวนเงินกู้ยืมที่ลดลงและต้นทุนการกู้ยืมที่ปรับลดลง รวมถึงต้นทุนการเช่าที่ลดลงจากรายจ่ายสำหรับซื้อสินทรัพย์ทดแทนสินทรัพย์เดิมที่เสื่อมสภาพ

## รายได้จากการลงทุนสุทธิ

โดยรวมปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิคิดเป็นจำนวน 1,573.63 ล้านบาท ลดลงประมาณ 220.77 ล้านบาท หรือร้อยละ 12.30 ประกอบกับกองทรัสต์มีรายการขาดทุนสุทธิที่เกิดขึ้นและยังไม่มีเกิดขึ้นทั้งสิ้นจากเงินลงทุน 242.98 ล้านบาท ซึ่งลดลงเทียบกับปีก่อน เนื่องจากมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จากการประเมินราคาประจำปี 2568 ได้สะท้อนสมมติฐานการประเมินตามสถานการณ์ภาคการท่องเที่ยวในปี 2568 และผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมของกองทรัสต์ ทำให้โดยรวมปี 2568 ระหว่างรอบผลประกอบการ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,330.64 ล้านบาท ลดลงจาก 2,577.42 ล้านบาทในปี 2567 หรือคิดเป็นการลดลงประมาณร้อยละ 48.37

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการทำกำไร

อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตรากำไรขั้นต้น	98.94%	98.27%	97.47%
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน	96.17%	95.92%	92.65%
อัตรากำไรอื่น	0.22%	0.07%	0.35%
อัตรากำไรสุทธิ	76.28%	76.26%	71.62%
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น	11.61%	13.24%	7.75%

## การดำเนินการให้ทรัพย์สินสร้างรายได้เพิ่มขึ้น (Asset Management)

เนื่องจากกองทรัสต์ได้ให้เช่าช่วงทรัพย์สินแก่ผู้เช่า เพื่อนำไปประกอบกิจการโรงแรม อย่างไรก็ตามในการบริหารจัดการทรัพย์สินนั้น ผู้เช่าได้ใช้บริการ บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ให้ดำเนินการบริหารจัดการโรงแรมและทำการตลาด ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์ได้ติดตามดูแลจากการประชุมประจำเดือนเพื่อพิจารณาว่าผลการดำเนินงานจะเป็นไปตามเป้าหมายและหากมีข้อขัดข้องที่อาจมีผลต่อการดำเนินงานประการใด ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ดำเนินการเสนอความเห็นหรือแนวทางเพื่อให้ผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมนำไปพิจารณา

## ตารางค่าใช้จ่ายค่าธรรมเนียม

ค่าธรรมเนียม (บาท)	วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,831,931
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,090,756

ค่าธรรมเนียม (บาท)	วันที่ 1 มกราคม 2568 - วันที่ 31 ธันวาคม 2568
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	3,033,327
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	3,471,496

#### 14.1.2 ความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับความสามารถในการบริหารทรัพย์สิน

อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์	6.72%	7.60%	4.21%
อัตราหมุนเวียนของสินทรัพย์ (เท่า)	0.09	0.10	0.06

ตารางราคาประเมิน โดยวิธีรายได้ (Income Approach) ปี 2568

ทรัพย์สิน	ราคาประเมินปี 2568	ผู้ประเมิน	วันที่ประเมิน
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	4,541 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด	9 พฤษภาคม 2568
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	3,909 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด	16 กรกฎาคม 2568
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	3,927 ล้านบาท	บริษัท เอเชียน เอ็นจิเนียริง แวลูเอชั่น จำกัด	16 กรกฎาคม 2568
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	3,165 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	29 ธันวาคม 2568
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา	6,914 ล้านบาท	บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	29 ธันวาคม 2568

#### ลูกหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์มีลูกหนี้ที่มาจากเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 รวม 547.98 ล้านบาท ซึ่งลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 เนื่องจากกองทรัสต์รับรู้ผลดำเนินงานจากรายได้ค่าเช่าจากเหตุรายได้ห้องพักรับรองของกลุ่มลูกค้าชาวจีน ได้วันสองงและเกาหลี ที่ลดลงจากช่วงเดียวกันของปีก่อนหน้าซึ่งสอดคล้องกับภาพรวมของจำนวนนักท่องเที่ยวชาวจีน ได้วันสองงและเกาหลีที่เข้ามาในประเทศไทยลดลงจากปัจจัยต่างๆ อาทิ เหตุการณ์ข่าวการลักพาตัวของชาวจีน รวมไปถึงเหตุแผ่นดินไหวที่เกิดขึ้นในปลายเดือนมีนาคม 2568 อย่างไรก็ตาม เมื่อเปรียบเทียบรายไตรมาส กองทรัสต์มีรายได้ค่าเช่าไตรมาสที่ 4 ประมาณ 544.94 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเมื่อเปรียบเทียบกับไตรมาสที่ 3 และ 2 ที่อยู่ประมาณ 516.38 ล้านบาทและ 428.73 ล้านบาทตามลำดับ

#### 14.1.3 ความสามารถในการชำระหนี้

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 9,871.26 ล้านบาท เปลี่ยนแปลงลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่กองทรัสต์มีหนี้สินรวม 10,059.22 ล้านบาท แบ่งเป็นค่าใช้จ่ายค้ำจำยและดอกเบี้ยค้ำจำยรวมประมาณ 13.38 ล้านบาท, เงินกู้ยืมระยะยาวประมาณ 9,828.74 ล้านบาท และหนี้สินอื่น 29.14 ล้านบาท

##### อัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับอัตราส่วนสภาพคล่อง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีอัตราส่วนสภาพคล่อง อยู่ที่ 2.67 เท่า ลดลงจาก 3.77 เท่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 และมีอัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเวียนเร็ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ 1.55 เท่า ลดลงจาก 2.59 เท่า ณ สาเหตุหลักมาจากในรอบปี 2568 กองทรัสต์มีเงินกู้ระยะยาวที่จะถึงกำหนดภายใน 1 ปี เพิ่มขึ้นตามเงื่อนไขสัญญาเงินกู้ เมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

โดยกองทรัสต์มีอัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 อยู่ที่ 3.76 เท่า ลดลงจาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 ที่อยู่ที่ 3.85 เท่า เนื่องจากกองทรัสต์มีรายการลูกหนี้ที่มาจากการเช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ลดลงเมื่อเปรียบเทียบกับปีก่อน

#### 14.1.4 สภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

##### 14.1.4.1 แหล่งที่มาและใช้ไปของเงินทุน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินฝากธนาคารจำนวน 14.63 ล้านบาท ในขณะที่มีเงินลงทุนในหลักทรัพย์ มีจำนวนทั้งสิ้น 398.44 ล้านบาท

##### ตารางอัตราส่วนทางการเงินที่เกี่ยวข้องกับสภาพคล่องและความเพียงพอของเงินทุน

อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน	31 ธันวาคม 2568	31 ธันวาคม 2567	31 ธันวาคม 2566
อัตราส่วนเงินกู้ยืมต่อหุ้นทุน (Gearing ratio) (เท่า)	0.88	0.89	0.91
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น (เท่า)	0.73	0.74	0.84
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (Cash basis) (เท่า)	4.83	4.88	4.40

##### ตารางกระแสเงินสดจากการดำเนินงานต่าง ๆ ในช่วงที่ผ่านมา

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2568 บาท	31 ธันวาคม 2567 บาท	31 ธันวาคม 2566 บาท
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน	1,924,367,070	2,024,623,842	(8,396,234,904)
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน	(1,919,789,648)	(2,017,224,490)	8,383,245,290

สรุปงบกระแสเงินสด	31 ธันวาคม 2568 บาท	31 ธันวาคม 2567 บาท	31 ธันวาคม 2566 บาท
เงินสดและเงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ	4,577,422	7,399,352	(12,989,614)
เงินสดและเงินฝากธนาคารต้นปี	10,052,327	2,652,975	15,642,589
เงินสดและเงินฝากธนาคารปลายปี	<b>14,629,749</b>	<b>10,052,327</b>	<b>2,652,975</b>

ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีเงินสดได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน จำนวนประมาณ 1,924.37 ล้านบาทโดยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 1,330.64 ล้านบาท

สำหรับเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน รอบผลประกอบการระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 มีเงินสดใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงินจำนวนทั้งสิ้น 1,919.79 ล้านบาท ประกอบด้วยการจ่ายดอกเบี้ย 463.10 ล้านบาท การจ่ายเงินกู้ระยะยาว 127.18 ล้านบาท และการแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ 1,329.51 ล้านบาท

#### 14.1.4.2 รายจ่ายลงทุน (Capital Expenditure)

ในช่วงระยะเวลา 1 มกราคม 2568 ถึง 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์ได้มีการซื้อสังหาริมทรัพย์ภายใต้กองทรัสต์เพิ่มเติมสำหรับในปี 2568 จำนวนประมาณ 21 ล้านบาท

#### 14.1.4.3 ความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเติม

กองทรัสต์ไม่มีการกู้ยืมเงินเพิ่มเติมระหว่างปี 2568

#### 14.1.5 ผลตอบแทนของกองทรัสต์

ในรอบระยะเวลาดังตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 กองทรัสต์มีกำไรสุทธิจำนวน 1,330.64 ล้านบาท โดยกองทรัสต์มีกำไรสุทธิจากการดำเนินงานที่ปรับปรุงแล้วตามเกณฑ์สำนักงาน ก.ล.ต. รวมทั้งสิ้น 1,203.46 ล้านบาท ซึ่งเป็นกำไรสุทธิหลังหักการสำรองชำระหนี้เงินกู้ยืมจำนวน 127.18 ล้านบาท ตามเกณฑ์หนังสือเวียนสำนักงาน ก.ล.ต. ที่ จท.-3 (ว) 2/2564 ข้อ 3.1 ในส่วนของการกั้นเงินสำรองเพื่อชำระคืนเงินกู้ยืม ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ดำเนินการประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทนจากการดำเนินงานและกำไรสะสมในปี 2568 ให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ เป็นจำนวนเงินรวม 1,248.21 ล้านบาท หรือคิดเป็น 1.1900 บาทต่อหน่วยทรัสต์ คิดเป็นร้อยละ 103.72 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี 2568

ทั้งนี้ การจ่ายประโยชน์ตอบแทนดังกล่าวสอดคล้องกับเกณฑ์การจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วในแต่ละรอบปี โดยการปรับปรุงรายการการหักภาระในการชำระคืนเงินกู้ของกองทรัสต์ในปี 2568 จำนวน 127.18 ล้านบาท ตามที่ได้เปิดเผยในรายงานประจำปี 2567 ในหัวข้อ 2.6 เรื่องการกู้ยืมเงิน



## ตารางการเปิดเผยข้อมูลการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปี 2568

ปี	รอบผลการดำเนินงานปี 2568
(1) ประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	1.1900
(2) การแบ่งปันส่วนทุนต่อหน่วย (บาท)	-
รวมเงินจ่ายผลตอบแทนต่อหน่วย (1)+(2) (บาท)	1.1900
(3) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาพาร์* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(3.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	11.90%
(3.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (3.1)+(3.2) (%)	11.90%
(4) อัตราร้อยละเมื่อเทียบกับราคาเสนอขายสุดท้ายสำหรับการลงทุนเพิ่มเติมครั้งที่ 3 (เพิ่มทุนครั้งที่ 2)* (10.00 บาทต่อหน่วย)	
(4.1) อัตราการจ่ายประโยชน์ตอบแทน (%)	11.90%
(4.2) อัตราการแบ่งปันส่วนทุน (%)	-
รวมอัตราผลตอบแทนต่อหน่วย (4.1)+(4.2) (%)	11.90%

หมายเหตุ: \*คำนวณจากจำนวนเงินปันผล (Dividend Yield) ย้อนหลังหารด้วยราคาต่อหน่วยของกองทรัสต์

### 14.2 ปัจจัยหรือเหตุการณ์ที่อาจมีผลกระทบในอนาคต (Forward Looking)

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2569 คาดว่าจะขยายตัวในช่วงร้อยละ 1.5 - 2.5 (ค่ากลางร้อยละ 2.0) มีแนวโน้มชะลอตัวลงอย่างช้า ๆ ตามการลดลงของแรงขับเคลื่อนจากการส่งออกตามแนวโน้มการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลก อย่างไรก็ตาม การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและอุปสงค์ในประเทศยังมีแนวโน้มที่จะสนับสนุนการขยายตัวทางเศรษฐกิจได้อย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะการขยายตัวของอุปสงค์ภาครัฐตามการเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณ และการขยายตัวของการลงทุนภาคเอกชนตามการเพิ่มขึ้นของเม็ดเงินการลงทุนโดยตรงจากต่างประเทศและแนวโน้มการปรับตัวดีขึ้นอย่างช้า ๆ ของการก่อสร้างภาคเอกชน อย่างไรก็ตาม การขยายตัวของเศรษฐกิจไทยในช่วงที่เหลือของปียังเผชิญกับข้อจำกัดจากภาระหนี้สินภาคครัวเรือนและภาคธุรกิจที่ยังอยู่ในเกณฑ์สูง รวมทั้งมีความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจการเงินโลก ความผันผวนของสภาพภูมิอากาศ รวมทั้งเงื่อนไขทางการเมืองที่อาจส่งผลกระทบต่อความล่าช้าของกระบวนการงบประมาณและบรรยากาศทางเศรษฐกิจที่อาจทำให้การขยายตัวทั้งปีแตกต่างจากการประมาณการในกรณีฐาน

การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและธุรกิจบริการที่เกี่ยวข้อง เนื่องจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยการท่องเที่ยวของไทยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญจากการเพิ่มขึ้นของจำนวนเที่ยวบินระหว่างประเทศอันเป็นผลจากการดำเนินมาตรการลดต้นทุนอุตสาหกรรมการบินผ่านการปรับลดค่าบริการด้านการบิน ควบคู่กับการดำเนินมาตรการส่งเสริมจากภาครัฐอย่างต่อเนื่อง อาทิ มาตรการยกระดับคุณภาพการท่องเที่ยวไทยสู่การเป็นแหล่งท่องเที่ยวเชิงสุขภาพและเชิงวัฒนธรรม (Amazing Thailand 5 Economy) และ การจัดกิจกรรมภายใต้โครงการ "Thailand's Grand Comeback 2026" ซึ่งคาดว่าจะส่งผลให้จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติในปี 2569 อยู่ที่ 35.0 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 6.1 จากปีก่อนหน้า

ในระยะต่อไป คาดว่าอุตสาหกรรมที่พักแรมจะยังคงมีแนวโน้มที่จะสามารถขยายตัวตามการฟื้นตัวของอุปสงค์การท่องเที่ยวของนักท่องเที่ยวชาวไทยและนักท่องเที่ยวต่างประเทศได้ อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยเสี่ยงที่อาจส่งผลกระทบต่อทิศทางการฟื้นตัว ได้แก่ มาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวของประเทศคู่แข่งในภูมิภาค ความกังวลด้านความปลอดภัยของนักเดินทางบาง

กลุ่ม ผลกระทบจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจโลกและการแข็งค่าของเงินบาท การแข่งขันที่รุนแรงจากการเพิ่มขึ้นของอุปทานที่พักแรม และปัญหาขาดแคลนแรงงานในภาคบริการ เป็นต้น จากปัจจัยดังกล่าวอาจจำกัดความสามารถในการขยายตัวของอุตสาหกรรมที่พักแรม

ทั้งนี้ เหตุการณ์ตามข้างต้นเป็นเพียงการคาดการณ์ ผู้ลงทุนควรใช้ความระมัดระวังและพิจารณาญาณของตนเองในการศึกษาข้อมูลของกองทรัสต์ เพื่อประกอบการพิจารณาตัดสินใจลงทุน โดยกองทรัสต์ยังคงมีความเสี่ยงเพิ่มเติมที่อาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมภายใต้กองทรัสต์และอาจกระทบต่อผลการดำเนินงานรวมถึงฐานะการเงินของกองทรัสต์ โดยผู้ลงทุนสามารถศึกษารายละเอียดเพิ่มเติมเกี่ยวกับปัจจัยความเสี่ยงของกองทรัสต์ ได้ที่ส่วนที่ 2 ข้อ 4 ปัจจัยความเสี่ยง

## 15. ความเห็นของทรัสต์เกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์



### รายงานความเห็นของทรัสต์

26 มีนาคม 2569

เสนอ ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ตามที่ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (“ทรัสต์”) ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) ซึ่งมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติหน้าที่ดูแลการจัดการของกองทรัสต์นั้น

ทรัสต์มีความเห็นว่า สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการจัดการกองทรัสต์อย่างเหมาะสมและมีประสิทธิภาพ ตลอดจนเป็นไปตามกฎหมาย กฎเกณฑ์ และสัญญาก่อตั้งทรัสต์ รวมทั้งเป็นการรักษาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์โดยรวม

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด

(นางทิพาพรรณ ภัทรวีกรม) (นายเกร์ อิชชพฤกษ์)

ทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด (สำนักงานใหญ่)

ชั้น 7-8 อาคาร 1 ไทยพาณิชย์พาร์ค พลาซ่า เลขที่ 18 ถนนรัชดาภิเษก แขวงจตุจักร เขตจตุจักร กรุงเทพฯ 10900

โทรศัพท์ 0 2949 1500 โทรสาร 0 2949 1501

SCB Asset Management Co.,Ltd. (Head Office)

7-8 SCB Park Plaza 1 No. 18 Ratchadapisek Rd., Chatuchak, Bangkok 10900 Thailand Tel. 0 2949 1500 Fax. 0 2949 1501

WWW.SCBAM.COM

## 16. งบการเงินของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์

แอล เอช โฮเทล

รายงาน และ งบการเงิน

31 ธันวาคม 2568



**EY Office Limited**  
 1875 One Bangkok Tower 3, Level 34 - 37  
 Rama 4 Road, Lumpini, Pathumwan,  
 Bangkok 10330  
 Tel: + 66 2264 9090  
 ey.com

**บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด**  
 1875 อาคาร วัน แมงท็อก ทาวเวอร์ 3 ชั้น 34 - 37  
 ถนนพระรามที่ 4 แขวงลุมพินี เขตปทุมวัน  
 กรุงเทพมหานคร 10330  
 โทรศัพท์: +66 2264 9090  
 ey.com

## รายงานของผู้สอบบัญชีรับอนุญาต

เสนอต่อผู้ถือหุ้นหน่วยของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

### ความเห็น

ข้าพเจ้าได้ตรวจสอบงบการเงินของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์ฯ”) ซึ่งประกอบด้วยงบแสดงฐานะการเงินและงบประกอบรายละเอียดเงินลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และงบกระแสเงินสด สำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกัน และหมายเหตุประกอบงบการเงิน รวมถึงหมายเหตุข้อมูลนโยบายการบัญชีที่มีสาระสำคัญ (รวมเรียกว่า “งบการเงิน”)

ข้าพเจ้าเห็นว่างบการเงินข้างต้นนี้แสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 ผลการดำเนินงาน การเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ และกระแสเงินสดสำหรับปีสิ้นสุดวันเดียวกันของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล โดยถูกต้องตามที่ควรในสาระสำคัญตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

### เกณฑ์ในการแสดงความเห็น

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชี ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าได้กล่าวไว้ในวรรค ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ข้าพเจ้ามีความเป็นอิสระจากกองทรัสต์ฯตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี รวมถึงมาตรฐานเรื่องความเป็นอิสระ ที่กำหนดโดยสภาวิชาชีพบัญชี (ประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามความรับผิดชอบด้านจริยบรรณอื่น ๆ ตามประมวลจริยบรรณของผู้ประกอบวิชาชีพบัญชี ข้าพเจ้าเชื่อว่าหลักฐานการสอบบัญชีที่ข้าพเจ้าได้รับเพียงพอและเหมาะสมเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า



## เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบคือเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดตามดุลยพินิจของผู้ประกอบวิชาชีพของข้าพเจ้า ในการตรวจสอบงบการเงินสำหรับงวดปัจจุบัน ข้าพเจ้าได้นำเรื่องเหล่านี้มาพิจารณาในบริบทของการตรวจสอบ งบการเงิน โดยรวมและในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ทั้งนี้ ข้าพเจ้าไม่ได้แสดงความเห็นแยกต่างหากสำหรับ เรื่องเหล่านี้

ข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานตามความรับผิดชอบที่ได้กล่าวไว้ในวรรคความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบ งบการเงินในรายงานของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมความรับผิดชอบที่เกี่ยวกับเรื่องเหล่านี้ด้วย การปฏิบัติงานของข้าพเจ้าได้ รวมวิธีการตรวจสอบที่ออกแบบมาเพื่อตอบสนองต่อการประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริง อันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ผลของวิธีการตรวจสอบของข้าพเจ้า ซึ่งได้รวมวิธีการตรวจสอบสำหรับเรื่องเหล่านี้ ด้วย ได้ใช้เป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้าต่องบการเงิน โดยรวม

เรื่องสำคัญในการตรวจสอบ พร้อมวิธีการตรวจสอบมีดังต่อไปนี้

### การวัดมูลค่าของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

ตามที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 4.2 และข้อ 7 กองทรัสต์ฯมีเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งแสดง ตามมูลค่ายุติธรรมในงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 เป็นจำนวนเงิน 22,456 ล้านบาท หรือคิดเป็น ร้อยละ 96 ของสินทรัพย์รวม เงินลงทุนดังกล่าวไม่มีการซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องและไม่สามารถหาลา ค่าเทียบเคียงได้สำหรับเงินลงทุนอย่างเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ผู้จัดการกองทรัสต์ฯจึงกำหนดราคายุติธรรมของ เงินลงทุนดังกล่าวโดยอ้างอิงจากราคาประเมินที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ โดยใช้เกณฑ์วิธีพิจารณาจากรายได้ ผู้จัดการกองทรัสต์ฯต้องใช้ดุลยพินิจอย่างมากเกี่ยวกับการคาดการณ์ผลการดำเนินงานในอนาคต รวมถึงการกำหนด อัตราคิดลดและข้อสมมติที่สำคัญ ซึ่งทำให้เกิดความเสี่ยงที่มีนัยสำคัญในการวัดมูลค่าของเงินลงทุนดังกล่าว

ข้าพเจ้าได้ประเมินระบบการควบคุมภายในของกองทรัสต์ฯที่เกี่ยวกับการคำนวณมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุน ในอสังหาริมทรัพย์ โดยการสอบถามผู้รับผิดชอบและทำความเข้าใจการควบคุมที่ผู้จัดการกองทรัสต์ฯออกแบบไว้ ข้าพเจ้าได้พิจารณาขอบเขตและวัตถุประสงค์ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของผู้ประเมินราคาอิสระ และประเมิน เทคนิคและแบบจำลองที่ผู้ประเมินราคาเลือกใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมที่ระบุไว้ในรายงานการประเมินที่จัดทำ โดยผู้ประเมิน โดยการเทียบกับฐานความรู้และประสบการณ์ในอดีตเกี่ยวกับการวัดมูลค่ายุติธรรมสำหรับ สินทรัพย์ในลักษณะเดียวกันหรือคล้ายคลึงกัน ตลอดจนพิจารณาความสม่ำเสมอของการใช้เทคนิคและแบบจำลอง ดังกล่าว รวมถึงประเมินความรู้ความสามารถและความเป็นอิสระของผู้ประเมินราคาอิสระดังกล่าว โดยการตรวจสอบ กับข้อมูลสาธารณะ นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้สอบถามข้อมูลทั้งที่เป็นและข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมิน โดยการ เปรียบเทียบข้อมูลประมาณการผลการดำเนินงานในอดีตกับผลการดำเนินงานที่เกิดขึ้นจริงของกองทรัสต์ฯเพื่อ





ประเมินการใช้ดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์ในการประมาณผลการดำเนินการดังกล่าว และตรวจสอบกับสัญญาเช่า ตลอดจนทดสอบการคำนวณมูลค่ายุติธรรมตามแบบจำลองและข้อสมมติข้างต้น นอกจากนี้ ข้าพเจ้าได้ประเมินความเสี่ยงของการเปิดเผยข้อมูลในหมายเหตุประกอบงบการเงินที่เกี่ยวข้องกับการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

### ข้อมูลอื่น

ผู้จัดการกองทรัสต์เป็นผู้รับผิดชอบข้อมูลอื่น ซึ่งรวมถึงข้อมูลที่อยู่ในรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯ (แต่ไม่รวมถึงงบการเงินและรายงานของผู้สอบบัญชีที่แสดงอยู่ในรายงานนั้น) ซึ่งคาดว่าจะถูกจัดเตรียมให้กับข้าพเจ้าภายหลังวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีนี้

ความเห็นของข้าพเจ้าต่อการเงินไม่ครอบคลุมถึงข้อมูลอื่นและข้าพเจ้าไม่ได้ให้ข้อสรุปในลักษณะการให้ความเชื่อมั่นในรูปแบบใด ๆ ต่อข้อมูลอื่นนั้น

ความรับผิดชอบของข้าพเจ้าที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบงบการเงิน คือ การอ่านและพิจารณาว่าข้อมูลอื่นนั้นมีความขัดแย้งที่มีสาระสำคัญกับงบการเงินหรือกับความรู้ที่ได้รับจากการตรวจสอบของข้าพเจ้าหรือไม่ หรือปรากฏว่าข้อมูลอื่นแสดงขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่

เมื่อข้าพเจ้าได้อ่านรายงานประจำปีของกองทรัสต์ฯตามที่กล่าวข้างต้นแล้ว และหากสรุปได้ว่ามีการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะสื่อสารเรื่องดังกล่าวให้ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลทราบเพื่อให้มีการดำเนินการแก้ไขที่เหมาะสมต่อไป

### ความรับผิดชอบของผู้จัดการกองทรัสต์และผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลต่อการเงิน

ผู้จัดการกองทรัสต์มีหน้าที่รับผิดชอบในการจัดทำและนำเสนองบการเงินเหล่านี้โดยถูกต้องตามที่ควรตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และรับผิดชอบเกี่ยวกับการควบคุมภายในที่ผู้จัดการกองทรัสต์พิจารณาว่าจำเป็นเพื่อให้สามารถจัดทำงบการเงินที่ปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด

ในการจัดทำงบการเงิน ผู้จัดการกองทรัสต์รับผิดชอบในการประเมินความสามารถของกองทรัสต์ฯในการดำเนินงานต่อเนื่อง การเปิดเผยเรื่องที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินงานต่อเนื่องในกรณีที่มีเรื่องดังกล่าว และการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องเว้นแต่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความตั้งใจที่จะเลิกกองทรัสต์ฯหรือหยุดดำเนินงานหรือไม่สามารถดำเนินงานต่อเนื่องอีกต่อไปได้

ผู้มีหน้าที่ในการกำกับดูแลมีหน้าที่ในการกำกับดูแลกระบวนการในการจัดทำรายงานทางการเงินของกองทรัสต์ฯ



## ความรับผิดชอบของผู้สอบบัญชีต่อการตรวจสอบงบการเงิน

การตรวจสอบของข้าพเจ้ามีวัตถุประสงค์เพื่อให้ได้ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลว่างบการเงิน โดยรวมปราศจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญหรือไม่ ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด และเสนอรายงานของผู้สอบบัญชีซึ่งรวมความเห็นของข้าพเจ้าอยู่ด้วย ความเชื่อมั่นอย่างสมเหตุสมผลคือความเชื่อมั่นในระดับสูงแต่ไม่ได้เป็นการรับประกันว่าการปฏิบัติงานตรวจสอบตามมาตรฐานการสอบบัญชีจะสามารถตรวจพบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญที่มีอยู่ได้เสมอไป ข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอาจเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาดและถือว่ามีความสำคัญเมื่อการคำนวณอย่างสมเหตุสมผลได้ว่ารายการที่ขัดต่อข้อเท็จจริงแต่ละรายการหรือทุกรายการรวมกันจะมีผลต่อการตัดสินใจทางเศรษฐกิจของผู้ใช้งบการเงินจากการใช้งบการเงินเหล่านี้

ในการตรวจสอบของข้าพเจ้าตามมาตรฐานการสอบบัญชี ข้าพเจ้าใช้ดุลยพินิจและการสังเกตและสงสัยเกี่ยวกับผู้ประกอบวิชาชีพตลอดการตรวจสอบ และข้าพเจ้าได้ปฏิบัติงานดังต่อไปนี้ด้วย

- ระบุและประเมินความเสี่ยงจากการแสดงข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญในงบการเงิน ไม่ว่าจะเกิดจากการทุจริตหรือข้อผิดพลาด ออกแบบและปฏิบัติงานตามวิธีการตรวจสอบเพื่อตอบสนองต่อความเสี่ยงเหล่านั้น และได้หลักฐานการสอบบัญชีที่เพียงพอและเหมาะสมเพื่อเป็นเกณฑ์ในการแสดงความเห็นของข้าพเจ้า ความเสี่ยงที่ไม่พบข้อมูลที่ขัดต่อข้อเท็จจริงอันเป็นสาระสำคัญซึ่งเป็นผลมาจากการทุจริตจะสูงกว่าความเสี่ยงที่เกิดจากข้อผิดพลาด เนื่องจากการทุจริตอาจเกี่ยวกับการสมรู้ร่วมคิด การปลอมแปลงเอกสารหลักฐาน การตั้งใจละเว้นการแสดงผล การแสดงผลที่ไม่ตรงตามข้อเท็จจริงหรือการแทรกแซงการควบคุมภายใน
- ทำความเข้าใจเกี่ยวกับระบบการควบคุมภายในที่เกี่ยวข้องกับการตรวจสอบ เพื่อออกแบบวิธีการตรวจสอบให้เหมาะสมกับสถานการณ์ แต่ไม่ใช่เพื่อวัตถุประสงค์ในการแสดงความเห็นต่อความมีประสิทธิภาพของการควบคุมภายในขององค์กร
- ประเมินความเหมาะสมของนโยบายการบัญชีที่ผู้จัดการองค์กรใช้และความสมเหตุสมผลของประมาณการทางบัญชีและการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องที่ผู้จัดการองค์กรจัดทำ
- สรุปเกี่ยวกับความเหมาะสมของการใช้เกณฑ์การบัญชีสำหรับกิจการที่ดำเนินงานต่อเนื่องของผู้จัดการองค์กร และสรุปจากหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญที่เกี่ยวกับเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่อาจเป็นเหตุให้เกิดข้อสงสัยอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถขององค์กรในการดำเนินงานต่อเนื่องหรือไม่ หากข้าพเจ้าได้ข้อสรุปว่ามีความไม่แน่นอนที่มีสาระสำคัญ ข้าพเจ้าจะต้องให้ข้อสังเกตไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้าถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้องในงบการเงิน



หรือหากเห็นว่าการเปิดเผยข้อมูลดังกล่าวไม่เพียงพอ ข้าพเจ้าจะแสดงความเห็นที่เปลี่ยนแปลงไป ข้อสรุปของข้าพเจ้าขึ้นอยู่กับหลักฐานการสอบบัญชีที่ได้รับจนถึงวันที่ในรายงานของผู้สอบบัญชีของข้าพเจ้า อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์หรือสถานการณ์ในอนาคตอาจเป็นเหตุให้กองทรัสต์ฯต้องหยุดการดำเนินงานต่อเนื่องได้

- ประเมินการนำเสนอ โครงสร้างและเนื้อหาของงบการเงิน โดยรวม รวมถึงการเปิดเผยข้อมูลที่เกี่ยวข้อง ตลอดจนประเมินว่างบการเงินแสดงรายการและเหตุการณ์ที่เกิดขึ้น โดยถูกต้องตามที่ควรหรือไม่

ข้าพเจ้าได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลในเรื่องต่าง ๆ ที่สำคัญซึ่งรวมถึงขอบเขตและช่วงเวลาของการตรวจสอบตามที่ได้วางแผนไว้ ประเด็นที่มีนัยสำคัญที่พบจากการตรวจสอบรวมถึงข้อบกพร่องที่มีนัยสำคัญในระบบการควบคุมภายในหากข้าพเจ้าได้พบในระหว่างการตรวจสอบของข้าพเจ้า

ข้าพเจ้าได้ให้คำรับรองแก่ผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลว่าข้าพเจ้าได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดจรรยาบรรณที่เกี่ยวข้องกับความเป็นอิสระ และได้สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแลเกี่ยวกับความสัมพันธ์ทั้งหมดตลอดจนเรื่องอื่นซึ่งข้าพเจ้าเชื่อว่ามีเหตุผลที่บุคคลภายนอกอาจพิจารณาว่ากระทบต่อความเป็นอิสระ และการดำเนินการเพื่อขจัดอุปสรรคหรือมาตรการป้องกันของข้าพเจ้า (ถ้ามี)

จากเรื่องทั้งหลายที่สื่อสารกับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องในการกำกับดูแล ข้าพเจ้าได้พิจารณาเรื่องต่าง ๆ ที่มีนัยสำคัญที่สุดใน การตรวจสอบงบการเงินในงวดปัจจุบันและกำหนดเป็นเรื่องสำคัญในการตรวจสอบ ข้าพเจ้าได้อธิบายเรื่องเหล่านี้ไว้ในรายงานของผู้สอบบัญชี เว้นแต่กฎหมายหรือข้อบังคับห้ามไม่ให้เปิดเผยเรื่องดังกล่าวต่อสาธารณะ หรือใน สถานการณ์ที่ยากที่จะเกิดขึ้น ข้าพเจ้าพิจารณาว่าไม่ควรสื่อสารเรื่องดังกล่าวในรายงานของข้าพเจ้าเพราะการกระทำ ดังกล่าวสามารถคาดการณ์ได้อย่างสมเหตุสมผลว่าจะมีผลกระทบในทางลบมากกว่าผลประโยชน์ที่ผู้มีส่วนได้เสีย สาธารณะจะได้จากการสื่อสารดังกล่าว

ข้าพเจ้าเป็นผู้รับผิดชอบงานสอบบัญชีและการนำเสนอรายงานฉบับนี้

วิไลพร เชาววิวัฒน์กุล


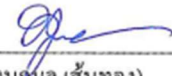
วิไลพร เชาววิวัฒน์กุล

ผู้สอบบัญชีรับอนุญาต เลขทะเบียน 9309

บริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

กรุงเทพฯ: 23 กุมภาพันธ์ 2569

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
 งบแสดงฐานะการเงิน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
<b>สินทรัพย์</b>			
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรม			
ผ่านกำไรหรือขาดทุน	6, 14	398,443,840	269,354,523
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม	7	22,456,000,000	22,702,000,000
เงินฝากธนาคาร	8, 14	14,629,749	10,052,327
ลูกหนี้จากการให้เช่า	9, 14	547,982,599	611,474,722
ลูกหนี้จากดอกเบี้ย		1,057	7,033
สินทรัพย์อื่น		3,800,202	14,792,958
<b>รวมสินทรัพย์</b>		<b>23,420,857,447</b>	<b>23,607,681,563</b>
<b>หนี้สิน</b>			
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	14	2,178,252	64,368,902
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	14	11,204,352	18,210,045
เงินกู้ยืมระยะยาว	11, 14	9,828,735,434	9,946,266,883
หนี้สินอื่น		29,144,012	30,377,148
<b>รวมหนี้สิน</b>		<b>9,871,262,050</b>	<b>10,059,222,978</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>13,549,595,397</b>	<b>13,548,458,585</b>
<b>สินทรัพย์สุทธิ:</b>			
ทุนที่ได้รับจากผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์		11,128,919,458	11,128,919,458
กำไรสะสม	12	2,420,675,939	2,419,539,127
<b>สินทรัพย์สุทธิ</b>		<b>13,549,595,397</b>	<b>13,548,458,585</b>
 สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย		 12.9176	 12.9165
 จำนวนหน่วยทรัสต์ที่กำหนดแล้วทั้งหมด ณ วันสิ้นปี (หน่วย)		 1,048,919,900	 1,048,919,900
 หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="text-align: center;">               (นายสุวัตร กวสันต์)              ผู้อำนวยการอาวุโส              ฝ่ายกองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและอสังหาริมทรัพย์           </div> <div style="text-align: center;">               (นางนันทน์ แสนทอง)              ผู้อำนวยการ              ฝ่ายบัญชีกองทุน           </div> </div>			



ทรัพย์สินทางการเงินในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอส เอช โกลด์  
 งบประมาณรายละเอียดการเงินลงทุน  
 ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

การแสดงผลรายละเอียดการเงินลงทุนใช้การจัดกลุ่มตามประเภทของเงินลงทุน

ประเภทเงินลงทุน	วันที่到期ส่วน ของหลักทรัพย์	หมายเลข/ รุ่นตราสาร	วันครบกำหนด สิทธิการเช่าทรัพย์สิน	อัตรา ผลตอบแทน (ร้อยละ)	2568			2567		
					ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)	ราคาทุน (บาท)	มูลค่าสุทธิรวม (บาท)	มูลค่าเงินลงทุน (ร้อยละ)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ (หมายเหตุ 7)										
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ทาวน์มีนอล 21 ที่ลี้ สุรนวิทย์ 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ	47,298 ตร.ม.		31 สิงหาคม 2583		3,753,408,709	4,541,000,000	19.87	3,753,408,709	4,506,000,000	19.62
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ราชดำริ ที่ลี้ ซอยมหาพฤกษ์ถาว 1 ถนนราชดำริ	66,628 ตร.ม.		31 พฤษภาคม 2581		3,789,882,350	3,909,000,000	17.11	3,789,882,350	3,900,000,000	16.98
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ สุรนวิทย์ 55 ที่ลี้ สุรนวิทย์ 55 (ทองหล่อ) แขวงคลองเตยเหนือ	42,920 ตร.ม.		30 มีนาคม 2590		4,199,495,010	3,927,000,000	17.18	4,199,495,010	3,928,000,000	17.10
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ทัพพะ ที่ลี้ เลขที่ 888 หมู่ที่ 5 ตำบลนาเกลือ	75,648 ตร.ม.		31 สิงหาคม 2595		6,417,100,140	6,914,000,000	30.25	6,417,100,140	7,121,000,000	31.00
โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยท์ ทัพพะ ที่ลี้ เลขที่ 456 หมู่ที่ 6 ตำบลนาเกลือ	41,022 ตร.ม.		13 มกราคม 2592		3,082,890,050	3,165,000,000	13.85	3,082,890,050	3,247,000,000	14.13
รวมเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์					21,242,776,259	22,456,000,000	98.26	21,242,776,259	22,702,000,000	98.83
เงินลงทุนในหลักทรัพย์ (หมายเหตุ 6)										
พันธบัตร										
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25220A		20 กุมภาพันธ์ 2568	1.70	-	-	-	49,883,832	49,883,832	0.22
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB25227A		27 กุมภาพันธ์ 2568	2.06	-	-	-	108,652,537	108,650,473	0.47
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB26103B		5 มีนาคม 2569	1.16	20,957,641	20,958,218	0.09	-	-	-
ธนาคารแห่งประเทศไทย	CB26402A		2 เมษายน 2569	1.02	49,851,167	49,873,792	0.22	-	-	-
อัตราเงินต้น										
กระทรวงการคลัง	TB25604A		4 มิถุนายน 2568	1.96	-	-	-	693,945	694,817	0.00
พันธบัตรรัฐบาล										
กองทุนเปิด แอส เอช ทรีเบิวรี่รัฐบาล ระยะสั้น	LHSTREASURY-L		-	-	-	-	-	110,000,000	110,125,401	0.48
กองทุนเปิด แอส เอช ทรีเบิวรี่ระยะสั้น พักซ์ ชนิดสะสมมูลค่า	LHSTPLUS-A		-	-	325,108,568	327,611,830	1.43	-	-	-
รวมเงินลงทุนในหลักทรัพย์					395,917,376	398,443,840	1.74	269,230,314	269,354,523	1.17
รวมเงินลงทุน					21,638,693,635	22,854,443,840	100.00	21,512,006,573	22,971,354,523	100.00

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงิน

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
 งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
<b>รายได้จากการลงทุน</b>			
รายได้ค่าเช่า	14, 18	2,058,506,061	2,351,351,372
รายได้ดอกเบี้ย		3,415,444	903,623
รายได้อื่น		1,120,874	647,860
<b>รวมรายได้</b>		<b>2,063,042,379</b>	<b>2,352,902,855</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>			
ต้นทุนการเช่า		21,825,099	40,716,029
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	13.1, 14	27,831,931	26,986,577
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	13.2, 14	18,090,756	17,541,275
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	13.3	3,033,327	3,032,769
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ		3,471,496	3,380,992
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร		4,601,880	4,304,428
ต้นทุนทางการเงิน	14	410,561,574	462,540,015
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>		<b>489,416,063</b>	<b>558,502,085</b>
<b>กำไรจากการลงทุนสุทธิ</b>		<b>1,573,626,316</b>	<b>1,794,400,770</b>
<b>รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน</b>			
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		614,215	5,566,031
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม ของเงินลงทุน		(243,597,745)	777,450,648
<b>รวมรายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากเงินลงทุน</b>		<b>(242,983,530)</b>	<b>783,016,679</b>
<b>การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน</b>		<b>1,330,642,786</b>	<b>2,577,417,449</b>

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล  
 งบแสดงการเปลี่ยนแปลงสินทรัพย์สุทธิ  
 สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

		(หน่วย: บาท)	
	หมายเหตุ	2568	2567
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานในระหว่างปี			
กำไรจากการลงทุนสุทธิ		1,573,626,316	1,794,400,770
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน		614,215	5,566,031
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม			
ของเงินลงทุน		(243,597,745)	777,450,648
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน		1,330,642,786	2,577,417,449
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	15	(1,329,505,974)	(1,274,437,680)
การเพิ่มขึ้นของสินทรัพย์สุทธิในระหว่างปี		1,136,812	1,302,979,769
สินทรัพย์สุทธิต้นปี		13,548,458,585	12,245,478,816
สินทรัพย์สุทธิปลายปี		13,549,595,397	13,548,458,585

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้



ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

งบกระแสเงินสด

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

	(หน่วย: บาท)	
	2568	2567
กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน		
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	1,330,642,786	2,577,417,449
ปรับกระทบรายการเพิ่มขึ้น (ลดลง) ในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานให้เป็น		
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน:		
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	(614,215)	(5,566,031)
รายการ (กำไร) ขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสุทธิของ		
ของเงินลงทุน	243,597,745	(777,450,648)
ซื้อเงินลงทุนในหลักทรัพย์	(2,461,693,417)	(2,114,331,460)
ขายเงินลงทุนในหลักทรัพย์	2,338,817,590	2,025,645,772
ลูกหนี้จากการให้เช่าลดลง (เพิ่มขึ้น)	63,492,123	(169,175,167)
ลูกหนี้จากดอกเบี้ยลดลง (เพิ่มขึ้น)	5,976	(5,505)
สินทรัพย์อื่นลดลง	10,992,756	8,446,351
ค่าใช้จ่ายค้างจ่ายลดลง	(7,005,693)	(9,640,012)
หนี้สินอื่นเพิ่มขึ้น (ลดลง)	(1,233,136)	27,228,128
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	(3,197,019)	(485,050)
ต้นทุนทางการเงิน	410,561,574	462,540,015
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	1,924,367,070	2,024,623,842
กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน		
จ่ายดอกเบี้ย	(463,099,674)	(494,011,810)
จ่ายคืนเงินกู้ยืมระยะยาว	(127,184,000)	(248,775,000)
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส	(1,329,505,974)	(1,274,437,680)
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(1,919,789,648)	(2,017,224,490)
เงินฝากธนาคารเพิ่มขึ้นสุทธิ	4,577,422	7,399,352
เงินฝากธนาคารต้นปี	10,052,327	2,652,975
เงินฝากธนาคารปลายปี (หมายเหตุ 8)	14,629,749	10,052,327

หมายเหตุประกอบงบการเงินเป็นส่วนหนึ่งของงบการเงินนี้

## ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

### หมายเหตุประกอบงบการเงิน

สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568

#### 1. ลักษณะของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”) เป็นกองทรัสต์ตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 ที่ก่อตั้งขึ้นตามสัญญาก่อตั้งทรัสต์ลงวันที่ 11 ธันวาคม 2558 ระหว่างบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด ในฐานะผู้ก่อตั้งทรัสต์และบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ กองทรัสต์ได้จัดตั้งเมื่อวันที่ 11 ธันวาคม 2558 เป็นกองทรัสต์ที่ระบุเฉพาะเจาะจง ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์ และไม่มีกำหนดอายุกองทรัสต์ โดยมีวัตถุประสงค์เพื่อนำเงินที่ได้รับจากการระดมทุน ไปลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินดังกล่าวโดยการให้เช่า หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่กองทรัสต์ได้ลงทุนไว้รวมทั้งดำเนินการอื่นใดที่เกี่ยวข้องและจำเป็นเพื่อประโยชน์ของกองทรัสต์ และเพื่อมุ่งก่อให้เกิดรายได้และผลตอบแทนแก่กองทรัสต์และผู้ถือหน่วยทรัสต์ รวมถึงการลงทุนในทรัพย์สินอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องตามที่ได้กำหนดไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (“ผู้จัดการกองทรัสต์”) ทำหน้าที่ดูแลจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์และบริษัท แอล เอช โฮเทล แมนagemen จำกัด เป็นผู้เช่าอสังหาริมทรัพย์ไปบริหารกิจการโรงแรม

ณ 31 ธันวาคม 2568 บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด เป็นผู้ถือหน่วยทรัสต์รายใหญ่ของกองทรัสต์ โดยถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 26.04 (2567: ร้อยละ 26.04)

ปัจจุบันกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์และมีกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์รวม 5 โครงการ คือ 1) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 2) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ 3) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 4) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเตชั่น พัทยา และ 5) โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา

#### 2. นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

กองทรัสต์มีนโยบายจ่ายประโยชน์ตอบแทน ดังนี้

- (1) ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยจะจ่ายไม่น้อยกว่าปีละ 2 ครั้ง อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์อาจมีการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทนพิเศษเกินกว่าการจ่ายประโยชน์ตอบแทนปีละสองครั้งดังกล่าวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ตามที่ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่ามีความจำเป็นและสมควร

กำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วข้างต้น หมายความว่า กำไรสุทธิที่อ้างอิงสถานะเงินสดของกองทรัสต์

- (2) ในกรณีที่กองทรัสต์ฯยังมียอดขาดทุนสะสมอยู่ ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นรายไตรมาส

ในการพิจารณาจ่ายประโยชน์ตอบแทน ถ้าประโยชน์ตอบแทนที่จะประกาศจ่ายต่อหน่วยทรัสต์ระหว่างปีบัญชีหรือรอบปีบัญชีใดมีมูลค่าต่ำกว่าหรือเท่ากับ 0.10 (ศูนย์จุดหนึ่งศูนย์) บาท ผู้จัดการกองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะไม่จ่ายประโยชน์ตอบแทนในครั้งนั้นและให้ยกไปจ่ายประโยชน์ตอบแทนพร้อมกันในงวดถัดไป

### 3. เกณฑ์ในการจัดทางการเงิน

งบการเงินนี้จัดทำขึ้นตามแนวปฏิบัติทางบัญชีสำหรับกองทุนรวมอสังหาริมทรัพย์ ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ กองทุนรวมโครงสร้างพื้นฐานและทรัสต์เพื่อการลงทุนในโครงสร้างพื้นฐานที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและได้รับความเห็นชอบจากสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์

งบการเงินฉบับภาษาไทยเป็นงบการเงินฉบับที่กองทรัสต์ฯใช้เป็นทางการตามกฎหมาย งบการเงินฉบับภาษาอังกฤษแปลมาจากงบการเงินฉบับภาษาไทยนี้

### 4. นโยบายการบัญชี

#### 4.1 การรับรู้รายได้และค่าใช้จ่าย

รายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในส่วนของการให้เช่าหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

รายได้ดอกเบี้ยถือเป็นรายได้ตามเกณฑ์คงค้างโดยคำนึงถึงอัตราผลตอบแทนที่แท้จริง

ส่วนเกินมูลค่าหรือส่วนต่ำกว่ามูลค่าของตราสารหนี้ตัดจำหน่ายตามระยะเวลาที่เหลือของตราสารหนี้โดยวิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงและถือเป็นส่วนหนึ่งของรายได้ดอกเบี้ย

ค่าใช้จ่ายบันทึกตามเกณฑ์คงค้าง

ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจากหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าด้วยราคาทุนตัดจำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีดอกเบี้ยที่แท้จริงและรับรู้ตามเกณฑ์คงค้าง

#### 4.2 เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์จะรับรู้เป็นสินทรัพย์ด้วยจำนวนต้นทุนของเงินลงทุน ณ วันที่กองทรัสต์ฯมีสิทธิในเงินลงทุน ต้นทุนของเงินลงทุนประกอบด้วย รายจ่ายซื้อเงินลงทุนและค่าใช้จ่ายโดยตรงทั้งสิ้นที่กองทรัสต์ฯจ่ายเพื่อให้ได้มาซึ่งเงินลงทุนนั้น

ผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดแรกที่ได้ซื้ออสังหาริมทรัพย์มา โดยใช้ราคาทุนจากการซื้ออสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว และจะกำหนดราคายุติธรรมของเงินลงทุนดังกล่าว ณ วันที่ในงบการเงินงวดถัดไป โดยใช้ราคาประเมินจากผู้ประเมินราคาอิสระที่ได้รับความเห็นชอบจากสมาคมนักประเมินราคาอิสระไทยและสมาคมผู้ประเมินค่าทรัพย์สินแห่งประเทศไทย (ตามประกาศสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ว่าด้วยการให้ความเห็นชอบ

บริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สินและผู้ประเมินหลัก เพื่อวัตถุประสงค์สาธารณะ) ซึ่งการประเมินราคาจะทำเมื่อสถานการณ์ทางเศรษฐกิจเปลี่ยนแปลง แต่อย่างน้อยจะจัดให้มีการประเมินราคาทุกสองปีนับตั้งแต่วันที่ มีการประเมินราคาเพื่อซื้อหรือเช่าสังหาริมทรัพย์ และจัดให้มีการสอบทานการประเมินราคาทุกหนึ่งปี นับแต่วันที่ที่มีการประเมินราคาครั้งสุดท้ายไปแล้ว ผู้จัดการกองทรัสต์จะไม่แต่งตั้งบริษัทประเมินมูลค่าทรัพย์สิน รายใดรายหนึ่งให้ประเมินค่าสังหาริมทรัพย์เดียวกันติดต่อกันเกิน 2 ครั้ง

กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

#### 4.3 เครื่องมือทางการเงิน

กองทรัสต์รับรู้รายการเมื่อเริ่มแรกของเครื่องมือทางการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และหักด้วยต้นทุนการทำรายการเฉพาะในกรณีที่หนี้สินทางการเงินที่ไม่ได้วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

##### การจัดประเภทรายการและวัดมูลค่าของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นสินทรัพย์ทางการเงินที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน และวัดมูลค่าในภายหลังด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

หนี้สินทางการเงินทั้งหมดจัดประเภทเป็นหนี้สินทางการเงินที่วัดมูลค่าภายหลังด้วยราคาทุนดัดจำหน่าย โดยใช้วิธีอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง

##### การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติ

การซื้อหรือการขายสินทรัพย์ทางการเงินตามวิธีปกติที่มีเงื่อนไขการส่งมอบสินทรัพย์ภายในระยะเวลาที่กำหนดขึ้นจากหลักเกณฑ์หรือวิธีปฏิบัติโดยทั่วไปของตลาด จะรับรู้ ณ วันซื้อขาย ซึ่งเป็นวันที่ กองทรัสต์มีข้อผูกมัดที่จะซื้อหรือขายสินทรัพย์นั้น

##### การตัดรายการของเครื่องมือทางการเงิน

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดรายการออกจากบัญชี เมื่อสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้นได้สิ้นสุดลง หรือได้มีการโอนสิทธิที่จะได้รับกระแสเงินสดของสินทรัพย์นั้น รวมถึงได้มีการโอนความเสี่ยง และผลตอบแทนเกือบทั้งหมดของสินทรัพย์นั้น หรือมีการโอนการควบคุมในสินทรัพย์นั้น

กองทรัสต์ตัดรายการหนี้สินทางการเงินก็ต่อเมื่อได้มีการปฏิบัติตามภาระผูกพันของหนี้สินนั้นแล้ว มีการยกเลิกภาระผูกพันนั้น หรือมีการสิ้นสุดลงของภาระผูกพันนั้น



## เงินลงทุนในหลักทรัพย์

เงินลงทุนในตราสารหนี้ในความต้องการของตลาดซึ่งเป็นเงินลงทุนที่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยใช้ราคาที่ยกมาจากราคาปิดของวันก่อนวันตัดค่าเงินลงทุนในสมาคมตราสารหนี้ไทย เงินลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงตามมูลค่ายุติธรรมโดยพิจารณาตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดโดยสมาคมบริษัทจัดการลงทุนและตามข้อกำหนดหลักเกณฑ์และวิธีการกำหนดมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารหนี้ที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับของสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ เงินลงทุนในหน่วยลงทุนที่ไม่มีตลาดซื้อขายคล่องรองรับแสดงมูลค่ายุติธรรม โดยใช้มูลค่าสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยลงทุน กำไรหรือขาดทุนจากการวัดค่าเงินลงทุนถือเป็นรายการกำไรหรือขาดทุนสุทธิที่ยังไม่เกิดขึ้นในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ ราคาทุนของเงินลงทุนที่จำหน่ายคำนวณโดยใช้วิธีถัวเฉลี่ยถ่วงน้ำหนัก

เงินลงทุนในเงินฝากธนาคาร ตัวสัญญาใช้เงินและตัวแลกเงินที่ไม่สามารถโอนเปลี่ยนมือได้ใช้มูลค่าเงินต้นบวกดอกเบี้ยค้างรับจนถึงวันตัดค่าเงินลงทุนในการกำหนดมูลค่ายุติธรรม ซึ่งได้แยกแสดงดอกเบี้ยค้างรับไว้ใน “ลูกหนี้จากดอกเบี้ย” ในงบแสดงฐานะการเงิน

## ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับ

ลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับแสดงมูลค่าตามจำนวนมูลค่าสุทธิที่จะได้รับซึ่งมีมูลค่าใกล้เคียงกับมูลค่ายุติธรรม

## การด้อยค่าของสินทรัพย์ทางการเงิน

กองทรัสต์ฯ ใช้วิธีการอย่างง่ายในการคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นสำหรับลูกหนี้จากการให้เช่า ดังนั้น ทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จึงไม่มีการติดตามการเปลี่ยนแปลงของความเสียหายด้านเครดิต แต่จะรับรู้ค่าเผื่อผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นตลอดอายุของลูกหนี้จากการให้เช่า การคำนวณผลขาดทุนด้านเครดิตที่คาดว่าจะเกิดขึ้นข้างต้นอ้างอิงจากข้อมูลผลขาดทุนด้านเครดิตจากประสบการณ์ในอดีต ปรับปรุงด้วยข้อมูลการคาดการณ์ไปในอนาคตเกี่ยวกับลูกหนี้และสภาพแวดล้อมทางด้านเศรษฐกิจ

สินทรัพย์ทางการเงินจะถูกตัดจำหน่ายออกจากบัญชี เมื่อกิจการคาดว่าจะไม่ได้รับคืนกระแสเงินสดตามสัญญาอีกต่อไป

## 4.4 สัญญาเช่า

ณ วันเริ่มต้นของสัญญาเช่า กองทรัสต์ฯ จะประเมินว่าสัญญาเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่าหรือไม่ โดยสัญญาจะเป็นสัญญาเช่าหรือประกอบด้วยสัญญาเช่า ก็ต่อเมื่อสัญญานั้นมีการให้สิทธิในการควบคุมการใช้สินทรัพย์ที่ระบุได้สำหรับช่วงเวลาหนึ่งเพื่อเป็นการแลกเปลี่ยนกับสิ่งตอบแทน

#### กองทรัสต์ในฐานะผู้เช่า

##### สัญญาเช่าระยะสั้นและสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ

จำนวนเงินที่ต้องจ่ายตามสัญญาเช่าที่มีอายุสัญญาเช่า 12 เดือนหรือน้อยกว่านับตั้งแต่วันที่สัญญาเช่าเริ่มมีผล หรือสัญญาเช่าซึ่งสินทรัพย์อ้างอิงมีมูลค่าต่ำ จะถูกรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่า

#### กองทรัสต์ในฐานะผู้ให้เช่า

สัญญาเช่าที่ความเสี่ยงและผลตอบแทนของความเป็นเจ้าของส่วนใหญ่ไม่ได้โอนไปให้กับผู้เช่าถือเป็นสัญญาเช่าดำเนินงาน กองทรัสต์บันทึกจำนวนเงินที่ได้รับตามสัญญาเช่าดำเนินงานเป็นรายได้ในส่วนของการกำไรหรือขาดทุนตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุของสัญญาเช่า ต้นทุนทางตรงเริ่มแรกที่เกิดขึ้นจากการได้มาซึ่งสัญญาเช่าดำเนินงานรวมในมูลค่าตามบัญชีของสินทรัพย์อ้างอิงและรับรู้เป็นค่าใช้จ่ายตลอดอายุสัญญาเช่า โดยใช้เกณฑ์เดียวกันกับรายได้จากสัญญาเช่า

#### 4.5 รายการธุรกิจกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับกองทรัสต์ฯ หมายถึง บุคคลหรือกิจการที่มีอำนาจควบคุมกองทรัสต์ฯ หรือถูกกองทรัสต์ฯ ควบคุมไม่ว่าจะเป็น โดยทางตรงหรือทางอ้อม หรืออยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับกองทรัสต์ฯ

นอกจากนี้ บุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันยังหมายรวมถึง ผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ และบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันกับผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ และรวมถึงบริษัทร่วมและบุคคลที่มีสิทธิออกเสียง โดยทางตรงหรือทางอ้อมซึ่งทำให้มีอิทธิพลอย่างเป็นสาระสำคัญต่อกองทรัสต์ฯ ผู้บริหารสำคัญและกรรมการของผู้จัดการกองทรัสต์ที่มีอำนาจในการวางแผนและควบคุมการดำเนินงานของกองทรัสต์ฯ

#### 4.6 การแบ่งปันส่วนทุน

กองทรัสต์ฯ บันทึกผลกำไรสะสม ณ วันที่ประกาศจ่ายประโยชน์ตอบแทน

#### 4.7 ประมาณการหนี้สิน

กองทรัสต์ฯ จะบันทึกประมาณการหนี้สินไว้ในบัญชีเมื่อภาระผูกพันซึ่งเป็นผลมาจากเหตุการณ์ในอดีตได้เกิดขึ้นแล้ว และมีความเป็นไปได้ค่อนข้างแน่นอนว่ากองทรัสต์ฯ จะเสียทรัพยากรเชิงเศรษฐกิจไปเพื่อปลดเปลื้องภาระผูกพันนั้น และกองทรัสต์ฯ สามารถประมาณมูลค่าภาระผูกพันนั้นได้อย่างน่าเชื่อถือ

#### 4.8 ภาษีเงินได้

กองทรัสต์ฯ ไม่มีการภาษีเงินได้นิติบุคคล เนื่องจากกองทรัสต์ฯ ได้รับการยกเว้นภาษีเงินได้นิติบุคคลในประเทศไทย

#### 4.9 การวัดมูลค่ายุติธรรม

มูลค่ายุติธรรม หมายถึง ราคาที่คาดว่าจะได้รับจากการขายสินทรัพย์หรือเป็นราคาที่จะต้องจ่ายเพื่อโอนหนี้สินให้ผู้อื่น โดยรายการดังกล่าวเป็นรายการที่เกิดขึ้นในสภาพปกติระหว่างผู้ซื้อและผู้ขาย (ผู้ร่วมในตลาด) ณ วันที่วัดมูลค่า กองทรัสต์ฯ ใช้ราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องในการวัดมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินซึ่งแนวปฏิบัติทางบัญชีกำหนดให้ต้องวัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม ยกเว้นในกรณีที่ไม่มีตลาดที่มีสภาพคล่องสำหรับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่มีลักษณะเดียวกันหรือไม่สามารถหาราคาเสนอซื้อขายในตลาดที่มีสภาพคล่องได้ กองทรัสต์ฯ จะประมาณมูลค่ายุติธรรมโดยใช้เทคนิคการประเมินมูลค่าที่เหมาะสมกับแต่ละสถานการณ์ และพยายามใช้ข้อมูลที่สามารถสังเกตได้ที่เกี่ยวข้องกับสินทรัพย์หรือหนี้สินที่จะวัดมูลค่ายุติธรรมนั้นให้มากที่สุด

ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมที่ใช้วัดมูลค่าและเปิดเผยมูลค่ายุติธรรมของสินทรัพย์และหนี้สินในงบการเงินแบ่งออกเป็นสามระดับตามประเภทของข้อมูลที่น่ามาใช้ในการวัดมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

- ระดับ 1 ใช้ข้อมูลราคาเสนอซื้อขายของสินทรัพย์หรือหนี้สินอย่างเดียวกันในตลาดที่มีสภาพคล่อง
- ระดับ 2 ใช้ข้อมูลอื่นที่สามารถสังเกตได้ของสินทรัพย์หรือหนี้สิน ไม่ว่าจะเป็นข้อมูลทางตรงหรือทางอ้อม
- ระดับ 3 ใช้ข้อมูลที่ไม่สามารถสังเกตได้ เช่น ข้อมูลเกี่ยวกับกระแสเงินสดในอนาคตที่กิจการประมาณขึ้นทุกวันสิ้นรอบระยะเวลารายงาน กองทรัสต์ฯ จะประเมินความจำเป็นในการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรมสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินที่ถืออยู่ ณ วันสิ้นรอบระยะเวลารายงานที่มีการวัดมูลค่ายุติธรรมแบบเกิดขึ้นประจำ

#### 5. การใช้ดุลยพินิจและประมาณการทางบัญชีที่สำคัญ

ในการจัดทำงบการเงินตามแนวปฏิบัติทางบัญชี ผู้จัดการกองทรัสต์จำเป็นต้องใช้ดุลยพินิจและการประมาณการในเรื่องที่มีความไม่แน่นอนเสมอ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการดังกล่าวนี้ส่งผลกระทบต่อจำนวนเงินที่แสดงในงบการเงินและต่อข้อมูลที่แสดงในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ผลที่เกิดขึ้นจริงอาจแตกต่างไปจากจำนวนที่ประมาณการไว้ การใช้ดุลยพินิจและการประมาณการที่สำคัญมีดังนี้

##### มูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ฯ วัดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่ได้ลงทุนไว้ ณ วันที่ในงบแสดงฐานะการเงินด้วยมูลค่ายุติธรรม โดยถือพื้นฐานจากมูลค่ายุติธรรมที่ประเมินโดยผู้ประเมินราคาอิสระ มูลค่ายุติธรรมดังกล่าวใช้วิธีพิจารณาจากรายได้เนื่องจากไม่มีราคาในตลาดที่สามารถเทียบเคียงได้ ข้อสมมติหลักที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมดังกล่าวประกอบด้วยอัตราค่าเช่า อัตราค่าเช่า และอัตราคิดลด เป็นต้น กองทรัสต์ฯ เห็นว่ามูลค่ายุติธรรมดังกล่าวเหมาะสม อย่างไรก็ตาม ผลตอบแทนที่กองทรัสต์ฯ จะได้รับจริงจากเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์อาจแตกต่างไปขึ้นอยู่กับปัจจัยและเงื่อนไขต่างๆ ที่จะเกิดขึ้นกับสินทรัพย์ในอนาคต



### มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

ในการประเมินมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินที่ไม่มีการซื้อขายในตลาดและไม่สามารถหาค่าได้ในตลาดซื้อขายคล่อง ผู้บริหารของกองทรัสต์ต้องใช้ดุลยพินิจในการประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว โดยใช้เทคนิคและแบบจำลองการประเมินมูลค่า ซึ่งตัวแปรที่ใช้ในแบบจำลองได้มาจากการเทียบเคียงกับตัวแปรที่มีอยู่ในตลาด โดยคำนึงถึงสภาพคล่อง ข้อมูลความสัมพันธ์ และการเปลี่ยนแปลงของมูลค่าของเครื่องมือทางการเงินในระยะยาว

### 6. เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุน

รายการเคลื่อนไหวของเงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนระหว่างปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีดังต่อไปนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	269,354	175,167
ซื้อเพิ่ม	2,461,693	2,114,331
จำหน่าย	(2,338,817)	(2,025,646)
ส่วนต่ำกว่ามูลค่าเงินลงทุนตัดจ่าย	3,197	485
กำไรสุทธิจากเงินลงทุน	614	5,566
กำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรม	2,403	(549)
ยอดคงเหลือปลายปี	398,444	269,354

### 7. เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม

	(หน่วย: พันบาท)					
	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา	รวม
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ณ วันที่ 1 มกราคม 2567	4,389,500	3,883,400	3,871,100	6,664,000	3,116,000	21,924,000
กำไรที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก						
การประเมินราคาระหว่างปี	116,500	16,600	56,900	457,000	131,000	778,000
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	4,506,000	3,900,000	3,928,000	7,121,000	3,247,000	22,702,000
กำไร (ขาดทุน) ที่ยังไม่เกิดขึ้นจาก						
การประเมินราคาระหว่างปี	35,000	9,000	(1,000)	(207,000)	(82,000)	(246,000)
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์						
ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568	4,541,000	3,909,000	3,927,000	6,914,000	3,165,000	22,456,000

ในระหว่างปี 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ว่าจ้างผู้ประเมินราคาอิสระประเมินมูลค่าเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา และโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา โดยวิธีพิจารณาจากรายได้ (Income Approach) ซึ่งกองทรัสต์ฯ ได้ปรับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์เป็นมูลค่ายุติธรรม และรับรู้กำไรหรือขาดทุนสุทธิจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมจากการประเมินราคาในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จ

ข้อสมมติฐานที่สำคัญที่ใช้ในการประเมินมูลค่ายุติธรรม สรุปได้ดังนี้

	2568	2567	ผลกระทบต่อมูลค่ายุติธรรม เมื่ออัตราตามข้อสมมติฐานเพิ่มขึ้น
อัตราค่าเช่าพัก (ร้อยละ)	74.00 - 87.00	87.00 - 89.00	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น
อัตราคิดลด (ร้อยละ)	10.50	10.50	มูลค่าทรัพย์สินลดลง
อัตราค่าเช่าห้องพักเฉลี่ย (บาทต่อห้องต่อวัน)	3,850 - 5,700	3,700 - 5,900	มูลค่าทรัพย์สินเพิ่มขึ้น

ในเดือนธันวาคม 2567 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาให้เช่าทรัพย์สินโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ฉบับใหม่ กับบริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์โดยกำหนดระยะเวลาการเช่าไม่เกิน 3 ปี สัญญาฉบับแรกเริ่มนับตั้งแต่ 16 ธันวาคม 2567 จนถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 และกองทรัสต์ฯ มีสิทธิ์ในการเรียกต่ออายุสัญญาต่อไปอีก 3 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี (สิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2576) โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา ต่อมาในเดือนมกราคม 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 แทนสัญญาเช่าฉบับเดิมที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2567 โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และต่ออายุภายใต้เงื่อนไขของสัญญา โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

ในเดือนธันวาคม 2568 กองทรัสต์ฯ ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินโครงการแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 ฉบับใหม่แทนสัญญาเช่าฉบับเดิมที่ระยะเวลาการเช่าสิ้นสุดในเดือนธันวาคม 2568 โดยมีระยะเวลาการเช่า 3 ปี และต่ออายุภายใต้เงื่อนไขของสัญญา โดยมีอัตราค่าเช่าคงที่และค่าเช่าผันแปรตามเงื่อนไขที่ระบุในสัญญา

## 8. เงินฝากธนาคาร

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีเงินฝากธนาคารดังนี้

	เงินต้น (พันบาท)		อัตราดอกเบี้ยต่อปี (ร้อยละ)	
	2568	2567	2568	2567
เงินฝากประเภทออมทรัพย์				
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	14,630	10,052	0.20	0.40
รวมเงินฝากธนาคาร	14,630	10,052		

9. ถูกหนีจากการให้เช่า

ยอดคงเหลือของถูกหนีจากการให้เช่า ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 แยกตามอายุหนี้คงค้างนับจากวันที่ถึงกำหนดชำระได้ดังนี้

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
<u>อายุหนี้คงค้างชำระ</u>		
ยังไม่ถึงกำหนดชำระ	547,983	611,475

10. วงเงินกู้ยืมระยะสั้น

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีวงเงินกู้สินเชื่อบุคคลที่ยังมิได้เบิกใช้เป็นจำนวน 150 ล้านบาท

11. เงินกู้ยืมระยะยาว

			(หน่วย: พันบาท)	
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	2568	2567
1	3 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบ อัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2562 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน ธันวาคม 2574	564,593	619,677
2	2 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบ อัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2566 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน ธันวาคม 2575	414,000	430,100
3	2 ปีแรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ MLR ลบ อัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2566 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน มีนาคม 2576	192,000	208,100
4	42 เดือนแรก อัตราคงที่ต่อปี เดือนถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน มิถุนายน 2566 และต้องชำระให้เสร็จสิ้น ภายในเดือนมีนาคม 2576	1,035,975	1,075,875
5	36 เดือนแรก อัตราคงที่ต่อปี เดือนถัดไปร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือน มีนาคม 2569 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายใน เดือนธันวาคม 2578	3,060,000	3,060,000
6	ร้อยละ MLR ลบอัตราคงที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน พฤศจิกายน 2571	1,000,000	1,000,000

(หน่วย: พันบาท)			
เงินกู้	อัตราดอกเบี้ย (ร้อยละ)	การชำระคืน	
			2568 2567
7	ร้อยละ MLR ลบอัตราดอกเบี้ยที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน พฤศจิกายน 2571	2,100,000 2,100,000
8	ร้อยละ MLR ลบอัตราดอกเบี้ยที่ต่อปี	ชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเป็นรายไตรมาส ซึ่ง จะเริ่มชำระคืนเงินต้นงวดแรกในเดือนมีนาคม 2570 และต้องชำระให้เสร็จสิ้นภายในเดือน ธันวาคม 2571	1,340,000 1,340,000
รวม			9,706,568 9,833,752
บวก: ดอกเบี้ยรอตัดบัญชีตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริง			122,167 112,515
สุทธิ			9,828,735 9,946,267
หัก: ส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			(319,515) (127,184)
เงินกู้ยืมระยะยาว - สุทธิจากส่วนที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี			9,509,220 9,819,083

การเปลี่ยนแปลงของเงินกู้ยืมระยะยาวสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 มีรายละเอียดดังนี้

(หน่วย: พันบาท)		
	2568	2567
ยอดคงเหลือต้นปี	9,833,752	10,082,527
จ่ายคืนเงินกู้	(127,184)	(248,775)
ยอดคงเหลือปลายปี	9,706,568	9,833,752

วงเงินกู้ยืมระยะยาวเป็นเงินกู้ที่ไม่มีหลักประกัน ภายใต้สัญญาเงินกู้ของธนาคารต้องปฏิบัติตามเงื่อนไข  
 ทางการเงินบางประการตามที่ระบุไว้ในสัญญา เช่น การดำรงอัตราส่วนหนี้สินต่อสินทรัพย์รวม อัตราส่วน  
 หนี้สินต่อทุน และอัตราส่วนความสามารถในการชำระหนี้ให้เป็นไปตามอัตราที่กำหนดในสัญญา เป็นต้น  
 นอกจากนี้ บริษัท แลนด์แอนด์เฮาส์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่ได้  
 ดกลงให้คำรับรองกับธนาคารผู้ให้สินเชื่อแก่กองทรัสต์ฯ โดยมีข้อปฏิบัติบางประการดังนี้

- การให้บริษัทในเครือและ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้เช่าช่วง  
 อสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 เป็นระยะเวลา 3 ปี และต่อไปอีก  
 2 คราว คราวละไม่เกิน 3 ปี รวมไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันก่อตั้งกองทรัสต์ฯ โดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่า  
 ช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อนเว้นแต่กรณีกองทรัสต์ฯ ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุ  
 สัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี โดยคำรับรองนี้สิ้นสุด  
 ระยะเวลาให้คำรับรองในเดือนธันวาคม 2567



- การให้บริษัทในเครือและ/หรือ บริษัทย่อยของบริษัทใหญ่ของผู้ถือหุ้นรายใหญ่เป็นผู้เข้าช่วง  
 อสังหาริมทรัพย์ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ เป็นระยะเวลา 3 ปี และต่อไปอีก 2 คราว  
 คราวละไม่เกิน 3 ปี รวมไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่ผู้ลงทุนในทรัพย์สินที่จะลงทุนเพิ่มเติมโดยการ  
 เปลี่ยนตัวผู้เข้าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ฯ ไม่ใช้สิทธิเรียกให้  
 ผู้เข้าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี  
 โดยคำรับรองนี้สิ้นสุดระยะเวลาให้คำรับรองในเดือนมิถุนายน 2569

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเงินวงเงินกู้ยืมระยะยาวที่ยังมิได้เบิกใช้

## 12. กำไรสะสม

	(หน่วย: พันบาท)	
	2568	2567
กำไรสะสมต้นปี	2,419,539	1,116,559
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	1,573,626	1,794,401
รายการกำไรสุทธิจากเงินลงทุน	614	5,566
รายการกำไร (ขาดทุน) สุทธิจากการเปลี่ยนแปลง ในมูลค่าสุทธิของเงินลงทุน	(243,597)	777,451
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นรายไตรมาสในระหว่างปี	(1,329,506)	(1,274,438)
กำไรสะสมปลายปี	2,420,676	2,419,539

## 13. ค่าใช้จ่าย

### 13.1 ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์

ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวม  
 ของกองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 3,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวม  
 ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

### 13.2 ค่าธรรมเนียมทรัสต์

ค่าธรรมเนียมทรัสต์คำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 0.85 ต่อปีของมูลค่าทรัพย์สินรวมของ  
 กองทรัสต์ฯ ทั้งนี้ค่าธรรมเนียมทรัสต์กำหนดขั้นต่ำ 2,000,000 บาทต่อปี (อัตราดังกล่าวยังไม่รวม  
 ภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

### 13.3 ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน

ค่าธรรมเนียมนายทะเบียนคำนวณเป็นรายเดือนในอัตราไม่เกินร้อยละ 1 ต่อปีของมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของ  
 กองทรัสต์ฯ (อัตราดังกล่าวยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีธุรกิจเฉพาะหรือภาษีอื่นใดในทำนองเดียวกัน)

#### 14. รายการธุรกิจกับกิจการที่เกี่ยวข้องกัน

ลักษณะความสัมพันธ์ของกองทรัสต์ฯและกิจการที่เกี่ยวข้องกันมีดังนี้

ชื่อกิจการ	ลักษณะความสัมพันธ์	รายละเอียดการทำธุรกรรม
บริษัทหลักทรัพย์จัดการ กองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด	- ผู้จัดการกองทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ จากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด	- ทรัสต์	- รับค่าธรรมเนียมทรัสต์จากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด	- ผู้เช่าสังหาริมทรัพย์	- ได้ทำสัญญาเช่าช่วงสังหาริมทรัพย์ จากกองทรัสต์ฯในฐานะผู้เช่า
บริษัท แอล แอนด์ เอช พร็อพ เพอร์ตี้ จำกัด	- เจ้าของทรัพย์สิน	- ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะ ผู้ให้เช่า
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นใหญ่ของบริษัทหลักทรัพย์ จัดการกองทุนไทยพาณิชย์ จำกัด	- รับฝากเงินและให้กองทรัสต์ฯ กู้ยืมเงิน
บริษัท แอล เอช มอลส์ แอนด์ โฮเทล จำกัด	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ - ผู้บริหารสังหาริมทรัพย์ - เจ้าของทรัพย์สิน	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ - ได้ทำสัญญาเช่าทรัพย์สินในฐานะ ผู้ให้เช่า
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- ให้กองทรัสต์ฯกู้ยืมเงิน - รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ
บริษัท แอลเอช ไฟแนนซ์เชียล กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ
บริษัทหลักทรัพย์ แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)	- ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	- รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์ฯ

ในระหว่างปี กองทรัสต์ฯมีรายการธุรกิจที่สำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกัน รายการธุรกิจดังกล่าว  
 เป็นไปตามเงื่อนไขทางการค้าและเกณฑ์ตามที่ตกลงกันระหว่างกองทรัสต์ฯ และบุคคลหรือกิจการ  
 ที่เกี่ยวข้องกันเหล่านั้น ซึ่งเป็นไปตามปกติธุรกิจโดยสามารถสรุปได้ดังนี้

	2568	2567	(หน่วย: พันบาท)
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด			นโยบายการกำหนดราคา
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	27,832	26,987	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.1
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด			
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	18,091	17,541	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 13.2
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมนเนจเม้นท์ จำกัด			
รายได้ค่าเช่า	2,058,506	2,351,351	ตามอัตราที่ระบุตามสัญญา
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	179,349	198,240	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11



(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567	นโยบายการกำหนดราคา
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย	174,249	202,589	ตามรายละเอียดในหมายเหตุ 11
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	34,185	32,769	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	346,192	331,853	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัท แอล เอช ไฟแนนซ์เชียน กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	60,966	58,441	ตามที่ประกาศจ่าย
บริษัทหลักทรัพย์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)			
การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้น	20,280	19,440	ตามที่ประกาศจ่าย

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มียอดคงเหลือที่มีสาระสำคัญกับบุคคลหรือกิจการที่เกี่ยวข้องกันดังต่อไปนี้

(หน่วย: พันบาท)

	2568	2567
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน แอนด์ เฮาส์ จำกัด		
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	327,612	110,125
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ค้างจ่าย	4,663	4,603
บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด		
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ค้างจ่าย	3,031	2,992
บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด		
ลูกหนี้จากการให้เช่า	547,983	611,475
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	1,789	-
ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)		
เงินฝากธนาคาร	14,630	10,052
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	932	63,161
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,114,568	4,225,652
ธนาคารแลนด์ แอนด์ เฮาส์ จำกัด (มหาชน)		
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	955	879
เงินกู้ยืมระยะยาว	4,252,000	4,268,100
บริษัท แอล เอช มอลต์ แอนด์ โฮเทล จำกัด		
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	181	-

15. การแบ่งปันส่วนทุนให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์

ประโยชน์ตอบแทนที่ประกาศจ่ายในระหว่างปีมีรายละเอียดดังนี้

วันที่ประกาศจ่าย	สำหรับผลการดำเนินงาน	อัตราหน่วยละ (บาท)	รวม (พันบาท)
28 กุมภาพันธ์ 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 ตุลาคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	0.3875	406,456
15 พฤษภาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2568 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2568	0.3000	314,677
15 สิงหาคม 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2568 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2568 และกำไรสะสม	0.2700	283,208
20 พฤศจิกายน 2568	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2568 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2568 และกำไรสะสม	0.3100	325,165
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2568		1.2675	1,329,506
28 กุมภาพันธ์ 2567	ตั้งแต่วันที่ 16 กันยายน 2566 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2566	0.2700	283,208
15 พฤษภาคม 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 มีนาคม 2567	0.3000	314,676
15 สิงหาคม 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2567 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2567	0.3100	325,165
14 พฤศจิกายน 2567	ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2567 ถึงวันที่ 30 กันยายน 2567	0.3350	351,388
รวมประโยชน์ตอบแทนสำหรับปี 2567		1.2150	1,274,437

16. ข้อมูลเกี่ยวกับการซื้อขายเงินลงทุน

กองทรัสต์ฯ ได้ซื้อขายเงินลงทุนในระหว่างปีโดยไม่รวมเงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในตั๋วสัญญาใช้เงินเป็นจำนวนเงินรวม 4,801 ล้านบาท (2567: 4,140 ล้านบาท) โดยคิดเป็นอัตราร้อยละ 35.15 (2567: ร้อยละ 32.60) ต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิถัวเฉลี่ยระหว่างปี

**17. ภาระผูกพันและหนี้สินที่อาจจะเกิดขึ้น**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์มีภาระผูกพันที่จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ตามเกณฑ์และเงื่อนไขที่กล่าวไว้ในหมายเหตุประกอบงบการเงินข้อ 13

**18. ข้อมูลทางการเงินจำแนกตามส่วนงาน**

ข้อมูลส่วนงานดำเนินงานที่นำเสนอนี้สอดคล้องกับรายงานภายในของกองทรัสต์ที่มีอำนาจตัดสินใจสูงสุดด้านการดำเนินงานได้รับและสอบทานอย่างสม่ำเสมอเพื่อใช้ในการตัดสินใจในการจัดสรรทรัพยากรให้กับส่วนงานและประเมินผลการดำเนินงานของส่วนงาน

กองทรัสต์ฯ ดำเนินธุรกิจหลักในส่วนงานดำเนินงานที่รายงานเพียงส่วนงานเดียว คือการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ และดำเนินธุรกิจในเขตภูมิศาสตร์เดียว คือ ประเทศไทย กองทรัสต์ฯ ประเมินผลการปฏิบัติงานของส่วนงานโดยพิจารณาจากกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานซึ่งวัดมูลค่าโดยใช้เกณฑ์เดียวกับที่ใช้ในการวัดกำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงานและสินทรัพย์รวมในงบการเงิน ดังนั้น รายได้ กำไรหรือขาดทุนจากการดำเนินงาน และสินทรัพย์ที่แสดงอยู่ในงบการเงินจึงถือเป็นการรายงานตาม ส่วนงานดำเนินงานและเขตภูมิศาสตร์แล้ว

ข้อมูลเกี่ยวกับลูกค้ารายใหญ่

ในปี 2568 กองทรัสต์ฯ มีรายได้จากลูกค้าจำนวนหนึ่งรายเป็นจำนวนเงินประมาณ 2,059 ล้านบาท (2567: 2,351 ล้านบาท) ซึ่งมาจากส่วนงานให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์

**19. ลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม**

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมแยกแสดงตามลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	398	-	398
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	22,456	22,456

(หน่วย: ล้านบาท)

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567			
	ระดับ 1	ระดับ 2	ระดับ 3	รวม
<b>สินทรัพย์ที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรม</b>				
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	-	269	-	269
เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์	-	-	22,702	22,702

ในระหว่างปีปัจจุบัน ไม่มีการโอนรายการระหว่างลำดับชั้นของมูลค่ายุติธรรม

## 20. เครื่องมือทางการเงิน

### 20.1 วัตถุประสงค์และนโยบายการบริหารความเสี่ยง

เครื่องมือทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ตามที่นิยามอยู่ในแนวปฏิบัติทางบัญชี ประกอบด้วย เงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร ลูกหนี้จากการให้เช่า ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย และเงินกู้ยืมระยะยาว กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงที่เกี่ยวข้องกับเครื่องมือทางการเงินดังกล่าว และมีนโยบายการบริหารความเสี่ยงดังนี้

#### ความเสี่ยงด้านเครดิต

##### ลูกหนี้จากการให้เช่า

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านการให้สินเชื่อที่เกี่ยวข้องเนื่องจากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์ ฝ่ายบริหารควบคุมความเสี่ยงนี้โดยกำหนดให้มีนโยบายและวิธีการในการควบคุมสินเชื่อที่เหมาะสมดังนั้นกองทรัสต์ฯ จึงไม่คาดว่าจะได้รับความเสียหายที่เป็นสาระสำคัญจากการให้สินเชื่อจำนวนเงินสูงสุดที่กองทรัสต์ฯ อาจต้องสูญเสียจากการให้สินเชื่อคือมูลค่าตามบัญชีของลูกหนี้รายได้ค่าเช่าค้างรับที่แสดงอยู่ในงบแสดงฐานะการเงิน

##### เครื่องมือทางการเงินและเงินฝากธนาคาร

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงด้านเครดิตของตราสารหนี้ไม่สูงมากนักเนื่องจากคู่สัญญาเป็นธนาคารที่มีอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตที่อยู่ในระดับสูงซึ่งประเมินโดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือด้านเครดิตระหว่างประเทศ

#### ความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ย

กองทรัสต์ฯ มีความเสี่ยงจากอัตราดอกเบี้ยที่สำคัญอันเกี่ยวข้องกับเงินลงทุนในหลักทรัพย์ เงินฝากธนาคาร และเงินกู้ยืมระยะยาวที่มีดอกเบี้ย สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินส่วนใหญ่มีอัตราดอกเบี้ยที่ปรับขึ้นลงตามอัตราตลาด หรือมีอัตราดอกเบี้ยคงที่ซึ่งใกล้เคียงกับอัตราตลาดในปัจจุบัน

สินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่สำคัญสามารถจัดตามประเภทอัตราดอกเบี้ย และสำหรับสินทรัพย์และหนี้สินทางการเงินที่มีอัตราดอกเบี้ยคงที่สามารถแยกตามวันที่ครบกำหนด หรือ วันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ (หากวันที่มีการกำหนดอัตราดอกเบี้ยใหม่ถึงก่อน) ได้ดังนี้

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	71	-	-	327	398	1.02 - 1.16
เงินฝากธนาคาร	-	-	15	-	15	0.20
ถูกหนีจากการให้เช่า	-	-	-	548	548	-
	71	-	15	875	961	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	2	2	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	11	11	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	9,829	-	9,829	หมายเหตุ 11
	-	-	9,829	13	9,842	

(หน่วย: ล้านบาท)

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

	อัตราดอกเบี้ยคงที่		อัตราดอกเบี้ย		รวม	อัตราดอกเบี้ย ที่แท้จริง (ร้อยละต่อปี)
	ภายใน 1 ปี	มากกว่า 1-5 ปี	ปรับขึ้นลงตาม ราคาตลาด	ไม่มีอัตรา ดอกเบี้ย		
<b>สินทรัพย์ทางการเงิน</b>						
เงินลงทุนในหลักทรัพย์	159	-	-	110	269	1.70 - 2.06
เงินฝากธนาคาร	-	-	10	-	10	0.40
ถูกหนีจากการให้เช่า	-	-	-	611	611	-
	159	-	10	721	890	
<b>หนี้สินทางการเงิน</b>						
ดอกเบี้ยค้างจ่าย	-	-	-	64	64	-
ค่าใช้จ่ายค้างจ่าย	-	-	-	18	18	-
เงินกู้ยืมระยะยาว	-	-	9,946	-	9,946	หมายเหตุ 11
	-	-	9,946	82	10,028	

### ความเสี่ยงจากอัตราแลกเปลี่ยน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568 และ 2567 กองทรัสต์ฯ ไม่มีเครื่องมือทางการเงินที่เป็นเงินตราต่างประเทศ

### ความเสี่ยงด้านสภาพคล่อง

กองทรัสต์ฯ มีสินทรัพย์ที่มีสภาพคล่องสูง เช่น เงินฝากธนาคารและเงินลงทุนในหลักทรัพย์ รวมทั้งประมาณการกระแสรายได้ของกองทรัสต์ฯ มีเพียงพอในการชำระหนี้ตามที่กำหนดในสัญญาเงินกู้และแบ่งปันส่วนทุนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

#### 20.2 มูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงิน

เนื่องจากเครื่องมือทางการเงินส่วนใหญ่ของกองทรัสต์ฯ จัดอยู่ในประเภทระยะสั้นหรือมีอัตราดอกเบี้ยใกล้เคียงกับอัตราดอกเบี้ยในตลาด กองทรัสต์ฯ จึงประมาณมูลค่ายุติธรรมของเครื่องมือทางการเงินใกล้เคียงกับมูลค่าตามบัญชีที่แสดงในงบแสดงฐานะการเงิน

#### 21. การบริหารจัดการทุน

วัตถุประสงค์ในการบริหารทางการเงินของกองทรัสต์ฯ คือ การดำรงไว้ซึ่งความสามารถในการดำเนินงานอย่างต่อเนื่อง และการดำรงไว้ซึ่งโครงสร้างของทุนที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถให้ผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามเงื่อนไขการจัดตั้งกองทรัสต์

#### 22. การอนุมัติงบการเงิน

งบการเงินนี้ได้รับการอนุมัติให้ออกโดยผู้มีอำนาจของผู้จัดการกองทรัสต์เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ 2569