

ส่วนที่ 1

สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โอเทล
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	LH HOTEL LEASEHOLD REAL ESTATE INVESTMENT TRUST
ชื่อย่อหลักทรัพย์	LHHOTEL
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน แลนด์ แอนด์ เฮ้าส์ 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 สเปซ พัทยา โดยสิทธิการเช่าสิ้นสุด ณ วันที่ 31 สิงหาคม 2595 (ปัจจุบันอายุสัญญาเช่าเฉลี่ย 26.7 ปี ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568)
อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	20.3 ปี ¹
รูปแบบการลงทุน	สิทธิการเช่า 100%

หมายเหตุ¹ : คำนวณจากราคาประเมินทรัพย์สินจากรายงานประเมินฉบับล่าสุด

(ค่าเตือน: กรณีกองทรัสต์ที่ทรัพย์สินหลักมีอายุจำกัด (หากไม่มีการเพิ่มทุน) มูลค่าทรัพย์สินหลักจะทยอยลดลงจนเท่ากับศูนย์ เมื่อสิ้นสุดสัญญา)

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

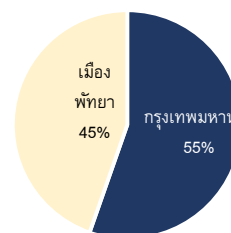
หมายเหตุ:¹ คำนวณจากราคาประเมินมูลค่าทรัพย์สินอ้างอิงจากรายงานการประเมินฉบับล่าสุด

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 ¹

หมายเหตุ: ¹ สัดส่วนการกู้ยืมพิจารณาจากยอดเงินกู้คงเหลือปลายปีตามสัญญา กรณีพิจารณาจากหนี้สินรวมตามงบการเงินสัดส่วนการกู้ยืมเงินจะอยู่ที่ 41.97%

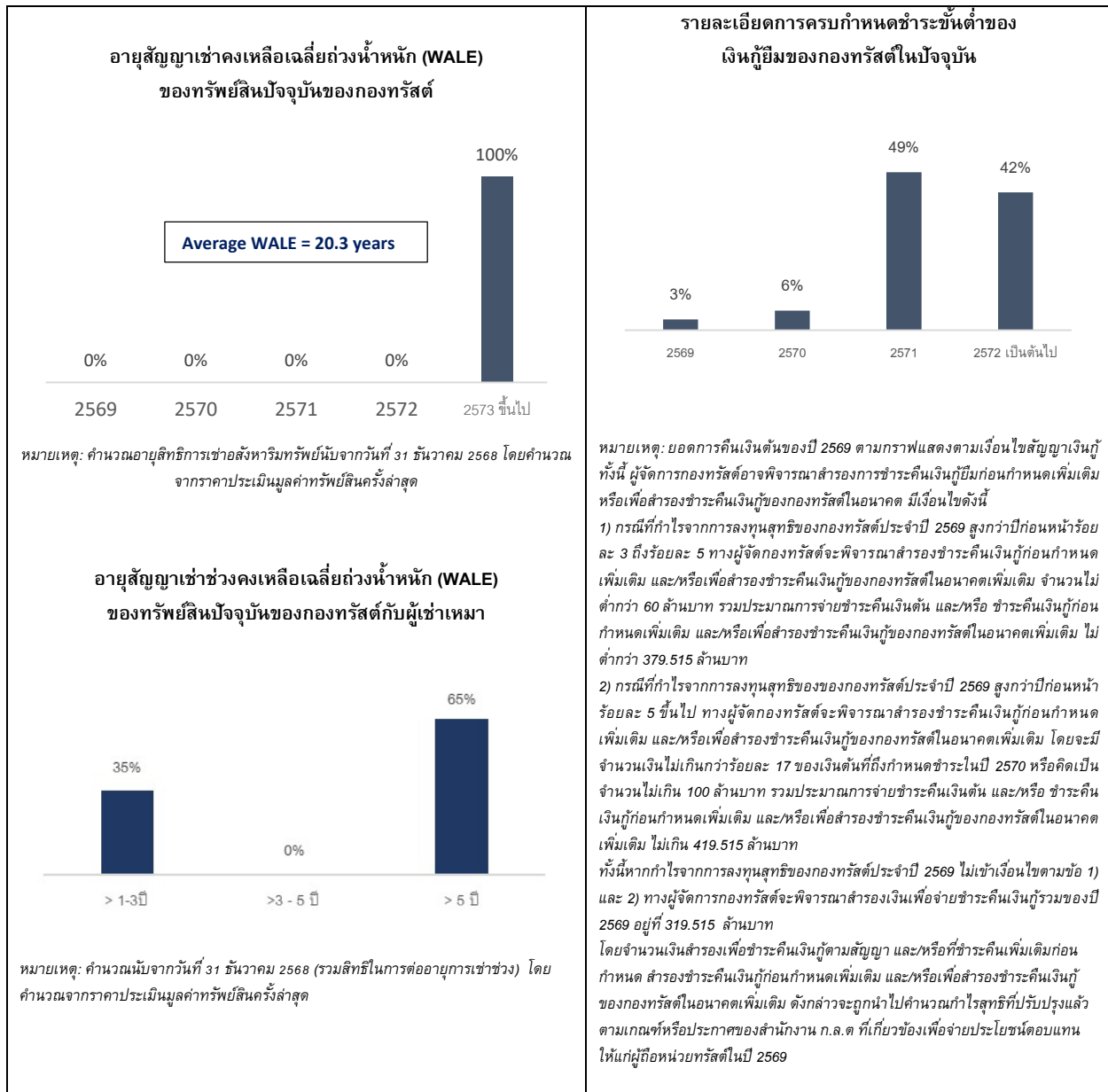
สัดส่วนที่ตั้งของทรัพย์สินของกองทรัสต์



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

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ ณ วันที่ 30 ธันวาคม 2568

ผู้ถือหุ้นรายใหญ่	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 ทิพยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	24,955,100	2.4%

Foreign Limit: 100%

Current Foreign Holding: 0.93%

นโยบายการจ่ายประโยชน์ตอบแทน

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

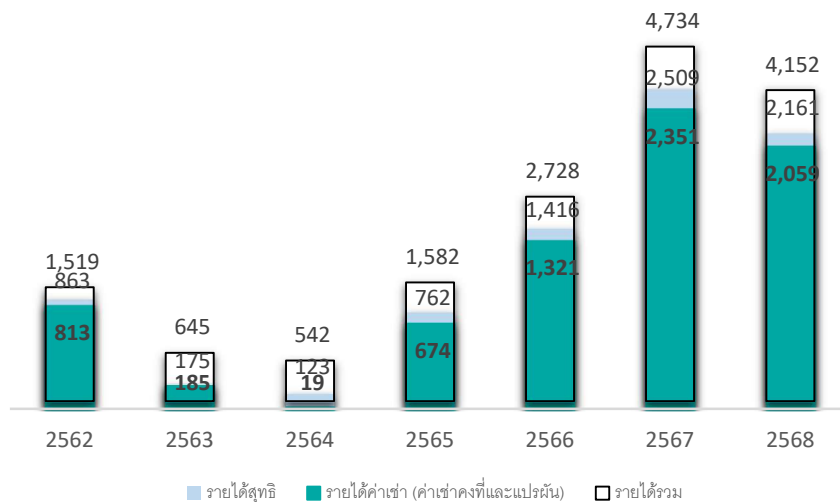
ผลการดำเนินงาน สำหรับงวด	ต่อหน่วยทรัสต์ (บาทต่อหน่วย)		
	ประโยชน์ ตอบแทนรวม	เงินลงทุน	รวมประโยชน์ ตอบแทนและ เงินลงทุน
ตั้งแต่ก่อตั้งจนถึงปี 2560	1.9535	-	1.9535
ปี 2561	1.1000	-	1.1000
ปี 2562	1.1100	-	1.1100
ปี 2563 ^{1/}	0.1000	-	0.1000
ปี 2564 ^{1/}	-	-	-
ปี 2565 ^{1/}	0.7000	-	0.7000
ปี 2566	1.1500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

หมายเหตุ:

^{1/} 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

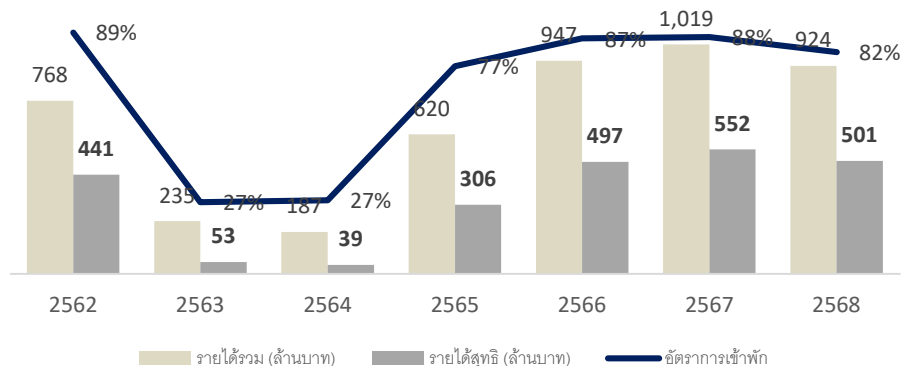
รายได้สุทธิ ส่วนรวมจากรายได้รวมหักด้วยต้นทุนและค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

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

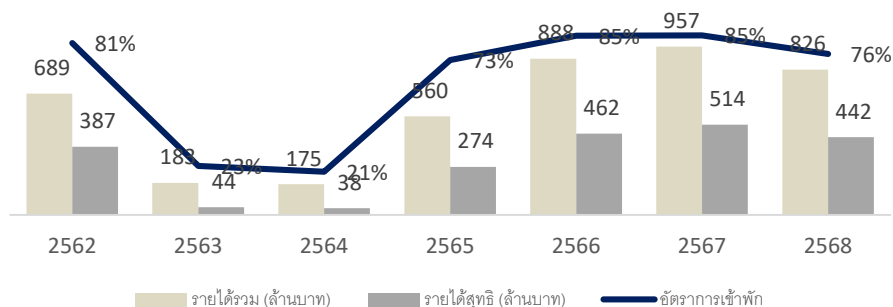
ผลการดำเนินงานของทรัพย์สิน

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

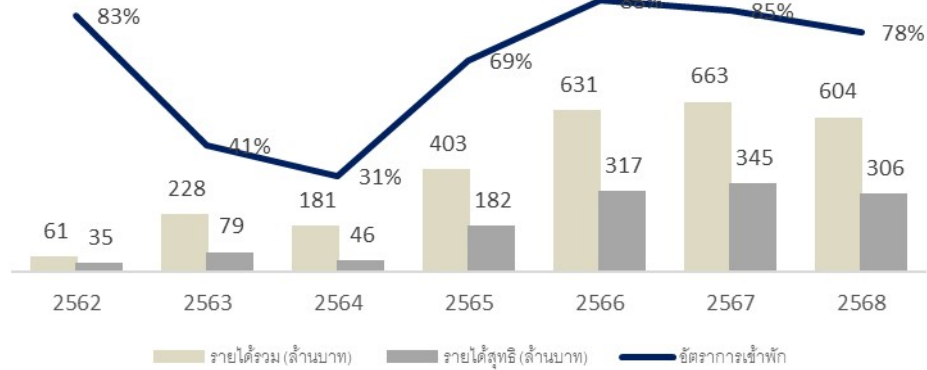
Grande Centre Point
 TERMINAL 21 - BANGKOK



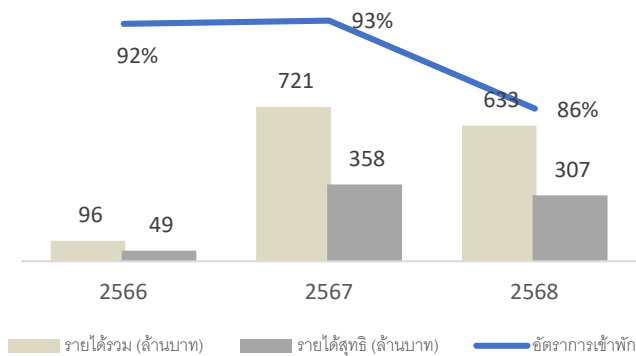
Grande Centre Point
 RATCHADAMRI - BANGKOK



Grande Centre Point
 SUKHUMVIT 55 - BANGKOK

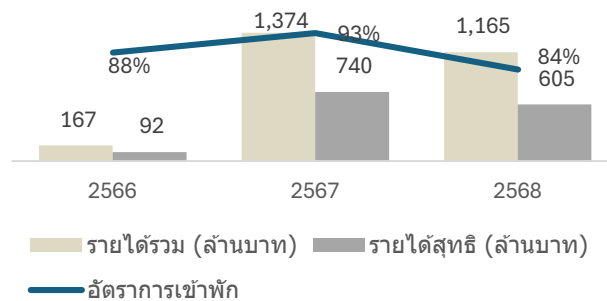


Grande Centre Point
 PATTAYA



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 สเปซพัทยา 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 (%) ¹	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 ^{1/2} (%)	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 : ¹ Debt หมายถึงหนี้สินที่มีการดอกเบี้ยตามที่แสดงในงบแสดงฐานะทางการเงิน

² 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 ³
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ¹	27,831.93	ไม่เกิน 1.0% ของ TAV	1.77%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์ ²	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%
รวมค่าใช้จ่ายทั้งหมด	489,416.07		

- 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"> - ความสำเร็จของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถของผู้จัดการกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วง และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วง และการตัดสินใจต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงสิ้นสุดลง - รายได้ของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการจัดหาผลประโยชน์ของผู้เช่าช่วง และเงื่อนไขสัญญาเช่าช่วงในการจัดหาผลประโยชน์

- 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
3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
<ul style="list-style-type: none"> - ความเสี่ยงโดยทั่วไปในการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ - กองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบในทางลบจากการขาดสภาพคล่องจากการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์และการขาดทางเลือกอื่นในการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินหลัก - ทรัพย์สินหลักอาจถูกเวนคืน - ความเสี่ยงทางการเมือง - การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานการบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง - ความขัดแย้งทางผลประโยชน์ระหว่างผู้จัดการกองทรัสต์กับผู้เช่าช่วงซึ่งประกอบธุรกิจโรงแรม และผู้บริหารโรงแรม
4. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์
<ul style="list-style-type: none"> - ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อและผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่สามารถขายคืนหน่วยทรัสต์ได้ - มูลค่าหน่วยทรัสต์อาจลดลงหากราคาเสนอขายของหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่ามูลค่าหน่วยทรัสต์ก่อนการเสนอขายหน่วยทรัสต์เพิ่มเติม - การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์ - เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market) - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพ์ - มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์ <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	http://www.scbam.com/

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 เฮ้าส์ จำกัด
ที่ปรึกษาทางการเงิน	ธนาคารไทยพาณิชย์ จำกัด (มหาชน)
โครงการที่เข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (16 ธันวาคม 2558) 2. โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (15 มิถุนายน 2560) 3. โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (22 พฤศจิกายน 2562) 4. โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา (15 พฤศจิกายน 2566) 5. โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา (15 พฤศจิกายน 2566)
รูปแบบการเข้าลงทุน	<ol style="list-style-type: none"> 1. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 14.7 ปี) 2. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าช่วงอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 21 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 12.4 ปี) 3. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 27 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55 (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 21.3 ปี) 4. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 25 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 23.0 ปี) 5. เข้าลงทุนในสิทธิการเช่าอาคารเป็นระยะเวลาประมาณ 28 ปี สำหรับโครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา (ปัจจุบันคงเหลือประมาณ 26.7 ปี)
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

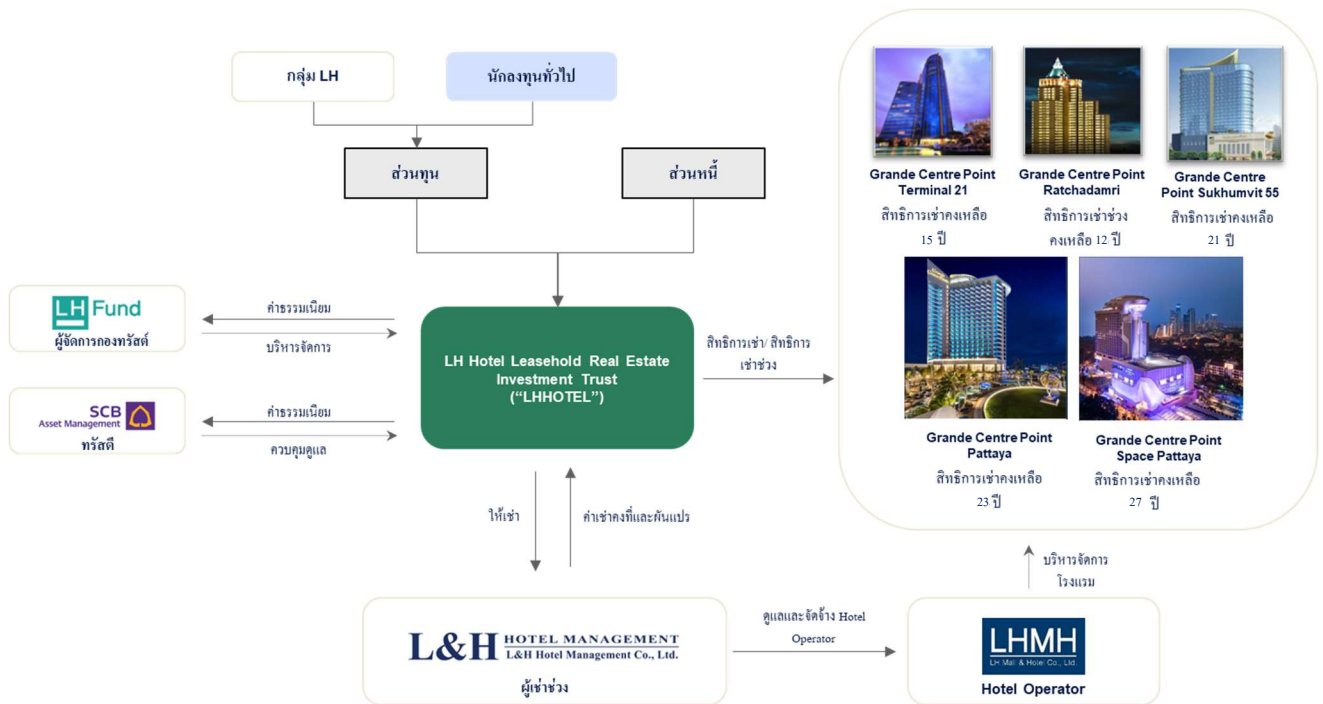
ในปี 2568 ไม่มีการเปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์ ที่เกี่ยวข้องกับโครงการภายใต้การบริหารจัดการของกองทรัสต์

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 ซึ่งผู้ถือหน่วยทรัสต์สามารถขอข้อมูลสำเนาสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ทำการของผู้จัดการกองทรัสต์ในวันและเวลาทำการ

2.4 ข้อมูลทรัพย์สินของกองทรัสต์

รายละเอียดเกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

รายละเอียด	โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21
ลักษณะของทรัพย์สิน	
ที่ตั้ง	โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ตั้งอยู่ที่ เลขที่ 2 ซอยสุขุมวิท 19 (วัฒนา) แขวงคลองเตยเหนือ เขต วัฒนา 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
<u>ประกันภัย</u>	
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
<u>ลักษณะของทรัพย์สิน</u>	
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
<u>พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)</u>	
พื้นที่ให้เช่า	35,120
พื้นที่ส่วนกลาง	16,526
พื้นที่จอดรถ	14,982
พื้นที่ทั้งหมด	66,628
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัท เอเชียน 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>
<u>ประกันภัย</u>	
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
<u>ลักษณะของทรัพย์สิน</u>	
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
<u>พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)</u>	
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>
ประกันภัย	
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
ลักษณะของทรัพย์สิน	
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
พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	12,906
พื้นที่ส่วนกลาง	23,451
พื้นที่จอดรถ	4,665
พื้นที่ทั้งหมด	41,022
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน : บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
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
ประกันภัย	
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
ลักษณะของทรัพย์สิน	
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
พื้นที่ที่กองทรัสต์ลงทุน (ตารางเมตร)	
พื้นที่ให้เช่า	22,408
พื้นที่ส่วนกลาง	37,055
พื้นที่จอดรถ	13,594
พื้นที่ทั้งหมด	73,057
มูลค่าประเมินจากบริษัทประเมินค่าทรัพย์สิน: บริษัท 15 ที่ปรึกษาธุรกิจ จำกัด	
มูลค่าประเมิน	6,914 ล้านบาท (ณ วันที่ 29 ธันวาคม 2568)
ราคาทุน (ราคาที่ได้นำซึ่งสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ 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>
ประกันภัย	
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 ติดตั้งตรงตามอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ผิวของตัวอาคารโรงแรม 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 ติดตั้งตรงตามอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่อาคารโรงแรมหรือพื้นที่ผิวของตัวอาคารโรงแรม 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

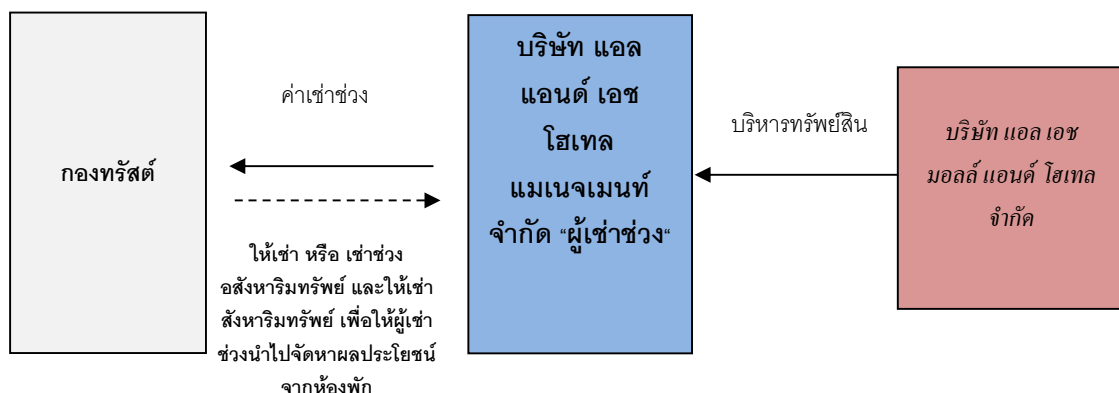
โครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา

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>ค่าเช่าและการชำระค่าเช่า</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"> - ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม - ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมในการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)</p> <p>ฉ = ค่าเช่าคงที่ ในรอบไตรมาสเดียวกัน</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 ผู้เช่าช่วงจะต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดเป็นจำนวนเงินเท่ากับอัตราร้อย</p>
--	--

	ละ 5 ต่อปี โดยคำนวณตามจำนวนเงินที่ค้างชำระและจำนวนวันนับตั้งแต่วันที่ถึงกำหนดชำระจนถึงวันที่ชำระเสร็จสิ้น
การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญานับบัดนี้) 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 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) 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"> 1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) 3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)

	<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 ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50</p> <p>2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ 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"> 1. ผู้เช่าช่วงจะต้องใช้ความพยายามอย่างสูงสุดเยี่ยงผู้ประกอบการกิจการโรงแรม โดยทั่วไปในการคัดเลือกและการจ้างบุคคลใดเพื่อเข้าบริหารกิจการโรงแรม แกะรันด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21 รวมทั้งการดูแลทรัพย์สินที่เช่าช่วงให้อยู่ในสภาพที่ดีตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง 2. ผู้เช่าช่วงจะใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ และเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงอยู่ในสภาพที่ดีและเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบในการดูแล (Maintenance) ซ่อมแซม (Repairs) หรือการกระทำใดๆ ทั้งปวงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงในกรณีที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีลักษณะเป็นโรงแรมตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยให้ค่าใช้จ่ายดังกล่าวถือเป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายจากการดำเนินงานตามงบประมาณของผู้เช่าช่วงที่กองทรัสต์อนุมัติตามข้อกำหนดในสัญญาฉบับนี้ 3. ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือการกระทำดังกล่าวอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิบบัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความตกลงและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิที่ผู้เช่าช่วงพึงมีตามกฎหมายในการไล่เบี่ยค่าเสียหายจากบุคคลดังกล่าว 4. ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ 5. ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดการระส่ำระสายใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง 6. ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดภัยจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามที่ระบุในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วง

	<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. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>

<p>ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ภาษีป้าย และภาษีอื่นใด ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือในภายหน้า แต่เพียงผู้เดียว ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง และพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง แต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง 2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อาคารแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) แต่เพียงผู้เดียว ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น
<p>เหตุในการสิ้นสุดสัญญา</p>	<p>นอกเหนือจากที่คู่สัญญาตกลงกันเป็นอย่างอื่นในสัญญาฉบับนี้ สัญญาฉบับนี้อาจสิ้นสุดลงทันทีหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และกองทรัสต์ได้บอกเลิกสัญญาให้ผู้เช่าช่วงทราบเป็นลายลักษณ์อักษร <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 และส่งผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงในทางลบอย่างมีนัยสำคัญ (เช่น ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงผิดนัดชำระหนี้เงินตามเงื่อนไขของสัญญากู้ยืมเงิน หนี้ค้ำประกัน และ/หรือ ตราสารหนี้ และ/หรือ ตราสารทางการเงินใดๆ หรือหนี้ใดๆ ก็ตามซึ่งหนี้เงินที่ผิดนัดมีมูลค่ารวมกันเกินกว่า 50,000,000 บาท) โดยที่ไม่รวมเงินกู้ยืมจากผู้ถือหุ้น และผู้เช่าช่วงไม่สามารถแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวได้ภายใน 60 วัน หรือภายในระยะเวลาใดๆ ตามที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน โดยผู้เช่าช่วงไม่อาจแสดงให้เห็นว่าผู้เช่าช่วงมีข้อต่อสู้ที่อาจชนะคดีได้ หรือหากมีการตัดสินคดีให้ผู้เช่าช่วงต้องชำระเงินในคดีดังกล่าว จะไม่มีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อความสามารถของผู้เช่าช่วงในการปฏิบัติตามสัญญา</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 เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าช่วงยังคงมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์</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. ในกรณีที่กฎหมาย หรือคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ หรือคณะกรรมการกำกับตลาดทุน มีคำสั่งให้เลิกกองทรัสต์ โดยที่กองทรัสต์มิได้ฝ่าฝืน และ/หรือ ปฏิบัติผิดกฎข้อบังคับ กฎหมาย และ/หรือ กฎระเบียบอื่นใดที่เกี่ยวข้อง และกองทรัสต์ได้แจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบถึงการเลิกกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรโดยพลันเมื่อทราบถึงเหตุดังกล่าว โดยที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีหน้าที่ร่วมกันและได้ใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ร่วมกันเพื่อไม่ให้สัญญาฉบับนี้ระงับโดยผลจากการเปลี่ยนแปลงของกฎหมาย หรือจากคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐ เท่าที่ไม่ขัดต่อกฎหมายหรือคำสั่งของหน่วยงานใดๆ ของรัฐที่มีผลใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น เช่น การจัดตั้งหรือจัดหาบุคคลใดๆ มารับโอนสิทธิและหน้าที่ที่กองทรัสต์มีอยู่ตามสัญญาฉบับนี้แล้วก็ตาม</p>
<p>ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</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 คู่สัญญายอมไม่สิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>3. ในระหว่างระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p>
--	--

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

<p>เหตุสุดวิสัย</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>
กฎหมายและการ ระงับข้อพิพาท	<p>1. สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>2. ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>

สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ โครงการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	<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>
ระยะเวลาการเช่า	คราวละ 3 ปี
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงให้ค้ำประกันแก่กองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 2 ครั้งๆ 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 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยการต่ออายุครั้งสุดท้ายจะครบกำหนดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 6 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 9 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ</p> <p>3. นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไปจะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป</p> <p>4. (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาตามทีระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธียด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญาฉบับนี้ 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 ผู้เช่าช่วงตกลงชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์สำหรับระยะเวลาการเช่าช่วงตั้งแต่วันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับจนครบกำหนดอายุสัญญา และสำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาฉบับนี้ โดยค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้ประกอบด้วยค่าเช่า 2 ส่วน ได้แก่ (1) ค่าเช่าคงที่ และ (2) ค่าเช่าแปรผัน โดยการคำนวณค่าเช่าให้ใช้หลักเกณฑ์การคำนวณตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริง และใช้ข้อมูลทางการเงินเฉพาะจากการประกอบกิจการโรงแรมต่างๆ ของผู้เช่าช่วงตามที่ปรากฏในข้อมูลทางการเงินที่จัดทำโดยผู้เช่าช่วงหรือที่รับรองโดยผู้สอบบัญชีของผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ ตามรายละเอียดวิธีการคำนวณดังต่อไปนี้</p> <p>1. การคำนวณค่าเช่าในแต่ละปี</p> <p>1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</p> <p>1.1.1 ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้น</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้น ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส</p> <p>1.1.2 ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม</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>1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงจะชำระค่าเช่าแปรผัน ภายใน 60 วัน นับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส โดยมีวิธีการคำนวณค่าเช่าแปรผันในแต่ละไตรมาสดังนี้</p> <p>ค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ = $ก \times (ข - ค - ง - จ - ฉ)$</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"> - ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด - ค่าใช้จ่ายในการบริหารค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม - ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาส นั้น (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)</p> <p>ฉ = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น ตามที่กำหนดไว้ ในรอบไตรมาส นั้น และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ในรอบไตรมาสเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ในข้อนี้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม เพื่อให้สัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงให้ถือว่า การที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าแปรผันในส่วนที่มีการแบ่งให้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ เป็นการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์แล้ว</p> <p>2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงคราวต่อ ๆ ไปภายหลังวันครบกำหนดอายุสัญญา</p> <p>คู่สัญญาตกลงให้ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้นรวมสำหรับสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุคราวต่อ ๆ ไปนั้น มีจำนวนเท่ากับ “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>3. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (สำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง) ทุกกรณี</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>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</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. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</p> <p>3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรม 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>การชำระค่าเช่าที่มี การเลื่อนชำระ ออกไปเนื่องจาก เหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) 3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี) <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาเช่าที่ได้ต่อออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p>
<p>การยกเว้นค่าเช่า อันเนื่องมาจากเหตุ สุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์หรือได้รับผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงระยะเวลานั้น <u>ทั้งนี้ เมื่อเหตุสุดวิสัยใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นลายลักษณ์อักษร และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี) <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 ที่กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น</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>อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 นี้</p> <p>2. กองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 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>
<p>หน้าที่ของผู้เช่าช่วง</p>	<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 ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องใช้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว 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 การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 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>
การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง	<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 ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าจะโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุมกำหนด หรือชี้้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าจะโดยทางตรงหรือทางอ้อม 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>ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</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>ส่งมอบผลประโยชน์ดังกล่าวให้แก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งในภายใน 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>
ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โครงการได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปโดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</p>
เหตุสุดวิสัย	<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>
<p>กฎหมายและการ ระงับข้อพิพาท</p>	<p>สัญญาฉบับนี้ให้ใช้บังคับและตีความตามกฎหมายไทย</p> <p>ข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง หรือสิทธิเรียกร้องใดๆ ที่เกิดจากหรือที่เกี่ยวกับสัญญาฉบับนี้ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้ระหว่างคู่สัญญาให้นำเสนอต่อศาลที่มีเขตอำนาจ</p>
<p>หมายเหตุ</p>	<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

ผู้เช่าช่วง	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด (“ผู้เช่าช่วง”)
ผู้ให้เช่าช่วง	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ไทยพาณิชย์ จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ แอล เอช โฮเทล (“กองทรัสต์”)
ทรัพย์สินที่เช่าช่วง	<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>
ระยะเวลาการเช่า	คราวละ 3 ปี
เงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด	<p>ผู้เช่าช่วงตกลงให้คำมั่นแก่กองทรัสต์ว่าเมื่อสัญญาเช่าช่วงครบกำหนด และกองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงผู้เช่าช่วงจะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงจากกองทรัสต์ต่อไปอีก 2 คราวๆ ละไม่เกิน 3 ปี ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขที่ระบุในข้อ 2 โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง</p> <ol style="list-style-type: none"> คู่สัญญาตกลงให้เงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่า และค่าเช่า ทั้งค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผัน รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อ 1 นี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าที่ได้ต่อออกไป คู่สัญญาตกลงว่าเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงตามข้อ 1 จะใช้ได้ไม่เกิน 2 คราว นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยการต่ออายุครั้งสุดท้ายจะครบกำหนดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 6 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ และสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้ายจะสิ้นสุดภายในวันที่ครบกำหนดปีที่ 9 นับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ นอกจากกรณีที่ระบุไว้ในข้อ 1 และ ข้อ 2 ข้างต้น หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและ

	<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>1. การคำนวณค่าเช่าในแต่ละปี</p> <p>1.1 ค่าเช่าคงที่ (Fixed Rental)</p> <p>1.1.1 ค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้น</p> <p>ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าคงที่ที่เริ่มต้น ภายใน 60 วันนับจากวันสิ้นไตรมาสของแต่ละไตรมาส</p> <p>1.1.2 ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่ม</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>1.2 ค่าเช่าแปรผัน (Variable Rental)</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 ในรอบไตรมาสหนึ่ง (เช่น รายได้ค่าเช่าห้องพัก และรายได้จากการดำเนินงานอื่นๆ)</p> <p>ค = ต้นทุนรวมจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสหนึ่ง (เช่น ต้นทุนค่าห้องพัก ค่ารักษาความปลอดภัย ค่าทำความสะอาด และต้นทุนจากการดำเนินงานอื่นๆ)</p>
--	---

	<p>ง = ค่าใช้จ่ายรวมในการขายและบริหารจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสหนึ่ง ซึ่งรวมถึง</p> <ul style="list-style-type: none"> - ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด - ค่าใช้จ่ายในการบริหารค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม - ค่าตอบแทนการดำเนินงานซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 10 ของรายได้สุทธิที่ไม่รวมภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าเสื่อมราคา ค่าธรรมเนียมประกันภัย และค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ตามลำดับ <p>จ = ค่าใช้จ่ายรวมการดำเนินงานอื่นจากการประกอบธุรกิจโรงแรม ในรอบไตรมาสหนึ่ง (เช่น ภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง ภาษีป้าย (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ค่าธรรมเนียมประกันภัย ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และค่าใช้จ่ายในการดำเนินการอื่นๆ)</p> <p>ฉ = ค่าเช่าคงที่เริ่มต้น ตามที่กำหนดไว้ ในรอบไตรมาสหนึ่ง และค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ตามสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ในรอบไตรมาสเดียวกัน</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการแบ่งค่าเช่าแปรผันที่คำนวณได้ในข้อนี้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้สัดส่วนค่าเช่าคงที่และค่าเช่าแปรผันภายใต้สัญญาฉบับนี้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง คู่สัญญาตกลงให้ถือว่ากรณีที่ผู้เช่าช่วงได้ชำระค่าเช่าแปรผันในส่วนที่มีการแบ่งให้เป็นค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มเพื่อให้เป็นไปตามกฎหมายหลักทรัพย์เป็นการชำระค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มให้แก่กองทรัสต์แล้ว</p> <p>2. การคำนวณค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงคราวต่อ ๆ ไปภายหลังวันครบกำหนดอายุสัญญา</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>3. ข้อกำหนดที่บังคับใช้กับอัตราค่าเช่าและวันครบกำหนดชำระค่าเช่า (สำหรับกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง) ทุกกรณี</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>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</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"> กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ <ol style="list-style-type: none"> รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 20 แต่ไม่ถึงร้อยละ 50 และ

	<p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 (ถ้ามี)</p> <p>3. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อภาระการดำเนินงานของโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้</p> <p>(ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ</p> <p>(ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานครลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 15 แต่ไม่ถึงร้อยละ 30 (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำรายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม หรือ รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร (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"> 1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) 3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี)

	<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"> 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนของโรงแรม ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลต่อการดำเนินการกิจการโรงแรม อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) รายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรม ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักเฉลี่ยต่อเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ยต่อห้องของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในกรุงเทพมหานคร ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ยต่อห้องสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี) <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"> กองทรัสต์จะดำเนินการให้ผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าช่วงในสภาพที่เป็นอยู่ ณ วันเริ่มระยะเวลาเช่า โดยกองทรัสต์จะเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายประเภทต่างๆ ที่เกิดขึ้นจากทรัพย์สินที่เช่าช่วงดังต่อไปนี้ <ul style="list-style-type: none"> (ก) ค่าใช้จ่ายที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ในส่วนที่เกี่ยวกับโครงสร้าง หรือส่วนประกอบที่สำคัญของอาคาร (Structural Repairs) (ข) เมื่อจะต้องมีการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่า ผู้เช่าช่วงจะดำเนินการเปลี่ยนแปลงหรือเพิ่มเติมสังหาริมทรัพย์ที่เช่าโดยถือเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ และให้ถือว่าสังหาริมทรัพย์ที่ได้เปลี่ยนใหม่นั้นเป็นทรัพย์สินของกองทรัสต์ <p>ในการเบิกค่าใช้จ่ายดังกล่าวข้างต้นจากกองทรัสต์ ผู้เช่าช่วงจะต้องแจ้งให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษรถึงรายละเอียดที่เกี่ยวข้องล่วงหน้าตามสมควรเพื่อให้กองทรัสต์พิจารณาและอนุมัติการเบิกจ่ายค่าใช้จ่ายได้ทันกำหนดชำระ โดยการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวเป็นดุลพินิจของกองทรัสต์แต่เพียงผู้เดียว ทั้งนี้ กองทรัสต์จะไม่ปฏิเสธการอนุมัติค่าใช้จ่ายดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลสมควร</p> <p>อนึ่ง ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อ 1 นี้</p> กองทรัสต์จะดำเนินการร่วมกับผู้ให้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ดังต่อไปนี้โดยจะใช้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือนนับจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ หรือระยะเวลาใดที่คู่สัญญาจะได้ตกลงร่วมกัน ทั้งนี้ หากมีเหตุขัดข้องประการใด กองทรัสต์จะแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบโดยพลัน

	<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 หรือมีลักษณะเป็นที่น่าสนใจหรือก่อให้เกิดภัยอันตราย 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 หรือชี้้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญา หรือโดยวิธีการอื่นใด</p> <p>2. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้ผู้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้</p> <p>3. ตลอดอายุของสัญญานับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญานับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร</p>
ภาษีอากรและค่าธรรมเนียม	<p>1. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกี่ยวกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญานับนี้ (ถ้ามี) สำหรับระยะเวลาการเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาการเช่าที่ขยายออกไป</p> <p>2. ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้างที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตามกฎหมายซึ่งใช้บังคับอยู่ในเวลานี้ และภาษีทรัพย์สินใดๆ อันอาจเกิดขึ้นกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง ตลอดระยะเวลาการเช่า</p>
เหตุในการสิ้นสุดสัญญา	<p>สัญญานับนี้อาจถูกบอกเลิกได้โดยคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งหากเกิดเหตุการณ์อย่างใดอย่างหนึ่ง ดังต่อไปนี้</p> <p>1. เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p> <p>(ก) ในกรณีที่ผู้เช่าช่วงฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงซึ่งเป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญานับนี้ หรือผิดคำรับรองซึ่งเป็นสาระสำคัญที่ไว้ในสัญญานับนี้ 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 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาเช่าอย่างใดก็ได้ ให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาดังกล่าวหากการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงโดยผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดหรือพันวิสัย</p> <p>2. ในกรณีที่สัญญานี้เลิกกัน คู่สัญญายอมไม่สิ้นสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>อนึ่ง ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญานี้และระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p>
ทรัพย์สินเสียหายและการถูกเวนคืน	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงถูกเวนคืนหรือเสียหายไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญโดยไม่ใช้ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โครงการได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญานับนี้สิ้นสุดลง</p> <p>2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไปเฉพาะในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไปโดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร</p>
เหตุสุดวิสัย	<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 หรือส่งผลกระทบต่อปฏิบัติตามสัญญาของผู้เช่าช่วงหรือผลประกอบการหรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของทรัพย์สินที่เช่าช่วง</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	<p>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 กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลา</p>

	<p>ไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับดังกล่าว)</p> <p>2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครบตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 1 แล้ว หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ 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 ผู้เช่าช่วงและกองทรัสต์จะใช้ความพยายามอย่างดีที่สุดในการร่วมกันหาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมต่อไปแทนผู้เช่าช่วง 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>ดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย โดยคู่สัญญาจะต้องดำเนินการเจรจาตกลงแล้วเสร็จภายใน 180 วันนับจากวันที่กองทรัสต์ได้รับแจ้งเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้เช่าช่วง หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน (แต่ทั้งนี้ระยะเวลาในการพิจารณาดังกล่าวจะต้องไม่เกินวันที่ครบกำหนดการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงในคราวนั้น)</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 ไม่ว่าในกรณีใดๆ ก็ตาม หากผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือการเช่าช่วงตกเป็นพันธวิสัยโดยไม่สามารถเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประกอบธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ต่อไปได้เลย คู่สัญญาดตกลงว่า ผู้เช่าช่วงจะไม่มีหน้าที่เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่กองทรัสต์หาผู้เช่าช่วงรายอื่นมาเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงแทน โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาของผู้เช่าช่วง</p>
--	---

<p>ค่าเช่า และการชำระค่าเช่า</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"> - ค่าใช้จ่ายทางการขายและการตลาด - ค่าใช้จ่ายในการบริหาร - ค่าตอบแทนการจัดหารายได้ ซึ่ง ณ วันเริ่มต้นการเช่าช่วง อัตราค่าตอบแทนอยู่ที่ไม่เกินร้อยละ 5 ของรายได้รวม 	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>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาดังนั้น) กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงเลื่อนชำระค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสที่ให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง และการชำระค่าเช่าจะไม่สร้างปัญหาสภาพคล่องแก่ผู้เช่าช่วงและไม่ส่งผล</p>

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

	<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>การชำระค่าเช่าที่มี การ เลื่อน ชำระ ออกไปเนื่องมาจาก เหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่าง ไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรัสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) 3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี) <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 1 และข้อ 2 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 นั้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะตกลงร่วมกัน อนึ่ง กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วง</p>

	<p>ไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p>
<p>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทรัสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงเวลานั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เมื่อเหตุการณ์ดังกล่าวใกล้สิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม หากผู้เช่าช่วงยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันขยายระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวนั้นออกไปเป็นลายลักษณ์อักษร โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในขณะนั้น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ในช่วงระยะเวลาดังกล่าวต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) รายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี) <p>ทั้งนี้ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยในช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้าด้วยเช่นกัน ให้นำ (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"> ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) ภาษีป้าย และภาษีอื่นใด ตามกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในเวลานี้หรือในภายหน้าตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) ในส่วนที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินดังต่อไปนี้ <ol style="list-style-type: none"> ทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบแต่เพียงผู้เดียว และ พื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง แต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ โดยผู้เช่าช่วงจะรับผิดชอบเต็มจำนวน (สำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงใช้ประโยชน์แต่เพียงผู้เดียว) หรือตามสัดส่วนพื้นที่ก่อสร้างระหว่างโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา และศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา (สำหรับพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงใช้ประโยชน์ร่วมกับผู้ประกอบการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา) (แล้วแต่กรณี) ผู้เช่าช่วงตกลงจะรับผิดชอบค่าธรรมเนียม อากรแสตมป์ และค่าใช้จ่ายอื่นใดในส่วนที่เกี่ยวข้องกับการเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เกิดขึ้นตามสัญญาฉบับนี้ (ถ้ามี) แต่เพียงผู้

	<p>เดียว ตลอดระยะเวลาการเช่าช่วง รวมถึงการต่ออายุสัญญาเช่าช่วง (ถ้ามี) เว้นแต่สัญญาฉบับนี้จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น</p>
<p>การโอนสิทธิการเช่าช่วงและการให้เช่าช่วง</p>	<p>1. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร เว้นแต่เป็นการโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ดังกล่าวให้แก่บริษัทในเครือของผู้เช่าช่วงซึ่งมีคุณสมบัติและมีความสามารถที่จะปฏิบัติหน้าที่ตามสัญญาฉบับนี้ได้ ทั้งนี้ ก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะต้องดำเนินการให้ผู้รับโอนยินยอมเข้าผูกพันตามเงื่อนไขต่างๆ ที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ โดยระยะเวลาการเช่าช่วงที่โอนไปยังผู้รับโอนจะต้องมีกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงไม่เกินกว่าระยะเวลาการเช่าช่วงของผู้เช่าช่วงที่เหลืออยู่ตามสัญญาฉบับนี้ อย่างไรก็ดี กองทรัสต์สงวนสิทธิในการหารือกับสำนักงานคณะกรรมการกำกับหลักทรัพย์และตลาดหลักทรัพย์ และหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง รวมทั้งสงวนสิทธิในการเสนอเรื่องดังกล่าวให้ที่ประชุม ผู้ถือหุ้นหรือหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติก่อนการดำเนินการดังกล่าว</p> <p>ทั้งนี้ “บริษัทในเครือ” หมายถึง บุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ซึ่ง (ก) ควบคุมบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ข) ถูกควบคุมโดยบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม หรือ (ค) อยู่ภายใต้การควบคุมเดียวกันกับบุคคลหรือนิติบุคคลนั้น ไม่ว่าโดยตรงหรือโดยอ้อม และ “ควบคุม” หมายถึง การมีอำนาจในการควบคุม กำหนด หรือชี้นำการบริหารจัดการและนโยบายของบุคคลหรือนิติบุคคลใดๆ ไม่ว่าโดยทางตรงหรือทางอ้อม ไม่ว่าจะกระทำโดยผ่านความเป็นเจ้าของหุ้นที่มีสิทธิออกเสียงลงคะแนนเกินกว่าร้อยละ 50 ของหุ้นที่ออกและจำหน่ายแล้วทั้งหมดของบุคคลหรือนิติบุคคลนั้นๆ โดยสัญญาหรือโดยวิธีการอื่นใด</p> <p>2. ตลอดอายุของสัญญาฉบับนี้ กองทรัสต์ไม่สามารถโอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาฉบับนี้ ไม่ว่าบางส่วนหรือทั้งหมด ให้แก่บุคคลใดๆ โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากผู้เช่าช่วงเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>3. กองทรัสต์ยินยอมให้ผู้เช่าช่วงสามารถให้เช่าช่วงพื้นที่ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์ของการเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้</p>
<p>หน้าที่ของกองทรัสต์</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 ในการพิจารณาการจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหุ้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์ตกลงที่จะคำนึงถึงค่าใช้จ่ายตามที่ได้ระบุไว้ข้างต้น และสำรองเงินไว้เป็นส่วนหนึ่งของค่าใช้จ่ายที่กองทรัสต์จะต้องรับผิดชอบตามที่ได้ระบุไว้ในข้อนี้</p> <p>2. กองทรัสต์จะดำเนินการดังต่อไปนี้ ร่วมกับผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะให้ความพยายามดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 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"> ผู้เช่าช่วงต้องไม่กระทำการหรือยินยอมให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งกระทำการใดๆ บนทรัพย์สินที่เช่าช่วง ซึ่งเป็นการกระทำที่ผิดกฎหมายหรือขัดต่อความสงบเรียบร้อยหรือศีลธรรมอันดีของประชาชน หรือการกระทำความผิดอาจเป็นอันตรายต่อสุขภาพ โดยไม่ได้รับใบอนุญาตตามกฎหมายที่เกี่ยวข้อง หรือมีลักษณะเป็นที่น่ารังเกียจหรือก่อให้เกิดภัยอันตราย ความเสียหาย หรือความเดือดร้อนรำคาญแก่บุคคลภายนอกและกองทรัสต์ และกรณีที่เกิดปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว ผู้เช่าช่วงมีหน้าที่ที่จะต้องให้ความพยายามอย่างเต็มที่ในการแก้ไขปัญหาหรือความเสียหายดังกล่าว รวมถึงการทำความตกลงและเยียวยาความเสียหายที่เกิดขึ้นจากการกระทำของบุคคลดังกล่าวข้างต้น ทั้งนี้ โดยไม่จำกัดสิทธิที่ผู้เช่าช่วงพึงมีตามกฎหมายในการไล่เบี่ยค่าเสียหายจากบุคคลดังกล่าว ผู้เช่าช่วงตกลงจะจัดให้มีและจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ ที่สำคัญต่อการประกอบกิจการโรงแรมตลอดระยะเวลาตามสัญญาฉบับนี้ ผู้เช่าช่วงจะไม่ก่อให้เกิดการผูกพันใดๆ เหนือทรัพย์สินที่เช่าช่วง ผู้เช่าช่วงจะต้องรับผิดชอบใช้ และกระทำการใดๆ อันเป็นการป้องกันให้กองทรัสต์ปลอดจากการเรียกร้องใดๆ ที่เกิดขึ้นจากการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วง และ/หรือ การละเลยไม่ปฏิบัติตามหน้าที่หรือภาระผูกพันในส่วนของผู้เช่าช่วงตามภาระในสัญญานี้ รวมถึงการกระทำของตัวแทน และ/หรือ บริวารของผู้เช่าช่วง ในกรณีที่กองทรัสต์ถูกฟ้องร้อง ถูกเรียกร้องให้รับผิดชอบ หรือถูกดำเนินคดีเนื่องจากเหตุดังกล่าว ผู้เช่าช่วงจะปลดเปลื้องความรับผิดชอบให้แก่กองทรัสต์โดยทันที โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าช่วงแต่เพียงฝ่ายเดียว 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 หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) เป็นต้น
การใช้ประโยชน์ร่วมกันในพื้นที่ที่	<p>ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ผู้เช่าช่วงสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง แต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง (รวมถึงทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ดังกล่าว) ซึ่งผู้เช่าช่วงใช้ประโยชน์ร่วมกับผู้ประกอบการศูนย์การค้าเทอร์มินอล 21 พัทยา โดยมีรายละเอียดปรากฏตามเอกสารแนบท้ายสัญญานี้ เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์</p>

<p>เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สินที่เช่าช่วง</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>การประกันภัย</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>
<p>ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</p>	<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 เตอร์ 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 คู่สัญญายอมไม่สละสิทธิในการเรียกค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายใดๆ ที่ได้มีอยู่ก่อนมีการเลิกสัญญา ค่าใช้จ่ายและค่าเสียหายที่เกิดขึ้นอันเนื่องจากการเลิกสัญญา และ/หรือ ค่าเสียหายใดๆ ตามที่กฎหมายกำหนด</p> <p>3. ในระหว่างระยะเวลาเช่าตามสัญญาและระยะเวลาใดๆ ที่ได้ขยายออกไป กองทรัสต์ไม่มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าช่วงกับผู้เช่าช่วง หากไม่มีเหตุผิดนัดผิดสัญญาใดๆ ที่เกิดโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง</p>
<p>ทรัพย์สินเสียหาย การถูกเวนคืน และการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)</p>	<p>1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พัทยา ได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง</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 โดยกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>
เหตุสุดวิสัย	<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"> 1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่ากับระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ตาม คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม <p>ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>ทั้งนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด เป็นต้น และ/หรือ (2) การบัญญัติกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับ การตีความ การพิจารณา การออกคำสั่งหรือความเห็น การมีคำวินิจฉัย หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ซึ่งมีผลกระทบอย่างมี

	<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"> 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 ภายใต้เงื่อนไขเวลา และเงื่อนไขของการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ โดยในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงข้างต้น คู่สัญญาตกลงให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขเกี่ยวกับการเช่าช่วง ค่าเช่า และการคำนวณค่าเช่า รวมทั้งเงื่อนไขในการต่ออายุของสัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุเหมือนกันกับที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าช่วงฉบับแรก ทั้งนี้ ในการใช้สิทธิในข้อนี้ กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงหรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ต่อออกไป (ยกเว้นในกรณีที่กองทรัสต์ให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ก่อนวันที่ 1 มกราคม 2567 และเป็นการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงที่จะสิ้นสุดในวันที่ 31 ธันวาคม 2566 กองทรัสต์จะต้องแจ้งให้ผู้เช่าช่วงทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 7 วันทำการก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับดังกล่าว) 2. ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงและคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ดำเนินการต่ออายุสัญญาเช่าช่วงครบตามเงื่อนไขที่ระบุในข้อ 1 แล้ว หากคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายยังคงประสงค์ที่จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป คู่สัญญาตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ของสัญญาเช่าช่วงใหม่ โดยคู่สัญญาฝ่ายที่ประสงค์จะให้การเช่าช่วงดำเนินต่อไป จะต้องแจ้งให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งทราบล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรเป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 6 เดือนก่อนวันครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับต่ออายุฉบับสุดท้าย ซึ่งจะสิ้นสุดไม่เกินวันที่ 31 ธันวาคม 2575

	<p>3. (1) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงมีข้อจำกัดทางกฎหมายหรือพันธียด้วยเหตุขาดคุณสมบัติตามที่กำหนดไว้ ซึ่งเป็นเหตุในการเลิกสัญญาของสัญญานับนี้ 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 โดยที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะร่วมกันกำหนดเงื่อนไขของการเช่าช่วงที่ต่อเนื่องออกไป แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงที่ต่อเนื่องไปดังกล่าวจะไม่เกิน 180 วันนับจากวันที่ครบกำหนดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาเช่าช่วงในแต่ละคราว โดยให้ถือว่าผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ที่จะเช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงต่อไปในระหว่างระยะเวลาที่เกินกว่า 180 วันดังกล่าว</p> <p>(2) ในกรณีที่กองทรัสต์ได้ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วงตามที่ระบุไว้ในข้อ 1 แต่ผู้เช่าช่วงได้รับคำสั่งหรือความเห็นจากหน่วยงานราชการใดๆ อันเกี่ยวเนื่องกับภาษีเงินได้ที่เกิดจากหรือเกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของผู้เช่าช่วงบนทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญานับนี้ และส่งผลหรืออาจจะส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ (ก) การปฏิบัติตามสัญญานับนี้ของผู้เช่าช่วง หรือ (ข) การดำเนินการกิจการของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ของผู้เช่าช่วง หรือ (ค) ผลประกอบการหรือฐานะทางการเงินของผู้เช่าช่วงในส่วนของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา (ทั้งนี้ โดยที่ผลกระทบดังกล่าวมิได้เกิดจากความผิดพลาดจากการบริหารจัดการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยาของผู้เช่าช่วง) ผู้เช่าช่วงจะต้องส่งหนังสือแจ้งให้กองทรัสต์ทราบถึงเหตุดังกล่าว และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะร่วมกันพิจารณาทบทวนรายละเอียดวิธีการคำนวณค่าเช่า รวมทั้งข้อกำหนดภายใต้สัญญานับนี้โดยสุจริต 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>ค่าเช่า และการชำระค่าเช่า</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 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>การเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</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 ให้มี (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 หรือไม่สามารถหารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนที่นำมาใช้ในการอ้างอิงได้ กองทรีสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันในการใช้ข้อมูลที่เป็นมาตรฐานหลักเกณฑ์ หรืออัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อนึ่ง หากคู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันได้ ให้พิจารณาจากรายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา เป็นหลัก และในกรณีที่กองทรีสต์และผู้เช่าช่วงกำหนดโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยามากกว่าหนึ่งแห่ง ให้คำนวณรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของกลุ่มการแข่งขันดังกล่าว โดยอาศัยค่าเฉลี่ย (Simple Average) ของรายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของแต่ละโรงแรมและรีสอร์ท ในกลุ่มดังกล่าว</p>
<p>การชำระค่าเช่าที่มีการเลื่อนชำระออกไปเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่มีการเลื่อนการชำระค่าเช่าออกไปอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย ซึ่งเกิดขึ้นในระหว่างไตรมาสใด ให้ผู้เช่าช่วงชำระเงินให้แก่กองทรีสต์ตามลำดับการชำระหนี้ดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ค่าเช่าคงที่ในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ 2. ค่าเช่าแปรผันในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุสุดวิสัยในรอบไตรมาสนั้นๆ (ถ้ามี) 3. ค่าเช่าคงที่ที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป 4. ค่าเช่าแปรผันที่ได้มีการเลื่อนชำระออกไป (ถ้ามี) <p>ในการชำระหนี้ตามข้อ 1 และข้อ 2 ข้างต้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าดังกล่าวตามที่กำหนดในสัญญาฉบับนี้ สำหรับการชำระหนี้ตามข้อ 3 และข้อ 4 นั้น ผู้เช่าช่วงตกลงที่จะชำระค่าเช่าที่ค้างชำระโดยแบ่งชำระเป็นรายไตรมาสๆ ละเท่ากัน ตามระยะเวลาการเช่าช่วงจริงจนถึงวันที่สิ้นสุดระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญาฉบับนี้ (รวมถึงระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ต่ออายุออกไปด้วย) หรือระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาจะได้ออกมาด้วยกัน อนึ่ง กองทรีสต์ตกลงให้ผู้เช่าช่วงไม่ต้องชำระดอกเบี้ยจากการผิดนัดชำระค่าเช่าในงวดใดๆ หรือค่าเสียหายใดๆ อันเกิดจากการค้างชำระค่าเช่าหรือการชำระค่าเช่าล่าช้าใดๆ อันเกิดขึ้นหรือเป็นผลเกี่ยวเนื่องมาจากการเลื่อนการชำระค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว</p>
<p>การยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัย</p>	<p>ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งดังต่อไปนี้ในระหว่างไตรมาสใด (ไม่ว่าเหตุการณ์ดังกล่าวจะเกิดขึ้นในระยะเวลาการเช่าช่วงตามสัญญานี้หรือระยะเวลาการเช่าช่วงที่ได้ขยายออกไปจากการต่ออายุสัญญาฉบับนี้) กองทรีสต์ยินยอมยกเว้นค่าเช่าในเดือนที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวในระหว่างไตรมาสนั้นให้แก่ผู้เช่าช่วง โดยผู้เช่าช่วงไม่จำเป็นต้องชำระค่าเช่าของช่วงเวลานั้น โดยไม่ถือเป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยฝ่ายผู้เช่าช่วง ทั้งนี้ เมื่อเหตุการณ์ดังกล่าวใกล้สิ้นสุดลง กองทรีสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันกำหนดระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยเป็นลายลักษณ์อักษรก่อนที่ผู้เช่าช่วงจะใช้สิทธิยกเว้นค่าเช่าสำหรับระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าว และการคำนวณค่าเช่าในเดือนที่ไม่ได้เกิดเหตุการณ์ตามข้อนี้ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์การคำนวณค่าเช่าตามที่ระบุไว้ในสัญญา</p>

	<p>ฉบับนี้ อย่างไรก็ตาม อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าช่วงยังคงได้รับผลกระทบจากเหตุสุดวิสัยอย่างต่อเนื่องภายหลังจากระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวสิ้นสุดลง กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะร่วมกันขยายระยะเวลาที่ได้รับผลกระทบต่อเนื่องจากเหตุสุดวิสัยดังกล่าวนั้นออกไปเป็นลายลักษณ์อักษร โดยพิจารณาจากข้อเท็จจริงและสถานการณ์ที่เกิดขึ้นในขณะนั้น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยที่มีผลกระทบต่อทรัพย์สินที่เช่าช่วงโดยตรงหรือบริเวณใกล้เคียงกับสถานที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่าช่วง เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว ซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ในช่วงระยะเวลาดังกล่าว ต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) สำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 2. กรณีเกิดเหตุสุดวิสัยซึ่งส่งผลกระทบต่อดำเนินการกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา อย่างมีนัยสำคัญ และทำให้ <ol style="list-style-type: none"> (ก) รายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้ค่าห้องพักพักรวม (บาทต่อเดือน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 50 และ (ข) รายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนในช่วงระยะเวลาดังกล่าวของโรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันในเมืองพัทยา ลดลงต่ำกว่ารายได้เฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน) ของเดือนสำหรับช่วงระยะเวลาเดียวกันของโรงแรมและรีสอร์ทกลุ่มดังกล่าวในปีก่อนหน้า เท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 30 (ถ้ามี) <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>
--	--

	<p>อัตราส่วนอื่นใดที่สามารถหาได้จากธุรกิจโรงแรมทั่วไปมาเป็นหลักเกณฑ์ในการพิจารณาแทน อื่นๆ 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 รีสอร์ทในกลุ่มดังกล่าว</p>
<p>โรงแรมและรีสอร์ทที่ อยู่ในกลุ่มการ แข่งขันที่มีมาตรฐาน เดียวกันในเมือง พัทยา</p>	<p>โรงแรมและรีสอร์ทที่อยู่ในกลุ่มการแข่งขันที่มีมาตรฐานเดียวกันกับโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ในเมืองพัทยา ตามที่กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงอาจกำหนดหรือตกลงกันขึ้น ในแต่ละปีภายหลังจากวันที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ โดยอาจพิจารณาจากสถานที่และ ระยะห่างจากโครงการ รายละเอียดลักษณะของทรัพย์สินโดยละเอียด หรือหลักเกณฑ์อื่นๆ ที่ กองทรัสต์จะสามารถนำมาใช้ในการเทียบเคียงได้ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาทิ โรงแรมที่ตั้งอยู่ในเมืองพัทยามีระดับราคาใกล้เคียงกัน เป็นต้น</p>
<p>ภาษีอากรและ ค่าใช้จ่าย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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
<p>การโอนสิทธิการเช่า ช่วงและการให้เช่า ช่วง</p>	<ol style="list-style-type: none"> 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>
<p>หน้าที่ของกองทรัสต์</p>	<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 การให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งคิดเป็นพื้นที่เกินกว่าร้อยละ 50 ของพื้นที่เช่าทั้งหมดของทรัพย์สินที่เช่าช่วงแก่บุคคลใดบุคคลหนึ่งเพียงคนเดียว เป็นต้น ผู้เช่าช่วงจะทำได้ก็ต่อเมื่อ (ก) ได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์ หรือ (ข) เป็นกรณีที่ได้ระบุไว้ในงบประมาณการดำเนินการ (Operating Budget) และงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุน (Capital Expenditure Budget) ประจำปีของโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ที่ได้รับอนุมัติจากกองทรัสต์แล้ว</p> <p>8. หน้าที่อื่นๆ ที่ระบุภายใต้สัญญาเช่าช่วงฉบับนี้ เช่น การจัดทำและนำเสนอรายงานทางการเงิน งบประมาณการดำเนินการและงบประมาณค่าใช้จ่ายในการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ การชำระภาษีที่ดินและสิ่งปลูกสร้าง (หรือภาษีอื่นใดอันมีลักษณะเดียวกัน) เป็นต้น</p>
<p>การใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วง</p>	<p>ตลอดระยะเวลาที่สัญญาฉบับนี้มีผลใช้บังคับ ผู้เช่าช่วงสามารถใช้ประโยชน์ในพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงไม่ได้เช่าช่วง แต่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ อาทิ ถนนรอบอาคาร ทางเดินรถ และทางเข้าออกของโรงแรม เป็นต้น รวมถึงทรัพย์สินที่ตั้งอยู่บนพื้นที่ดังกล่าว อาทิ เครื่องหมายและ/หรือ ร้วแสดงเขตแดนกรรมสิทธิ์ของพื้นที่ดังกล่าว เป็นต้น เพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ 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 หรือบางส่วนที่สำคัญซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ซึ่งส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการดำเนินกิจการโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา</p> <p>(ช) ในกรณีที่ที่ประชุมคณะกรรมการ และ/หรือ ที่ประชุมผู้ถือหุ้นของผู้เช่าช่วง มีมติให้ขายหรือโอนกิจการทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญให้แก่บุคคลอื่น หรือควบบริษัทกับบุคคลอื่น ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่าผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าหรือการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากกองทรัสต์</p> <p>2. เหตุผิติดผิตสัญญาโดยฝ่ายกองทรัสต์ และผู้เช่าช่วงได้บอกเลิกสัญญาให้กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร</p> <p>(ก) ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญใดๆ ที่ให้ไว้ในสัญญาฉบับนี้ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิตสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัย หรือเหตุการณ์ใดๆ ที่อยู่นอกเหนือความควบคุมของกองทรัสต์ หรือเกิดจากการที่บริษัท แอล เอช มอลล์ แอนด์ โฮเทล จำกัด ในฐานะผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ไม่ปฏิบัติหน้าที่หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ ทั้งนี้ เฉพาะในกรณีที่ผู้เช่าช่วงยังคงมีฐานะเป็นบริษัทย่อยของผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์</p> <p>(ข) ในกรณีที่กองทรัสต์จงใจฝ่าฝืนหรือจงใจไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ได้ อันเป็นเหตุให้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์สิ้นสุดลงทำให้ผู้เช่าช่วงไม่สามารถใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ตามเจตนารมณ์และวัตถุประสงค์ของสัญญาฉบับนี้</p> <p>3. เมื่อกองทรัสต์ไม่สามารถเข้าเป็นผู้ทรงสิทธิการเช่าในทรัพย์สินที่เช่าช่วงภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์ได้ หรือกองทรัสต์ไม่มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเนื่องจากการเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์ระหว่างกองทรัสต์และผู้ให้เช่าอสังหาริมทรัพย์แก่กองทรัสต์</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>ผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญา</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 ที่เกี่ยวข้องและจำเป็นกับการดำเนินการของกองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนด เพื่อให้กองทรัสต์หรือบุคคลที่กองทรัสต์กำหนดสามารถดำเนินการของกองทรัสต์ได้อย่างต่อเนื่อง 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>ทรัพย์สินเสียหาย การถูกเวนคืน และการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation)</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืน ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วนที่สำคัญ โดยไม่ใช่ความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด ทำให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลงในวันที่โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ได้รับความเสียหายหรือถูกเวนคืน โดยที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย เงิน หรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่ค่าเสียหายที่เกิดขึ้นเนื่องจากการปฏิบัติผิดสัญญาก่อนวันที่สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดลง 2. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วน และกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงมีความเห็นร่วมกันว่าทรัพย์สินที่เช่าช่วงซึ่งเสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนยังสามารถใช้เพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ต่อไปได้ ให้ถือว่าสัญญานี้ยังมีผลใช้บังคับต่อไป เฉพาะในส่วนที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่าช่วงกันตามสัญญาฉบับนี้ต่อไป โดยคู่สัญญาจะร่วมกันพิจารณาถึงความเหมาะสมในการปรับอัตราค่าเช่าให้สอดคล้องกับสภาพของทรัพย์สินที่เช่าช่วงที่เสียหายหรือถูกเวนคืนบางส่วนตามสมควร 3. ในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ตามข้อ 2 กองทรัสต์และผู้เช่าช่วงตกลงที่จะเจรจาโดยสุจริต เพื่อกำหนดค่าเช่าสำหรับทรัพย์สินที่เช่าช่วงส่วนที่ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้ ภายใน 30 วันนับจากวันที่ทรัพย์สินถูกทำให้เสียหายหรือวันที่มีการเวนคืนดังกล่าว เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป โดยกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง 4. ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าช่วงมีการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) ซึ่งคู่สัญญาเห็นร่วมกันว่าเป็นอันส่งผลให้ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์ในทรัพย์สินที่เช่าช่วงเพื่อการดำเนินธุรกิจโรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พัทยา ได้ ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าภายใต้สัญญาฉบับนี้และสัญญาเช่าสังหาริมทรัพย์ พร้อมทั้งกำหนดระยะเวลาสำหรับการชำระค่าเช่าดังกล่าว โดยจะต้องเจรจาดังกล่าวร่วมกันให้แล้วเสร็จล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 30 วันก่อนวันที่มีการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ (Renovation) เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันขยายระยะเวลาการเจรจาดังกล่าวออกไป ทั้งนี้ การตกลงกำหนดอัตราค่าเช่าดังกล่าวจะต้องสะท้อนสัดส่วนของพื้นที่ที่ผู้เช่าช่วงจะไม่สามารถใช้ประโยชน์ได้ เนื่องจากการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่ดังกล่าว <p>นอกจากนี้ เมื่อการปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จ ส่งผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเปลี่ยนแปลงไปจากเดิมไม่ว่าด้วยสาเหตุใดๆ เช่น จำนวนห้องพักเพิ่มขึ้นหรือลดลง เป็นต้น คู่สัญญาจะร่วมกันกำหนดอัตราค่าเช่าใหม่ รวมถึงแก้ไขเพิ่มเติมข้อตกลงและเงื่อนไขอื่นที่เกี่ยวข้อง ให้สอดคล้องกับการเปลี่ยนแปลงดังกล่าว โดยอัตราค่าเช่าใหม่ และข้อตกลงและเงื่อนไขที่มีการแก้ไขเพิ่มเติม จะมีผลใช้บังคับตั้งแต่วันที่การปิดปรับปรุงหรือซ่อมแซมใหญ่แล้วเสร็จ โดยกองทรัสต์มีหน้าที่ปฏิบัติตามกฎหมายหลักทรัพย์ที่เกี่ยวข้อง</p>
<p>เหตุสุดวิสัย</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"> 1. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิเลื่อนการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ไปได้เท่าที่ระยะเวลาที่เกิดผลกระทบจากเหตุสุดวิสัย โดยกองทรัสต์และผู้เช่าช่วงจะตกลงร่วมกันกำหนดระยะเวลาดังกล่าว โดยไม่ถือว่าเป็นความผิดของคู่สัญญาฝ่ายใด อย่างไรก็ดี คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดตกลงว่าจะไม่ยกเอาเหตุสุดวิสัยนั้นเป็นข้ออ้างในการไม่ชำระหนี้เงินใดๆ ในจำนวนที่ต้องชำระตามสัญญาฉบับนี้ เว้นแต่ (ก) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันเป็นผลให้ทรัพย์สินที่เช่าช่วงเสียหายอย่างมีนัยสำคัญจนถึงขนาดที่ผู้เช่าช่วงไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงตามวัตถุประสงค์แห่งการเช่าช่วงได้ในช่วงระยะเวลาใด ผู้เช่าช่วงไม่มีหน้าที่ในการชำระค่าเช่าสำหรับช่วงระยะเวลาที่ไม่อาจใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าช่วงได้ดังกล่าว และ/หรือ (ข) ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยที่ผู้เช่าช่วงสามารถขอเลื่อนการชำระค่าเช่าและการยกเว้นค่าเช่าอันเนื่องมาจากเหตุสุดวิสัยตามที่กำหนดไว้ในสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ 2. คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม <p>ในกรณีที่คู่สัญญาไม่สามารถตกลงกันในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญาตามที่กำหนดในวรรคแรกได้ คู่สัญญาตกลงให้สัญญาฉบับนี้สิ้นสุดใช้บังคับลง และให้นำผลอันเกิดจากเหตุในการสิ้นสุดสัญญามาใช้บังคับโดยอนุโลม</p> <p>ทั้งนี้ เหตุสุดวิสัย หมายถึง</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในสถานะและภาวะเช่นนั้น เช่น ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงานโรคระบาด เป็นต้น และ/หรือ (2) การบัญญัติกฎหมาย กฎเกณฑ์ ระเบียบ หรือข้อบังคับ การตีความ การพิจารณา การออกคำสั่งหรือความเห็น การมีคำวินิจฉัย หรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐ หรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง หรือข้อจำกัดทางกฎหมายหรือกฎเกณฑ์ ซึ่งมีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ และ/หรือ (3) การเกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจ สภาวะเศรษฐกิจตกต่ำ หรือการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมหรือความต้องการของผู้บริโภคหรือกลุ่มลูกค้าอันส่งผลกระทบต่อภาคอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวในเมืองพัทยา และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญอย่างต่อเนื่อง ต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของคู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง หรือทำให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้อย่างมีนัยสำคัญ หรือส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ของผู้เช่าช่วง หรือการดำเนินกิจการของโรงแรม
--	--

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

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้เช่าช่วง

ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้เช่าช่วงทรัพย์สินของกองทรัสต์	บริษัท แอล แอนด์ เอช โฮเทล แมเนจเม้นท์ จำกัด
ที่ตั้ง	เลขที่ 1188 อาคาร แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ลุมพินี ชั้นที่ 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
กรรมการของบริษัท	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 โดยรายละเอียดค่าเช่าคงที่ที่ต้นทุน สำหรับปี 2568 มีรายละเอียดดังตารางต่อไปนี้

หน่วย: ล้านบาท

โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พญา	โรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ 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	รายได้ค่าเช่าผันแปร	รวม
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ เทอร์มินอล 21	288.00	191.74	479.74
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดำริ	319.38 ¹	104.54	423.92
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สุขุมวิท 55	224.00	69.90	293.90
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ พญา	136.00	153.87	289.87
โรงแรมแกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ สเปซ พญา	270.00	301.08	571.08
รวม	1,237.38	821.13	2,058.51

หมายเหตุ :¹ รายได้ค่าเช่าคงที่รวมค่าเช่าสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) และรายได้ค่าเช่าคงที่ส่วนเพิ่มที่ได้มีการปรับปรุงค่าเช่าผันแปรทั้งปีให้มีสัดส่วนสูงสุดตามเกณฑ์ 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"> บริษัทแลนด์แอนด์เฮอร์ส 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 ไปจำหน่ายหรือก่อการผูกพันใดๆ เว้นแต่จะได้รับความยินยอมเป็นลายลักษณ์อักษรจากทรัสต์ซึ่งกระทำการในนามของกองทรัสต์

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

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

สรุปสาระสำคัญของสัญญากู้ยืมเงินฉบับที่ 2 และ 3 และสัญญาแก้ไขเพิ่มเติมที่เกี่ยวข้อง

วงเงินกู้	ไม่เกิน 486,040,000 บาท
วงเงินที่เบิกจริง	460,000,000 บาท
อัตราดอกเบี้ย	2 ปี แรก อัตราคงที่ต่อปี ปีถัดไปร้อยละ 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 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
การชำระดอกเบี้ย	ชำระดอกเบี้ยทุกไตรมาส
เงื่อนไขของสัญญาเงินกู้	<ul style="list-style-type: none"> 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

	<ul style="list-style-type: none"> LH จะดำเนินการให้บริษัทในกลุ่มที่LH ถือหุ้นทางตรงและ/หรือทางอ้อม ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 50 เข้าเป็นผู้เช่าช่วงโครงการโรงแรม แกรนด์ เซนเตอร์ พอยต์ ราชดารี เป็นระยะเวลาไม่น้อยกว่า 9 ปี นับจากวันที่สัญญาเช่าช่วงที่เกี่ยวข้องมีผลใช้บังคับโดยการเปลี่ยนตัวผู้เช่าช่วงจะต้องได้รับความยินยอมจากผู้ให้กู้ก่อน เว้นแต่กรณีกองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเรียกให้ผู้เช่าช่วงต่ออายุสัญญาเช่าช่วง แต่ทั้งนี้ ระยะเวลาการเช่าช่วงดังกล่าวจะต้องไม่น้อยกว่า 3 ปี
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 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 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 ¹
2570	75.740	50.600	50.600	116.850	107.100	177.000	577.890

[หมายเหตุ]

¹ การสำรองเพื่อชำระคืนเงินต้นของปี 2569 ขึ้นตามสัญญากู้ยืมเงินอยู่ที่จำนวน 319.515 ล้านบาท

² 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 เพื่อเป็นการบริหารต้นทุนการเงินและสภาพคล่องของกองทรัสต์ 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

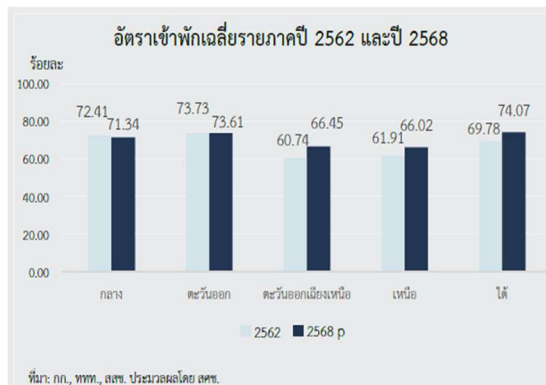
ข้อมูลจากสำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ ณ เดือนกุมภาพันธ์ 2569 แสดงให้เห็นว่าเศรษฐกิจไทยปี 2568 ขยายตัวร้อยละ 2.4 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 2.9 ในปี 2567 โดยได้แรงสนับสนุนหลักจากการขยายตัวต่อเนื่องของอุปสงค์ภาคเอกชนในประเทศ การเพิ่มขึ้นของกรอบงบประมาณภาครัฐ การฟื้นตัวของภาคการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่อง

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

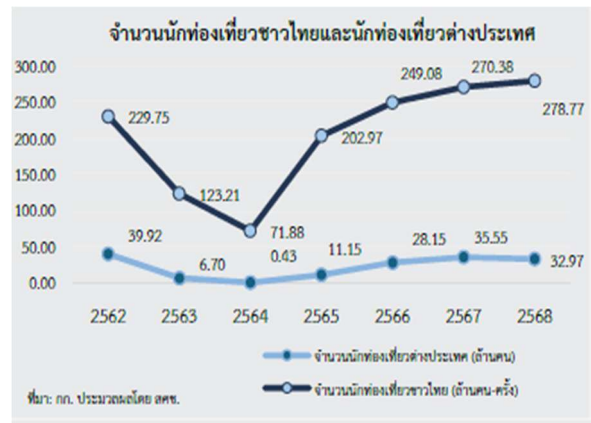
องค์ประกอบด้านการผลิต ในปี 2568 สาขาที่พักแรมและบริการด้านอาหารขยายตัวร้อยละ 2.5 เทียบกับการขยายตัวร้อยละ 12.0 ในปี 2567 โดยนักท่องเที่ยวต่างประเทศมีจำนวน 32.974 ล้านคน ลดลงร้อยละ 7.2 นักท่องเที่ยวชาวไทย (ไทยเที่ยวไทย) มีจำนวน 278.77 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.1 สร้างมูลค่าบริการรับด้านการท่องเที่ยวอยู่ที่ 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 :

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

^{2/} จำนวนที่พักแรม หมายถึง จำนวนโรงแรมที่ขออนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจากกรมการปกครอง (ข้อมูลสะสม ณ เดือนมิถุนายน 2568)

^{3/} 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) เงื่อนไขทางการเมืองหลักการเลือกตั้ง

3.2 ภาพรวมตลาดโรงแรม และตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

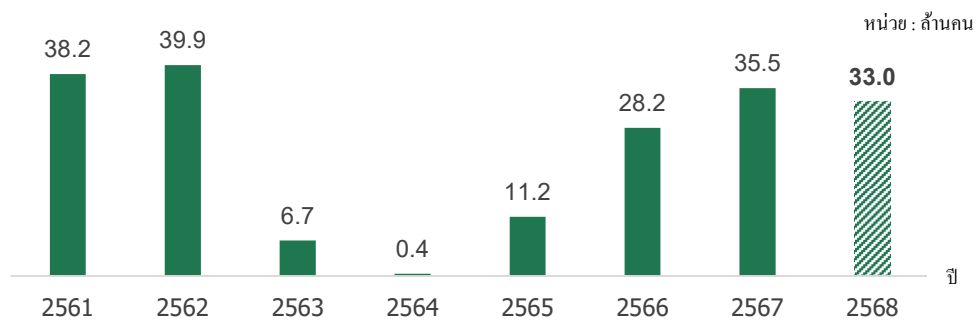
3.2.1 ตลาดการท่องเที่ยวประเทศไทย

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%

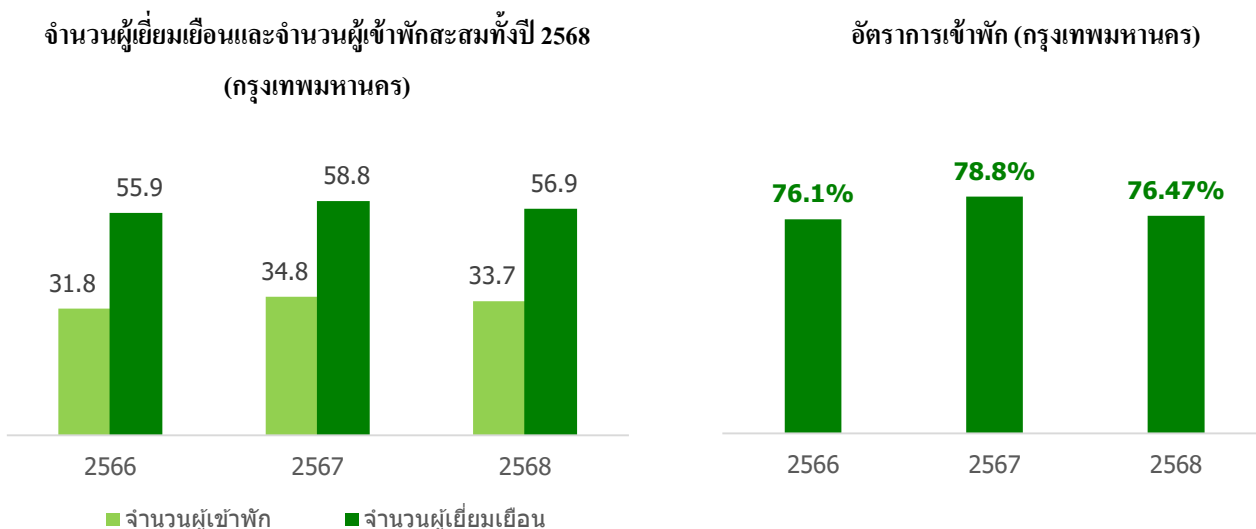
ที่มา: กองเศรษฐกิจการท่องเที่ยวและกีฬา, กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา
 หมายเหตุ: ข้อมูลเบื้องต้น ที่อาจมีการปรับปรุงให้สมบูรณ์ขึ้นภายหลัง

โดยประเทศที่เข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยปี 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

ผู้เช่าจะต้องชำระค่าเช่าที่ปรับขึ้นเมื่อผลประกอบของโครงการทำให้สัดส่วนค่าเช่าแปรผันต่อค่าเช่าคงที่เกินกว่าหนึ่ง 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

หากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อการดำเนินงานฐานะการเงินผลการดำเนินงานและความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์ให้แก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์ซึ่งในกรณีที่เกิดเหตุการณ์ดังกล่าวกองทรัสต์อาจจะพิจารณาจัดหาแหล่งเงินทุนที่เหมาะสมเพื่อใช้ในการปรับปรุงสภาพทรัพย์สินหรือการปรับปรุงภาพลักษณ์เพื่อเป็นการลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่ผู้ถือหุ้นทรัสต์

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 อาจลดจำนวนผู้ครอบครองผู้เช่าหรือผู้มาใช้บริการในทรัพย์สินหลักและทำให้รายได้ค่าเช่าจากทรัพย์สินหลักลดน้อยลงด้วยเหตุนี้การพัฒนาใหม่การปรับปรุงการก่อสร้างหรือการพัฒนาที่ดินดังกล่าวอาจส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อฐานะการเงินและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์

6) การใช้ส่วนต่อเชื่อมเพื่อเชื่อมพื้นที่บางส่วนของทรัพย์สินหลักเข้ากับรถไฟฟ้า BTS สถานีโศก

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

7) ภัยธรรมชาติและเหตุสุดิวสัยอื่น ๆ เช่นการก่อการร้าย, สงคราม และโรคระบาดอาจมีผลกระทบในทางลบต่อรายได้ของกองทรัสต์

ความเสี่ยงหลายประการเช่นภัยธรรมชาติหรือเหตุสุดิวสัยอื่น ๆ ในบริเวณที่ทรัพย์สินหลักตั้งอยู่และบริเวณอื่นๆที่มีลูกค้าเป็นจำนวนมากอาจส่งผลให้การอุปโภคบริโภคและการท่องเที่ยวลดลงตัวอย่างเช่นเหตุการณ์น้ำท่วมใหญ่ในประเทศไทยที่เกิดขึ้นในช่วงปี 2554 นอกจากนี้การเกิดสงครามการก่อการร้ายความไม่สงบทางการเมืองการประท้วงและความไม่แน่นอนทางการเมืองอื่นๆที่เกิดขึ้นจริงหรือที่มีการอ้างว่าจะเกิดขึ้นอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทำนองเดียวกันเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งหรือหลายเหตุการณ์เหล่านี้อาจทำให้ความต้องการเข้าพักหรือใช้บริการในทรัพย์สินหลักลดลงซึ่งจะมีผลต่อรายได้ของผู้เช่าช่วงอันจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่าทั้งที่เป็นค่าเช่าคงที่และ/หรือค่าเช่าแปรผันของผู้เช่า/เช่าช่วงอย่างมีนัยสำคัญอันอาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานฐานะการเงินและความสามารถในการจ่าย

ประโยชน์ตอบแทนหรือผลตอบแทนของกองทรัสต์และเหตุการณ์ดังกล่าวอาจเป็นเหตุให้ทรัพย์สินหลักได้รับความเสียหายซึ่งไม่ได้รับความคุ้มครองตามกรรมธรรม์ประกันภัย

- 8) มูลค่าของทรัพย์สินหลักตามการประเมินค่าโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินไม่ได้เป็นเครื่องแสดงมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าราคาขายของทรัพย์สินหลักดังกล่าวนั้นจะเป็นไปตามที่ประเมินไม่ว่าในปัจจุบันหรือในอนาคต

โดยทั่วไปการประเมินค่าทรัพย์สินจะพิจารณาจากปัจจัยต่างๆรวมถึงปัจจัยบางประการที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินหลักเช่นสถานะทางการตลาดความแข็งแกร่งทางการเงินความสามารถในการแข่งขันและคุณสมบัติทางกายภาพของทรัพย์สินซึ่งอาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตเนื่องจากเหตุการณ์บางเหตุการณ์หรือเหตุการณ์ทั้งหมดที่เป็นข้อสมมติฐานอาจไม่เกิดขึ้นตามที่คาดการณ์ไว้หรืออาจเกิดเหตุการณ์หรือสถานการณ์ที่มีได้คาดการณ์ไว้ซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้อ้างอิงตามข้อมูลที่จัดทำโดยหรือในนามของผู้จัดการกองทรัสต์และเจ้าของทรัพย์สินหลักรวมทั้งยังได้มีการหารือกับบุคคลดังกล่าวด้วยซึ่งข้อสมมติฐานเหล่านี้เป็นการคาดการณ์และเป็นความเห็นต่อเหตุการณ์ที่อาจเกิดขึ้นในอนาคตจึงอาจเป็นข้อมูลที่มีความเสี่ยงและอาจมีความไม่แน่นอนไม่ว่าผู้ลงทุนทราบอยู่แล้วหรือไม่ทราบมาก่อนก็ตามนอกจากนี้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับการประเมินค่าทรัพย์สินและข้อมูลต่างๆของรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ปรากฏอยู่ในเอกสารฉบับนี้อาจเป็นข้อมูลที่บางส่วนอ้างอิงจากและประกอบด้วยข้อมูลที่เป็นการคาดคะเนการประมาณการและข้อความในลักษณะที่เป็นการคาดการณ์ในอนาคตอื่น ๆที่มีความเสี่ยงและมีความไม่แน่นอนได้ทำให้เหตุการณ์ในอนาคตอาจมีความเสี่ยงความไม่แน่นอนและมีปัจจัยอื่นๆที่อาจทำให้ผลหรือการดำเนินการที่เกิดขึ้นจริงแตกต่างไปอย่างมีนัยสำคัญจากผลหรือการดำเนินการในอนาคตที่กล่าวไว้

ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าการประเมินค่าทรัพย์สินที่จัดทำโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นสะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักเสมอหรือรับประกันได้ว่าบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินรายอื่นๆจะให้ผลการประเมินค่าทรัพย์สินเช่นเดียวกันได้ดังนั้นผู้จัดการกองทรัสต์จึงไม่สามารถรับประกันได้ว่าข้อสมมติฐานที่ใช้อ้างอิงจะมีความถูกต้องแม่นยำราคาที่กองทรัสต์ขายทรัพย์สินอย่างใดอย่างหนึ่งในอนาคตอาจจะต่ำกว่ามูลค่าที่บริษัทประเมินค่าทรัพย์สินกำหนดไว้ ณ วันที่กองทรัสต์ลงทุนในทรัพย์สินหลักดังกล่าวหรืออาจจะต่ำกว่าราคาซื้อทรัพย์สินที่กองทรัสต์จัดหามาได้ยิ่งไปกว่านั้นมูลค่าทรัพย์สินสุทธิที่ได้จากการประเมินค่าทรัพย์สินในเบื้องต้นโดยบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินอาจจะไม่สะท้อนมูลค่าที่แท้จริงของทรัพย์สินหลักได้เสมอไปหากกองทรัสต์มีการจำหน่ายทรัพย์สินนั้นหรือในกรณีที่มีการชำระบัญชีของกองทรัสต์

สำหรับบรรดารายงานการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินนั้นยังไม่ได้มีการปรับปรุงข้อมูลนับตั้งแต่วันที่ออกให้เป็นปัจจุบันดังนั้นผู้ลงทุนไม่ควรพิจารณาว่าเป็นคำแนะนำว่าบุคคลใดควรจะทำดำเนินการอย่างใดโดยอิงตามการประเมินค่าทรัพย์สินของบริษัทประเมินค่าทรัพย์สินที่เปิดเผยในเอกสารฉบับนี้ 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 ขายทรัพย์สินหลักได้ภายในระยะเวลาอันสั้นหรืออาจถูกบังคับให้ต้องลดราคาลงอย่างมากเพื่อให้สามารถขายได้ในระยะเวลาอันรวดเร็วนอกจากนี้กองทรัสต์อาจประสบปัญหาในการหาแหล่งเงินทุนในระยะเวลาที่ทันท่วงทีและภายใต้เงื่อนไขทางการเงินที่ดีในกรณีที่เป็นการกู้ยืมเงินที่ใช้ทรัพย์สินหลัก

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

นอกจากนี้เนื่องด้วยลูกค้าแต่ละรายมีความต้องการที่แตกต่างกันในการเลือกที่พักอาศัยเช่นสถานที่ตั้งโครงการสิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการงบประมาณการพักอาศัยความสะดวกในการเดินทางสภาพแวดล้อมของแต่ละโครงการและความชอบในสไตล์การตกแต่งแต่ละโครงการที่ไม่เหมือนกันเป็นต้น ดังนั้นความต้องการที่แตกต่างกันดังกล่าวจึงเป็นปัจจัยเบื้องต้นที่สำคัญประการหนึ่งในการตัดสินใจเลือกที่พักอาศัยของลูกค้า

จากปัจจัยข้างต้นที่ลูกค้าเป็นผู้กำหนดและตัดสินใจที่จะเลือกเข้าพักอาศัยในโครงการที่ตรงกับความต้องการของตนเองเป็นหลักจึงทำให้ลดโอกาสที่จะเกิดความขัดแย้งทางผลประโยชน์ในการบริหารและการขายแต่ละโครงการ

4.4 ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์

1) ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจลดลงต่ำกว่าราคาเข้าซื้อ

ราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองอาจมีการเพิ่มขึ้นและลดลงขึ้นอยู่กับหลายปัจจัยซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงปัจจัยดังต่อไปนี้

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

จากปัจจัยทั้งหลายข้างต้นอาจทำให้มีการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรองในราคาที่สูงกว่าหรือต่ำกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยทรัสต์ นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์มีการเก็บเงินกำไรบางส่วนเป็นเงินทุนเพื่อวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพิ่มเติม เพื่อสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียน หรือเพื่อวัตถุประสงค์อื่น ซึ่งถึงแม้จะทำให้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์มากกว่ามูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ในกรณีที่ไม่มีกำไรเงินกำไรไว้เป็นเงินทุนสำรอง ก็อาจไม่ได้ทำให้ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์เพิ่มขึ้นตามไปด้วย การที่กองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการให้เป็นไปตามความคาดหวังของตลาดในด้านกำไรและประโยชน์ตอบแทนอาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

หน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ไม่ใช่ผลิตภัณฑ์ทางการเงินที่มีการคุ้มครองเงินต้น ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนคืนทั้งจำนวน ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์หรือมีการชำระบัญชีของทรัสต์นั้น นักลงทุนอาจสูญเสียเงินลงทุนของตนในหน่วยทรัสต์บางส่วนหรือทั้งหมดได้ นอกจากนี้ ในปัจจุบันยังไม่มีระเบียบกักเก็บภาษีเงินได้นิติบุคคลจากรายได้ของกองทรัสต์ 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 โดยอาจมีราคาเสนอขายหน่วยทรัสต์ที่ออกใหม่ต่ำกว่าราคาตลาดในขณะนั้น ซึ่งอาจส่งผลให้มูลค่าหน่วยทรัสต์ลดลง

4) การขายหน่วยทรัสต์ในอนาคตของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของผู้จำหน่ายทรัพย์สินแก่กองทรัสต์ อย่างมีนัยสำคัญอาจส่งผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์

ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการขายหน่วยทรัสต์ในขนาดของผู้ถือหุ้น และ/หรือ บริษัทในเครือเดียวกันกับผู้ถือหุ้นของเจ้าของทรัสต์ และ/หรือ ผู้ถือหุ้นของผู้ให้เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ในทรัสต์หลักของกองทรัสต์ โดยผู้ลงทุนควรพิจารณาถึงปัจจัยดังกล่าวหากเกิดเหตุการณ์ดังกล่าวขึ้น อาจทำให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อย่างมีนัยสำคัญ

5) เงินคืนทุนจากการเลิกกองทรัสต์อาจจะน้อยกว่าจำนวนเงินที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ได้ลงทุนจากการเสนอขายหน่วยทรัสต์ในตลาดแรก (Primary Market)

ในกรณีที่มีการเลิกกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถรับประกันได้ว่าผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับเงินลงทุนของตนคืนไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับสาเหตุ วิธีการของการเลิกกองทรัสต์ หลักเกณฑ์การจำหน่ายทรัสต์ของกองทรัสต์ และระยะเวลาคงเหลือของสิทธิการเช่า

6) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์อาจไม่เท่ากับราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ และเนื่องจากกองทรัสต์ลงทุนในสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์มูลค่าสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะลดลงตามระยะเวลาการเช่า/เช่าช่วงที่คงเหลือซึ่งจะเป็นไปตามรายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่า ดังนั้น การเปลี่ยนแปลงในมูลค่าสิทธิการเช่า/เช่าช่วงอสังหาริมทรัพย์นั้นอาจส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อมูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ อีกทั้ง มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์ดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัสต์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัสต์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัสต์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

7) มูลค่าสินทรัพย์สุทธิของกองทรัสต์มิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงของทรัสต์ซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัสต์ออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัสต์ที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน และมูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัสต์ออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดสิทธิในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์ไม่มีคดีความ ข้อพิพาทในชั้นอนุญาโตตุลาการ ข้อพิพาททางกฎหมายอื่นใดที่มีนัยสำคัญและเกี่ยวข้องกับโดยตรงกับกองทุน ซึ่งผู้จัดการกองทรัสต์เชื่อว่าจะส่งผลกระทบอย่างร้ายแรงต่อธุรกิจ ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงานของกองทรัสต์และสามารถศึกษาข้อมูลเพิ่มเติมได้ในหมายเหตุประกอบงบการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2568

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -