

ส่วนที่ 1 สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ข้อมูล ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567

1. ข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Grande Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GAHREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ผู้สอบบัญชี	บริษัท เอส พี ออดิท จำกัด
วันที่จัดตั้งกองทรัสต์	วันที่ 10 ตุลาคม 2560

Market Cap	1,193.40 ล้านบาท	ราคาปิด ณ วันทำการสุดท้ายของปี	6.80 บาท/หน่วย
จำนวนหน่วย	175,500,000 หน่วย	ทุนจดทะเบียน	1,755 ล้านบาท
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV)	1,948,125,021.53 บาท	NAV	11.1004 บาท/หน่วย
Par	10 บาท/หน่วย	วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	10 ตุลาคม 2560
Price/NAV	0.61 (เท่า)	อายุเฉลี่ยคงเหลือถ่วงน้ำหนัก	-

สัดส่วนการลงทุนของกองทรัสต์

โครงสร้างรายได้

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์

สินทรัพย์รวม	2,037.74 ล้านบาท	กำไร/ขาดทุนสะสม	193.13 ล้านบาท
หนี้สินรวม	89.62 ล้านบาท	สัดส่วนการกู้ยืม	-
ส่วนทุน	1,755.00 ล้านบาท	Credit rating	-

ราคาประเมินทรัพย์สิน

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุน	ราคาประเมินตามวิธีหลัก	ผู้ประเมิน
โครงการโรงแรม	1,827.00 ล้านบาท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์
เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา		(ประเทศไทย) จำกัด (KF)

QR Code สำหรับ Download รายงานประเมินฉบับเต็ม

ลำดับ	ชื่อผู้ถือหน่วยทรัสต์	จำนวนหน่วยทรัสต์	% หน่วยทรัสต์
1	สำนักงานประกันสังคม	37,876,100	21.58%
2	บริษัท แกรนด์ เอสเตท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)	17,550,000	10.00%
3	บริษัท กรุงเทพประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	12,253,200	6.98%
4	บริษัท ไทยประกันชีวิต จำกัด (มหาชน)	9,766,800	5.57%
5	บริษัท เมืองไทยประกันภัย จำกัด (มหาชน)	1,778,800	1.01%
Foreign Limit			49%
Current Foreign Holding			0.39%

นโยบายการจ่ายผลตอบแทน

ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 90 (เก้าสิบ) ของกำไรสุทธิที่ปรับปรุงแล้วของรอบปีบัญชี โดยประโยชน์ตอบแทนที่จะจ่ายให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์นั้นแบ่งเป็น ประโยชน์ตอบแทนสำหรับรอบปีบัญชี (Year-End Distribution) และประโยชน์ตอบแทนระหว่างกาล (Interim Distribution) (หากมี) ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะจ่ายประโยชน์ตอบแทนให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ไม่เกิน 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชี เว้นแต่กรณีที่กองทรัสต์มีการเพิ่มทุน กองทรัสต์อาจจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนเกินกว่า 4 (สี่) ครั้งต่อรอบปีบัญชีได้ เพื่อเป็นประโยชน์ของผู้ถือหน่วยทรัสต์เดิม

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	หน่วย	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 ก.ค. 2567 – 31 ธ.ค. 2567	0.3200	บาท	21 มี.ค. 2568
1 ม.ค. 2567 – 30 มิ.ย. 2567	0.3200	บาท	20 ก.ย. 2567
1 ก.ค. 2566 – 31 ธ.ค. 2566	0.3100	บาท	22 มี.ค. 2567
1 ม.ค. 2566 – 30 มิ.ย. 2566	0.3000	บาท	21 ก.ย. 2566
1 ต.ค. 2565 – 31 ธ.ค. 2565	0.3000	บาท	23 มี.ค. 2566
1 ก.ค. 2565 – 30 ก.ย. 2565	0.1500	บาท	20 ธ.ค. 2565
1 ม.ค. 2565 – 30 มิ.ย. 2565	0.1500	บาท	20 ก.ย. 2565
1 ก.ค. 2564 – 31 ธ.ค. 2564	0.3000	บาท	18 มี.ค. 2565
1 ม.ค. 2564 – 30 มิ.ย. 2564	0.3000	บาท	16 ก.ย. 2564
1 ก.ค. 2563 – 31 ธ.ค. 2563	0.3000	บาท	19 มี.ค. 2564
1 ม.ค. 2563 – 30 มิ.ย. 2563	0.3000	บาท	28 ก.ย. 2563
1 ก.ค. 2562 – 31 ธ.ค. 2562	0.3000	บาท	18 มี.ค. 2563
1 ม.ค. 2562 – 30 มิ.ย. 2562	0.3000	บาท	16 ก.ย. 2562
1 ก.ค. 2561 – 31 ธ.ค. 2561	0.3000	บาท	19 มี.ค. 2562

รอบผลประกอบการ	เงินประโยชน์ตอบแทน (ต่อหน่วยทรัสต์)	หน่วย	วันที่จ่ายประโยชน์ตอบแทน
1 ม.ค. 2561 – 30 มิ.ย. 2561	0.3000	บาท	12 ก.ย. 2561
10 ต.ค. 2560 – 31 ธ.ค. 2560	0.1370	บาท	20 มี.ค. 2561

รายละเอียดของคู่สัญญาที่ทำสัญญาเช่าทรัพย์สิน

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”) มีระยะเวลา 3 ปี นับแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 ครั้งๆ ละ 3 ปี ตามลำดับ ระยะเวลาการเช่าทรัพย์สินรวมทั้งสิ้น 15 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดย ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) ดังนี้

ปีที่	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)
ปีที่ 1	116,000,000
ปีที่ 2	116,000,000
ปีที่ 3	116,000,000
ปีที่ 4	122,960,000
ปีที่ 5	122,960,000
ปีที่ 6	122,960,000
ปีที่ 7	130,337,600
ปีที่ 8	130,337,600
ปีที่ 9	130,337,600
ปีที่ 10	138,157,856
ปีที่ 11	138,157,856
ปีที่ 12	138,157,856
ปีที่ 13	146,447,327
ปีที่ 14	146,447,327
ปีที่ 15	146,447,327
รวม	1,961,708,350

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก หากฮอนเนอร์ บิวซิเนส ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ ฮอนเนอร์ บิวซิเนส มีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้เช่าต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุ

สำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) ตามรายละเอียดของสัญญาเช่าส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” ของแบบแสดงรายการข้อมูลฉบับนี้

สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”)
ผู้รับประกันค่าเช่า	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”)
ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none">แกรนด์ แอสเสท ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ (“การประกันรายได้”) โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน แกรนด์ แอสเสท ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินคู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า ในกรณีที่แกรนด์ แอสเสท ไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการในส่วนของการประกันรายได้ (เว้นแต่กรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของแกรนด์ แอสเสท ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ) ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าด้วย

ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้ค่าเช่า

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โทเทิลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) จัดตั้งเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2531 และเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 โดย แกรนด์ แอสเสท ได้จดทะเบียน แปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และแกรนด์ แอสเสทได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2547 ในกลุ่มบริการหมวดธุรกิจการท่องเที่ยว และสันทนาการ ปัจจุบัน แกรนด์ แอสเสท มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 4,670,560,012 บาท แบ่งเป็น

หุ้นสามัญ จำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ส่วนทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4,670,560,012 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

แกรนด์ แอสเสท วางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจแบบผสมผสาน (Hybrid) กล่าวคือ ดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการรับรู้รายได้ในระยะสั้นและปานกลาง การลงทุนในส่วนของการบริหารโรงแรมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป้าหมายในการรับรู้รายได้ในระยะยาว

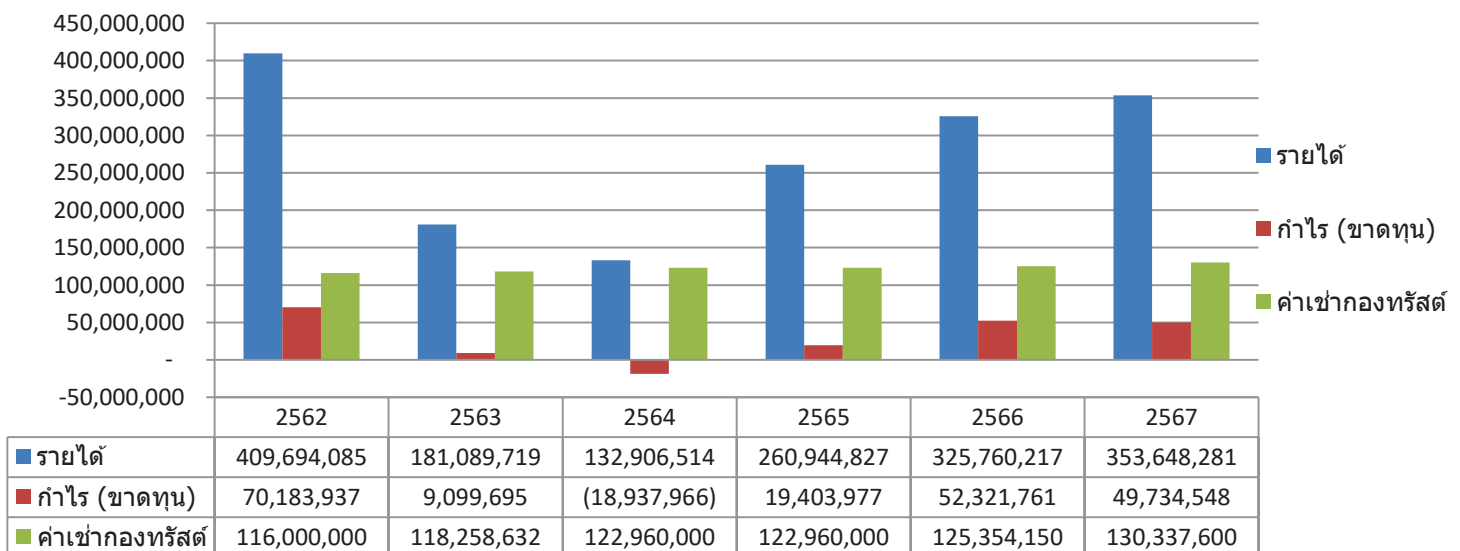
การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

แกรนด์ แอสเสท ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร (Credit Rating) จัดทำโดยทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567 เป็นระดับ “B+” จากระดับ “BB-” โดยแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัทยังคง “Negative” หรือ “ลบ” การลดอันดับเครดิตเป็นผลมาจากการที่บริษัทดำเนินการตามแผนการลดภาระหนี้ล่าช้าและผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนแอกว่าการคาดการณ์ ทั้งนี้ ระดับภาระหนี้ในปัจจุบันของบริษัทนั้นสูงเกินไปเมื่อเทียบกับผลกำไรที่ได้จนทำให้เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทติดลบอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงได้รับแรงกดดันจากยอดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ซบเซาตลอดจนค่าใช้จ่ายดำเนินงานและต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

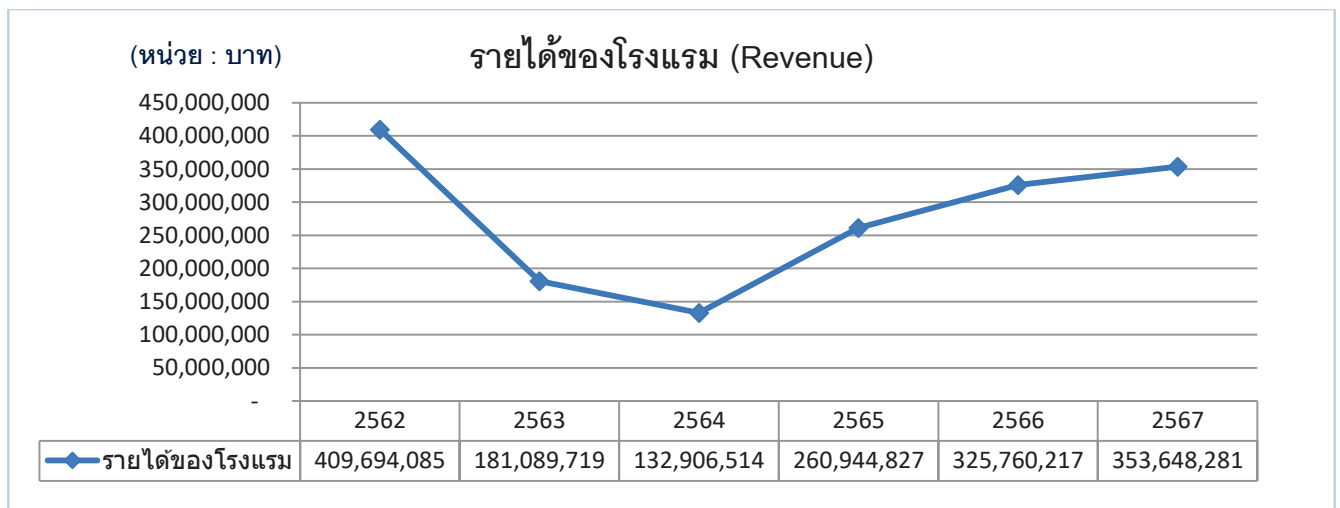
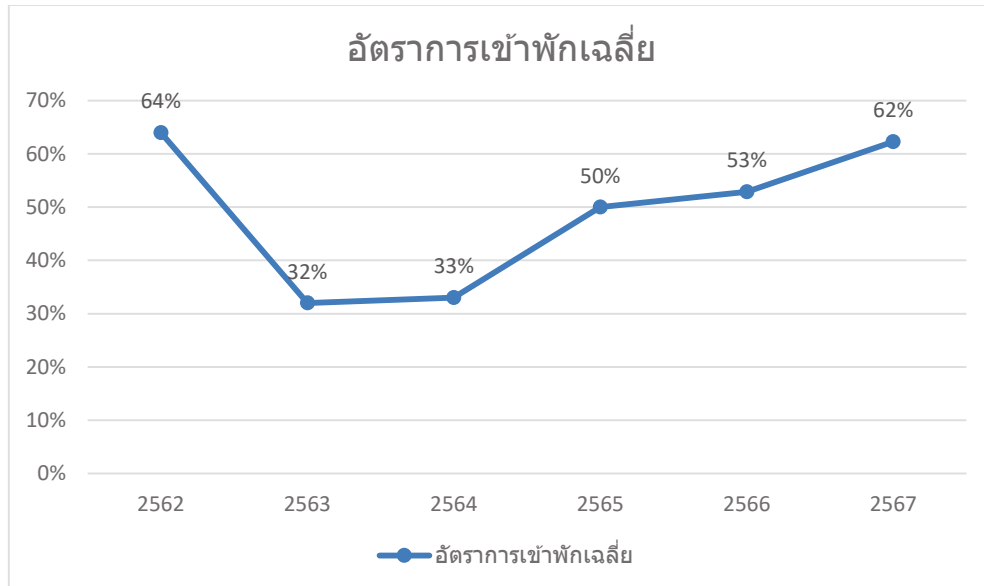
แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงความไม่แน่นอนของแผนการลดภาระหนี้ของบริษัท

ผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และค่าเช่าที่จ่ายให้กองทรัสต์

(หน่วย : บาท)

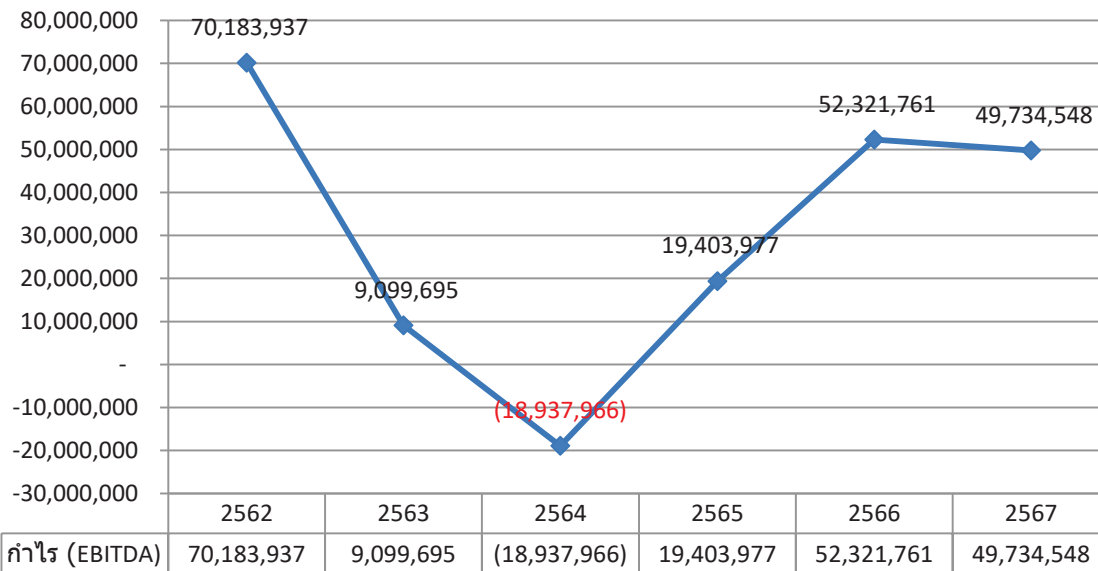


ผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



(หน่วย : บาท)

กำไร (EBITDA)



ผลการดำเนินงานของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (ผู้เช่าเหมา)

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	72,835,237	71,177,162	55,907,561
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	130,210,428	117,212,586	80,177,505
รวมสินทรัพย์	203,045,665	188,389,748	136,085,066
หนี้สิน			
รวมหนี้สินหมุนเวียน	818,204,113	681,079,872	512,319,173
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16,957,841	13,016,121	17,904,315
รวมหนี้สิน	835,161,954	694,095,993	530,223,488
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(632,116,289)	(505,706,245)	(394,138,422)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	203,045,665	188,389,748	136,085,066

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	322,629,150	297,348,819	238,074,236
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(254,836,269)	(240,243,166)	(215,638,412)
กำไร (ขาดทุน) ขั้นต้น	67,792,881	57,105,653	22,435,824
รายได้อื่น	3,708,331	1,224,801	416,886
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(31,640,481)	(28,031,305)	(22,181,214)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(122,721,347)	(107,052,550)	(105,390,539)
ต้นทุนทางการเงิน	(43,549,428)	(34,814,422)	(21,887,107)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(126,410,044)	(111,567,823)	(126,606,150)

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

ตัวเลขทางการเงินที่สำคัญของกองทรัสต์ (หน่วย: บาท)*	ปี 2567	ปี 2566	ปี 2565
รายได้ค่าเช่า	130,780,556.64	130,780,556.64	130,780,556.64
รายได้ดอกเบี้ย	1,771,552.34	1,046,652.78	390,383.11
กำไรก่อนหักต้นทุนทางการเงิน ภาษีเงินได้ ค่าเสื่อมราคา และตัดจำหน่าย (EBITDA)	120,882,619.10	120,299,201.85	120,288,591.38
การเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงาน	134,390,476.68	152,696,066.43	115,158,057.62
อัตรากำไรต่อหน่วย (EPU)	0.7658	0.8701	0.6562
ผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (DPU)	0.6400	0.6100	0.6000
ส่วนของลดทุน (บาท)	-	-	-
หนี้สิน / สินทรัพย์รวม (เท่า)	0.04	0.04	0.03
ดอกเบี้ย (%)	-	-	-
เงินสดสุทธิได้มาจากกิจกรรมดำเนินงาน	111,186,263.42	102,492,725.69	107,034,777.97
เงินสดสุทธิใช้ไปในกิจกรรมจัดหาเงิน	(110,565,000.00)	(105,300,000.00)	(105,299,970.00)
กระแสเงินสดสุทธิ	621,263.42	(2,807,274.31)	1,734,807.97
สินทรัพย์สุทธิ	1,948,125,021.53	1,924,299,544.85	1,876,903,478.42
ราคา / สินทรัพย์สุทธิต่อหน่วย (เท่า)	0.61	0.68	0.79
ประโยชน์ตอบแทน (%) ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	9.41	8.13	7.06
มูลค่าตลาด (ล้านบาท)	1,193.40	1,316.25	1,491.75
ราคาปิด ณ สิ้นปีบัญชี	6.80	7.50	8.50

ที่มา: งบการเงินของกองทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้

การวิเคราะห์และคำอธิบายของผู้จัดการกองทรัสต์ ถึงการดำเนินงานและฐานะทางการเงินของกองทรัสต์ งบกำไรขาดทุน

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้รวมทั้งสิ้นจำนวน 132.55 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.72 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.55 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่เพิ่มขึ้น เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน โดยมีรายได้จากการลงทุนทั้งสิ้นประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าจำนวน 130.78 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 98.66 ของรายได้รวม โดยรายได้ค่าเช่าจะบันทึกเป็นรายได้ในงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จตามวิธีเส้นตรงตลอดอายุสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี และรายได้ดอกเบี้ยจำนวน 1.77 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 1.34 ของรายได้รวม และกองทรัสต์มีค่าใช้จ่ายรวมเป็นจำนวน 11.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.14 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.23 โดยส่วนใหญ่เกิดจากการเพิ่มขึ้นของค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานของกองทรัสต์

ในปี 2567 กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิจำนวน 120.88 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.48 ซึ่งเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยของกองทรัสต์ที่เพิ่มขึ้นจากปีก่อนทำให้กองทรัสต์มีรายได้จากการลงทุนสุทธิเพิ่มขึ้นจากปี 2566 และกองทรัสต์มีการเพิ่มขึ้นในสินทรัพย์สุทธิจากการดำเนินงานจำนวน 134.39 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 18.31 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 11.99 โดยสาเหตุหลักมาจากรายการกำไรจากการเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนเพิ่มขึ้นในอัตราที่ลดลง โดยการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์ในปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 17.00 ล้านบาท และส่วนหนึ่งเกิดจากการปรับปรุงบันทึกบัญชีตามมาตรฐานบัญชี

งบแสดงฐานะการเงิน

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์รวมจำนวน 2,037.74 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 23.84 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.18 จาก ณ 31 ธันวาคม 2566 โดยมีรายการสำคัญดังนี้

- เงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมจำนวน 1,784.76 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 13.49 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.76 เมื่อเทียบกับเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรม ปี 2566 ซึ่งมาจากการการบันทึกปรับปรุงตามมาตรฐานบัญชี ทำให้ปี 2567 มีผลขาดทุนอยู่ที่จำนวน 3.51 ล้านบาท และเกิดจากการเพิ่มขึ้นของการประเมินราคาทรัพย์สินของกองทรัสต์จากปีก่อนเป็นจำนวน 17.00 ล้านบาทโดยเงินลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ตามมูลค่ายุติธรรมเกิดขึ้นจากการประเมินมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ที่จัดทำโดยผู้ประเมินราคาทรัพย์สินอิสระด้วยวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)
- เงินลงทุนในหลักทรัพย์ที่แสดงด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรหรือขาดทุนจำนวน 74.35 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 9.41 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 14.49 ซึ่งเป็นเงินลงทุนในหลักทรัพย์พันธบัตรธนาคารแห่งประเทศไทยและตัวเงินคดง

- ลูกหนี้จากการให้เช่าจำนวน 88.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 0.44 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.50 เป็นลูกหนี้จากการให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และเช่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งยังไม่ถึงกำหนดชำระและเป็น การบันทึกบัญชีตามสัญญาเช่าซึ่งเป็นไปตามมาตรฐานบัญชี
- เงินฝากธนาคารที่ติดภาระผูกพันจำนวน 88.19 ล้านบาท ลดลงจำนวน 0.01 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็น ร้อยละ 0.01 ซึ่งส่วนที่ลดลงเกิดจากรายได้ดอกเบี้ยที่ปรับตัวลดลง

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีหนี้สินรวมจำนวน 89.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 0.02 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.02 จาก ณ 31 ธันวาคม ส่วนใหญ่มาจากค่าใช้จ่ายค้างจ่ายปี 2567 จะเป็นค่าใช้จ่าย เกี่ยวกับค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ ค่าธรรมเนียมทริสตี ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนด ชำระในปี 2568 และหนี้สินอื่นในปี 2567 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 0.01 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 2.06 ซึ่งเกิดจาก ในปี 2567 กองทรัสต์มีภาษีที่ยังไม่ถึงกำหนดชำระ ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ที่มีกำหนดชำระในปี 2568

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์มีสินทรัพย์สุทธิจำนวน 1,948.13 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 23.83 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 1.24 และมีสินทรัพย์สุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 11.1004 บาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ที่มีทรัพย์สินสุทธิต่อหน่วยเท่ากับ 10.9646 บาท

ประเภทรายงานของผู้สอบบัญชีล่าสุด

- ☒ ไม่มีเงื่อนไข
☐ อื่นๆ

สรุปข้อมูลสำคัญเกี่ยวกับการกู้ยืมเงิน (ถ้ามี)

-ไม่มี-

ตารางค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ สำหรับระยะเวลาตั้งแต่ 1 มกราคม 2567 – 31 ธันวาคม 2567			
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	จำนวนเงินที่เรียกเก็บจริง หน่วย : บาท	% ของกำไรสุทธิ	เพดาน ร้อยละของมูลค่า ทรัพย์สินรวม
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	6,720,936.22	5.56	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมทรัสต์	3,142,865.73	2.60	ไม่เกิน 1.0%
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	596,677.50	0.49	จ่ายตามจริง
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-	จ่ายตามจริง
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-	จ่ายตามจริง
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ไม่มีการเรียกเก็บ	-	จ่ายตามจริง

* ผู้เข้าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สิน

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

- (1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ
- (2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น
- (3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม
- (4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน
- (5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ
- (6) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์
- (7) การปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง
- (8) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน
- (9) ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์
- (10) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้
- (11) ความเสี่ยงในสิทธิการใช้งานเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลภายในโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
- (12) ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรม

1.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้
- (2) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง
- (3) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า
- (4) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง
- (5) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือมีการเลิกกองทรัสต์
- (6) ความเสี่ยงด้านภาษี
- (7) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

1.3. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

- (1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป
- (2) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินหลักของผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน
- (3) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง
- (4) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

ข้อมูลเบื้องต้น

ผู้จัดการกองทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 989 อาคารสยามพิวรรณ์ทาวเวอร์ ชั้น 9,24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพมหานคร 10330
โทรศัพท์	02-659-8888
URL	https://www.one-asset.com/home

ทรัสต์	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด
ที่อยู่	เลขที่ 175 อาคารสารคดีทาวเวอร์ ชั้น 7 ชั้น 21 และ ชั้น 26 ถนนสาทรใต้ แขวงทุ่งมหาเมฆ เขตสาทร กรุงเทพมหานคร 10120
โทรศัพท์	02-674-6488
URL	https://www.bblam.co.th

ส่วนที่ 2 ข้อมูลเกี่ยวกับกองทรัสต์

1. ข้อมูลทั่วไป

1.1. สารสำคัญของกองทรัสต์

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Grande Hospitality Real Estate Investment Trust
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GAHREIT
ผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“บลจ.วรณ”)
ทรัสต์ (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ. บัวหลวง”)
ทุนชำระแล้ว	1,755,000,000 บาท
อายุกองทรัสต์	กองทรัสต์ไม่กำหนดอายุ และไม่รับไถ่ถอนหน่วยทรัสต์
ประเภท	ประเภทไม่รับซื้อคืนหน่วยทรัสต์จากผู้ถือหน่วยทรัสต์

2. นโยบาย ภาพรวมการประกอบธุรกิจ และการจัดหาผลประโยชน์

2.1. วัตถุประสงค์ วิสัยทัศน์ เป้าหมาย และกลยุทธ์ในการดำเนินการของกองทรัสต์

ความเป็นมาและวัตถุประสงค์ของกองทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”) จัดตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติทรัสต์เพื่อธุรกรรมในตลาดทุน พ.ศ. 2550 เมื่อวันที่ 10 ตุลาคม 2560 และเข้าจดทะเบียนเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ เมื่อวันที่ 3 พฤศจิกายน 2560 โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรณ จำกัด (“บลจ. วรณ”) เป็นผู้จัดการกองทรัสต์ และ บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด (“บลจ. บัวหลวง”) เป็นทรัสต์ี่ของกองทรัสต์

บลจ.วรณ ในฐานะผู้จัดการกองทรัสต์ มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยกองทรัสต์ได้เข้าลงทุนในกรรมสิทธิ์ที่ดิน อาคาร สิ่งปลูกสร้าง และสังหาริมทรัพย์ ของโครงการโรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560 ด้วยราคาที่เข้าลงทุนจำนวน 1,750 ล้านบาท และกองทรัสต์ได้จัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”) โดย ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ได้ว่าจ้าง

Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. ทำหน้าที่เป็น
ผู้บริหารโรงแรม

2.2. การเปลี่ยนแปลงและพัฒนาการที่สำคัญ

ในรอบระยะเวลาดำเนินงานระหว่างวันที่ 1 มกราคม 2567 ถึง 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ไม่มีการ
เปลี่ยนแปลงผู้จัดการกองทรัสต์ ทรัสต์ หรือผู้เช่า

2.3. โครงสร้างของการบริหารจัดการกองทรัสต์



ทั้งนี้ การบริหารจัดการกองทรัสต์อยู่ภายใต้ข้อกำหนดในสัญญาก่อตั้งทรัสต์โดยมีสาระสำคัญตามเอกสารแนบ
2 ของแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้และผู้ลงทุนสามารถขอข้อมูลสัญญาก่อตั้งทรัสต์ฉบับเต็มได้ที่ผู้จัดการ
กองทรัสต์ โดยมีรายละเอียดช่องทางการติดต่อตาม ส่วนที่ 3 ข้อ 8.1.1

2.4. ข้อมูลของทรัพย์สินของกองทรัสต์

2.4.1. รายละเอียดทรัพย์สิน

ชื่อโครงการ	โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา
มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	1,948,125,021.53 บาท
มูลค่าทรัพย์สินตามราคาประเมินค่าทรัพย์สินหรือราคายุติธรรม	1,827,000,000.00 บาท
อัตราส่วนมูลค่าทรัพย์สินแต่ละประเภทต่อมูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์	ร้อยละ 93.78
มูลค่าหน่วยทรัสต์ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567	11.1004 บาท

2.4.2. ข้อมูลทั่วไปของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

ภาพแสดงโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



แผนผังแสดงโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา



ที่มา: บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

โครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เริ่มเปิดให้บริการประมาณเดือนสิงหาคม พ.ศ. 2550 ตั้งอยู่บนชายหาดของชะอำ และตั้งอยู่บนโฉนดที่ดินจำนวน 2 โฉนดไม่ติดต่อกัน ที่ดินโฉนดเลขที่ 84312 และที่ดินโฉนดเลขที่ 84321 มีเนื้อที่ดินรวมตามโฉนดประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา มีพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้างรวมประมาณ 46,205 ตารางเมตร อาคารโรงแรมมีลักษณะเป็นอาคารสูง 2 ชั้น จำนวน 8 อาคาร ล้อมรอบด้วยสวนและสระว่ายน้ำแบบลา구나ขนาด 5,700 ตารางเมตร ยาว 560 เมตร

ทำเลที่ตั้ง

โครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ตั้งอยู่เลขที่ 1573 ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี 76120 บริเวณหลักกิโลเมตรที่ 220+800 ตรงข้ามกับ Fly Now Factory Outlet ติดหาดชะอำยาวประมาณ 125 เมตร ห่างจากสนามบินหัวหินไปทางทิศเหนือ ระยะทางประมาณ 4.5 กิโลเมตร และอยู่ห่างสถานีรถไฟหัวหินประมาณ 10 กิโลเมตร

ที่ตั้งของโครงการอยู่ในทำเลที่ไม่ไกลจากกรุงเทพฯ มากนัก ระยะทางประมาณ 200 กิโลเมตร สามารถเดินทางโดยรถยนต์ รถประจำทาง หรือรถตู้ ใช้เวลาเดินทางประมาณ 2 ชั่วโมง หรือหากเดินทางโดยรถไฟ จะใช้เวลาประมาณ 4 – 5 ชั่วโมง

ห้องพักให้บริการ

โครงการโรงแรมเซอราตันหัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีห้องพักที่เปิดให้บริการมีจำนวนรวม 241 ห้อง แบ่งออกเป็น 8 ประเภท โดยมีรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	ประเภทห้องพัก	พื้นที่ห้องพัก (ตรม.)	จำนวนห้องพัก (ห้อง)
	ห้องพักประเภท Deluxe		
1	Garden View	49.00	58
2	Garden Terrace	49.00	56
3	Lagoon View	49.00	52
4	Lagoon Access/Access Club	49.00	54
5	Ocean Front	49.00	8
	ห้องพักประเภท Suite		
6	Lagoon Suite	98.00	4
7	Ocean Suite	98.00	8
8	2 Bedrooms Suite	212.00	1*
รวมจำนวน			241

หมายเหตุ: *ผู้เช่าเหมาปรับปรุงเพิ่มเติมเมื่อปี 2565 ภายใต้ใบอนุญาตประกอบธุรกิจโรงแรมจำนวน 244 ห้อง

ภาพแสดงห้องพักที่เปิดให้บริการ



ที่มา: www.sheratonhuahin.com

สิ่งอำนวยความสะดวก

โครงการโรงแรมเชรატอนหัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีสิ่งอำนวยความสะดวกประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวก	รายละเอียด
ห้องจัดเลี้ยง ประชุมและสัมมนา		
1	ห้องจัดเลี้ยง The Chandelier	เริ่มเปิดให้บริการในเดือนพฤศจิกายน 2557 พื้นที่รวม 892 ตารางเมตร เพดานสูง 7.6 เมตร เหมาะสำหรับจัดเลี้ยงเนื่องจากสามารถรองรับแขกได้มากกว่า 1,000 คน เป็นห้องจัดเลี้ยงที่เก็บเสียงได้ดี และยังได้รับการรับรองมาตรฐานจาก Thailand Convention and Exhibition Bureau ("TCEB")
2	ห้องจัดเลี้ยง Grand Ballroom	พื้นที่รวม 525 ตารางเมตร เพดานสูง 7.3 เมตร สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 500 คน
3	ห้องจัดเลี้ยง @ Black	ให้บริการห้องจัดเลี้ยงแบบส่วนตัว พื้นที่รวม 393 ตารางเมตร สามารถรองรับแขกได้สูงสุด 200 คน
4	State Room	ห้องประชุมย่อย จำนวน 3 ห้อง พื้นที่รวม 217.5 ตารางเมตร
ห้องอาหารและบาร์		
5	ห้องอาหาร The Deck	ให้บริการบุฟเฟต์อาหารเช้า และอาหารตามสั่งสำหรับอาหารกลางวันและอาหารค่ำ มีให้เลือกทั้งอาหารไทยและอาหารนานาชาติ
6	ห้องอาหาร InAzia	ให้บริการอาหารไทยและอาหารเอเชีย ที่ได้รับเลือกให้เป็น Thailand's Best Restaurant โดยนิตยสาร Thailand Tatler 5 ปีติดต่อกัน

ลำดับ	สิ่งอำนวยความสะดวก	รายละเอียด
7	ห้องอาหาร Salas	ให้บริการอาหารอิตาเลียนริมสระน้ำ
8	ห้องอาหาร Luna Lanai	ให้บริการอาหารไทยและบาร์บีคิว อาหารทะเลบรรยากาศชายทะเล
9	Sundara Sport Lounge	สำหรับต้อนรับแขกด้วยเครื่องดื่มนานาชนิดและอาหารทานเล่น
	อื่นๆ	บิซิเนส เซ็นเตอร์, ร้านอาหารมินิบาร์ริมสระว่ายน้ำ, สปา, ฟิตเนส, ซาวน่าและห้องอบไอน้ำ, Kid's Club, สนามเทนนิส, บริการซักรีด เป็นต้น

ภาพแสดงห้องจัดเลี้ยง The Chandelier



ที่มา: www.sheratonhuahin.com

ระบบสาธารณูปโภคและสิ่งอำนวยความสะดวก

สำหรับระบบสาธารณูปโภคของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ประกอบด้วย ระบบไฟฟ้า ระบบสื่อสาร ระบบประปา สุขาภิบาล ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบลิฟต์ ระบบสระว่ายน้ำ ระบบดับเพลิงและแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบแก๊สและซักรีด ห้องครัว และห้องเย็น เป็นต้น

ที่ดินและอาคาร

ที่ดินของกองทรัสต์ ตั้งอยู่ที่ ถนนเพชรเกษม (ทางหลวงหมายเลข 4) ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี จำนวนรวม 2 แปลง โดยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

ลำดับ	โฉนดเลขที่	เลขที่ดิน	หน้าสำรวจ	ตำบล	อำเภอ	จังหวัด	เนื้อที่ (ไร่-งาน-ตาราง วา)
1	84312	42	36767	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	27-0-2
2	84321	48	36660	ชะอำ	ชะอำ	เพชรบุรี	0-3-57
รวม							27-3-59

อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่ซื้อซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งอายุเฉลี่ยของอาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมด ประมาณ 17 ปี โดยมีรายละเอียด ดังนี้

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน ชั้น	ขนาดอาคาร (เมตร x เมตร)	พื้นที่ใช้สอย รวม (ตร.ม.)
1	อาคารหลักโรงแรมสูง 2 ชั้น	2	90.00 x 100.05	13,135
2	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 1	2	24.80 x 40.50	1,848
3	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 2	2	24.80 x 40.50	1,848
4	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 3	2	24.80 x 40.50	1,848
5	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 4	2	19.30 x 33.35	1,658
6	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 5	2	24.80 x 49.50	2,270
7	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 6	2	24.80 x 40.50	1,848
8	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 7	2	24.80 x 40.50	1,848
9	อาคารโรงแรมสูง 2 ชั้น Block 8	2	19.30 x 33.35	1,658
10	อาคาร Salas Pool Restaurant	1	6.00 x 20.95	156

ลำดับ	รายละเอียด	จำนวน ชั้น	ขนาดอาคาร (เมตร x เมตร)	พื้นที่ใช้สอย รวม (ตร.ม.)
11	อาคาร Luna Lanai Beach Bar & Restaurant	1	9.00 x 25.55	216
12	อาคาร Kid's Club	1	6.00 x 16.00	152
13	อาคารจัดเลี้ยง The Chandelier และอาคาร จอดรถ	5	39.40 x 42.55	5,070
14	อาคาร Engineering Workshop	2	10.00 x 21.00	187
รวมพื้นที่อาคาร				33,742
15	สิ่งปลูกสร้างอื่นๆ เช่น สระว่ายน้ำรวม Elephant Pool สระว่ายน้ำ (เด็ก) สนามเทนนิส ลานคอนกรีตและจอดรถ ทางเดินและสะพาน รั้วคอนกรีต กำแพงกันดิน ศาลาพักผ่อน			12,281
รวมพื้นที่อาคารและสิ่งปลูกสร้าง				46,023
16	งานระบบต่างๆที่เกี่ยวข้องกับอาคารและสิ่งปลูกสร้าง เช่น ระบบไฟฟ้าและสื่อสาร ระบบสุขาภิบาล และระบบดับเพลิง ระบบปรับอากาศและระบายอากาศ ระบบแก๊ส ระบบสระว่ายน้ำ ระบบลิฟต์ โดยสาร ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบไฟและระบบเสียง			

ประเภทของกลุ่มลูกค้า

ผู้เข้าพักโดยส่วนใหญ่เป็นสัญชาติไทย และมาจากทวีปเอเชีย เป็นหลัก ประกอบด้วยกลุ่มผู้เข้าพัก 2 กลุ่มหลักดังนี้

- 1. Group หรือ MICE ลูกค้ากลุ่มที่มาจัดกิจกรรมต่างๆ และ/หรือใช้บริการห้องพักกับทางโรงแรม โดยติดต่อผ่านตัวแทนการขายของโรงแรม
- 2. Leisure (ลูกค้ากลุ่มพักผ่อน นันทนาการ และท่องเที่ยว) ประกอบด้วยลูกค้ารายย่อยทั่วไปที่จองห้องพักผ่านช่องทางต่างๆ รวมถึงตัวแทนจำหน่าย

ประเภท	2567		2566		2565	
	ห้องพัก	รายได้	ห้องพัก	รายได้	ห้องพัก	รายได้
Leisure	36%	35%	45%	50%	48%	50%
Mice	64%	52%	54%	49%	52%	50%
อื่นๆ*	0%	13%	1%	1%	0%	0%

หมายเหตุ: * กลุ่มลูกค้าบริษัทในพื้นที่ใกล้เคียงที่ทำสัญญากับโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

วันที่เข้าลงทุนในทรัพย์สิน ราคาที่เข้าลงทุน

กองทรัสต์เข้าลงทุนในทรัพย์สินของโครงการโรงแรมเชอราตัน หิวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เมื่อวันที่ 12 ตุลาคม 2560 ด้วยราคาที่เข้าลงทุนจำนวน 1,750,000,000 บาท

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าหรือสอบทานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุด

ราคาที่ได้จากรายงานการประเมินมูลค่าครั้งล่าสุดโดยผู้ประเมินราคาอิสระบนทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้าลงทุน มีรายละเอียดดังนี้

ผู้ประเมินราคา	ราคาประเมิน	ราคาประเมิน ณ วันที่	วิธีการประเมิน	วันที่ออกรายงานการประเมิน
บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด	1,827.00 ล้านบาท	21 กุมภาพันธ์ 2567	วิธีคิดจากรายได้	30 เมษายน 2567

ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์จัดหาผลประโยชน์โดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ฮอนเนอร์ บิวชีเนส โดยปัจจุบันฮอนเนอร์ บิวชีเนสมีการว่าจ้าง Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. ทำหน้าที่บริหารจัดการโรงแรม

สาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

กองทรัสต์ให้เช่าทรัพย์สินแก่ ฮอนเนอร์ บิวชีเนส โดยมีระยะเวลา 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่า”) โดยคู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายสามารถใช้สิทธิ (Option) ต่ออายุสัญญาต่อไปอีก โดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 ครั้ง คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) ตามลำดับ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น

เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก หาก ฮอนเนอร์ บิวชีเนส ประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ ฮอนเนอร์ บิวชีเนส มีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดย ฮอนเนอร์ บิวชีเนส ต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 ครั้ง คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) ในส่วนนี้จะกล่าวถึงสัญญาเช่าโดยสรุปเท่านั้น เนื้อหารายละเอียดของสัญญาเช่าได้ระบุไว้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2 “สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน” ของแบบแสดงรายการข้อมูล

รายได้ในรอบปีบัญชี

ในปี 2567 กองทรัสต์ มีรายได้รวมอยู่ที่ 132.55 ล้านบาท โดยมีรายได้จากค่าเช่าจำนวน 130.78 ล้านบาท และรายได้จากดอกเบี้ย จำนวน 1.77 ล้านบาท

2.4.3. รายละเอียดเกี่ยวกับการจำหน่ายทรัพย์สินหลักแต่ละรายการในรอบระยะเวลาบัญชี (ถ้ามี) -ไม่มี-

2.5. การจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

2.5.1. ลักษณะการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์

กองทรัสต์มีวัตถุประสงค์ในการลงทุนเพื่อสร้างอัตราผลตอบแทนจากการลงทุนในระดับที่ดีและต่อเนื่องในระยะยาวให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ โดยมีการกำหนดนโยบายที่เหมาะสมในการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อสร้างรายได้ในเชิงพาณิชย์ และก่อให้เกิดประโยชน์สูงสุดต่อผู้ถือหน่วยโดยรวมและกองทรัสต์ จะจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยการให้เช่าทรัพย์สินแก่ฮอนเนอร์ บิวซิเนส โดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสมีการว่าจ้าง Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. เพื่อทำหน้าที่บริหารจัดการโรงแรม โดยมีบริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ทำหน้าที่เป็นทรัสต์ของกองทรัสต์

2.5.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์ เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ผู้เช่า” หรือ “ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”)
ทรัพย์สินที่เช่า	(1) ที่ดิน ซึ่งตั้งอยู่ที่ตำบลชะอำ อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี มีพื้นที่รวมประมาณ 27 ไร่ 3 งาน 59 ตารางวา ซึ่งประกอบไปด้วยโฉนดที่ดิน จำนวน 2 โฉนด ซึ่งเป็นที่ตั้งของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และหมายความรวมถึงระบบสาธารณูปโภคต่างๆ และส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งฮอนเนอร์ บิวซิเนส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ และใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (2) อาคาร สิ่งปลูกสร้างใดๆ ทั้งหมดซึ่งได้ปลูกสร้างในที่ดินที่จะซื้อ ซึ่งเป็นที่ตั้งและใช้ในการดำเนินการกิจการของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง อาคารเมนหลัก อาคารโรงแรม อาคาร Salas Pool Restaurant, อาคาร Luna Lanai Beach Bar and Restaurant, อาคาร Kid's Club, อาคารจัดเลี้ยง The Chandelier อาคารจอดรถ, อาคาร Engineering Workshop, สระว่ายน้ำ, สนามเทนนิส และอาคารและสิ่งปลูกสร้างส่วนสนับสนุนอื่นๆ ซึ่งมีพื้นที่รวมทั้งสิ้น ประมาณ 46,205 ตารางเมตร ทั้งนี้ ให้รวมถึงระบบต่างๆ สิ่งติดตั้งเครื่องจักร สิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และส่วนควบของอาคารที่จะซื้อและที่ดินที่จะซื้อดังกล่าว และได้ใช้ในการดำเนินการโครงการโครงการโรงแรม เซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปาอยู่ในปัจจุบัน</p> <p>(3) เพอร์มิเตอร์ เครื่องมือ เครื่องใช้ และอุปกรณ์ตกแต่งที่ติดตั้งเครื่องจักรและไม่ติดตั้งเครื่องจักร รวมทั้งอุปกรณ์อื่นใดที่ใช้เพื่อวัตถุประสงค์ในการประดับตกแต่งหรืออำนวยความสะดวกให้กับผู้เข้าพัก และ/หรือ ผู้ให้บริการโครงการโรงแรมเซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งตั้ง และ/หรือ ติดตั้งเครื่องจักรอยู่บริเวณภายนอกหรือภายในพื้นที่ของโครงการโรงแรมเซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา รวมถึงสิทธิใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับสังหาริมทรัพย์ ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการดำเนินการโครงการโครงการโรงแรมเซอรادتัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เช่น อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องพักแขก อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องครัว อุปกรณ์และเครื่องใช้ในห้องประชุม อุปกรณ์และเครื่องใช้ในร้านอาหาร เป็นต้น ทั้งนี้ รายละเอียดสังหาริมทรัพย์เป็นไปตามที่ระบุในสัญญา</p> <p>(รวม (1) - (3) คือ “ทรัพย์สินที่เช่า” ภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน)</p>
ระยะเวลาการเช่า	ระยะเวลา 3 ปีนับแต่วันที่ลงนามในสัญญา (“ระยะเวลาการเช่า”) ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งฝ่ายใดหรือทั้งสองฝ่ายจะตกลงใช้สิทธิต่ออายุสัญญาต่อไปอีกตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญา
การชำระค่าเช่า	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เป็นรายเดือน โดยผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่า ภายใน 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือน (“วันครบกำหนดการชำระค่าเช่า”) โดยรายละเอียดการชำระค่าเช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>สำหรับอสังหาริมทรัพย์ และค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และการคิดคำนวณค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ และค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์ จะเป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญา ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาได้ ทั้งนี้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ (2) กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญา) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญา ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญา กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาทันที <p>อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป (ทั้งนี้ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการหักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระหรือไม่) ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาได้ทันที</p>
เงินมัดจำ	<ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าตกลงจะวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสด นับตั้งแต่วันที่ลงนามในสัญญาเช่าทรัพย์สิน เป็นจำนวน 88,000,000 (แปดสิบล้าน) บาท โดยเงินมัดจำดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ส่วน ดังนี้ <ol style="list-style-type: none"> (1) ส่วนที่ 1: จำนวน 58,000,000 (ห้าสิบล้าน) บาท (“เงินมัดจำหลัก”) ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาเช่า (3 ปีแรก) และตลอดระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(2) ส่วนที่ 2: จำนวน 30,000,000 (สามสิบล้าน) บาท (“เงินมัดจำส่วนเพิ่ม”) ซึ่งกองทรัสต์จะยึดถือไว้ตลอดระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) และตลอดระยะเวลาแต่ละคราวที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก (4 คราว คราวละ 3 ปี) โดยคู่สัญญาตกลงว่า หากภายในระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) ผู้เช่าไม่มีการผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา และผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีบัญชี 2562 และ 2563 ไม่มีผลขาดทุน กองทรัสต์ตกลงจะคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) ทั้งนี้ หากภายในระยะเวลาการเช่า (3 ปีแรก) ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการได้ครบถ้วนตามเงื่อนไขในการคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มข้างต้น กองทรัสต์จะยึดถือเงินมัดจำส่วนเพิ่มไว้ต่อไปอีกสำหรับระยะเวลาแต่ละคราวที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก โดยหากภายในระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกคราวใดที่ผู้เช่าไม่มีการผิดนัดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา และผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีทั้ง 3 ปี ไม่มีผลขาดทุน กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มทั้งหมดให้แก่ผู้เช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกคราวนั้น</p> <p>เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ในการพิจารณาผลประกอบการกำไรก่อนหักดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของผู้เช่า สำหรับสิ้นรอบปีบัญชีของทุกปี ในระยะเวลาแต่ละคราวนั้น กองทรัสต์จะพิจารณาจากงบการเงินของบริษัทซึ่งได้รับการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีของผู้เช่าแล้ว ซึ่งผู้เช่า</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>จะได้รับการคืนเงินมัดจำส่วนเพิ่มเมื่อกองทรัสต์ได้พิจารณาข้อมูลตามงบการเงินของผู้เช่าเรียบร้อยแล้ว</p> <p>อนึ่ง เงินมัดจำหลัก และเงินมัดจำส่วนเพิ่ม รวมเรียกว่า “เงินมัดจำ”</p> <p>ทั้งนี้ ในอนาคตผู้เช่าอาจร้องขอเปลี่ยนรูปแบบของการวางเงินมัดจำเป็นหลักประกันประเภทอื่นได้ โดยเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์ในการพิจารณาอนุญาต ทั้งนี้ ก่อนการพิจารณาอนุญาตข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณาอนุมัติก่อน โดยมติของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ในเรื่องดังกล่าวให้ถือคะแนนเสียงไม่น้อยกว่า 3 ใน 4 (สามในสี่) ของจำนวนเสียงทั้งหมดของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ที่มาประชุมและมีสิทธิออกเสียงลงคะแนน โดยผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่อพิจารณาในเรื่องนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ กองทรัสต์จะเป็นผู้ถือเงินมัดจำดังกล่าวตลอดระยะเวลาตามที่กำหนดในสัญญา เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือความสูญเสียอย่างใดๆ ที่กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืนการไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญา ■ ในกรณีที่มูลค่าของเงินมัดจำดังกล่าวที่ผู้เช่าส่งมอบไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าที่ได้ระบุไว้ในสัญญา หรือในกรณีที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมัดจำมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาดังเดิมภายใน 15 (สิบห้า) วันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรหรือนับแต่วันที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญา (แล้วแต่กรณี) (“วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำ”) โดยคู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์คิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัด

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การเติมเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี นับแต่วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำจนถึงวันที่ผู้เช่าได้นำเงินมัดจำมาเพิ่มเติมจนครบจำนวนตามที่ได้รับไว้ในสัญญาเดิม</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ กองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยที่ได้รับจากเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำมา โดยกองทรัสต์จะจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าอย่างน้อยปีละ 1 (หนึ่ง) ครั้ง ■ กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุของสัญญา (พร้อมดอกเบี้ยในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำมา ณ วันที่กองทรัสต์คืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่า) ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการรับและ/หรือ การจ่ายดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำดังกล่าว (“ดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำ”) ■ กองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่าเมื่อสิ้นสุดอายุของสัญญา (พร้อมดอกเบี้ยในจำนวนเท่ากับที่กองทรัสต์ได้รับดอกเบี้ยรับจากเงินมัดจำมา ณ วันที่กองทรัสต์คืนเงินมัดจำให้แก่ผู้เช่า) ภายหลังจากการหักค่าธรรมเนียม ค่าใช้จ่าย และภาษีที่เกี่ยวข้องกับการคืนเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่ผู้เช่า รวมทั้งจำนวนเงินใดๆ ที่ยังคงค้างชำระให้แก่กองทรัสต์ และ ■ ภายหลังจากการหักค่าเสียหายต่างๆ ที่เกิดขึ้นต่อทรัพย์สินที่เช่าอันเกิดจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญา
<p>การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก</p>	<p>คู่สัญญาแต่ละฝ่ายมีสิทธิ (Option) ในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่าตามสัญญา โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) ตามลำดับ โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกตามระยะเวลาดังกล่าวข้างต้น ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>2. ในกรณีที่ผู้เช่าเป็นฝ่ายขอใช้สิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไป สอนเนอร์ บิวซิเนส และบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) ในฐานะคู่สัญญาตาม สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และสอนเนอร์ บิวซิเนส และ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยสอนเนอร์ บิวซิเนสและ กองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และสอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยสอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว</p> <p>3. ค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกนี้ให้เป็นไปตามรายละเอียด ที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่าและการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่า ในช่วงแรก ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นประการอื่น และ</p> <p>4. ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขอื่นๆ เป็นไปตามที่ระบุในสัญญาเช่า เว้นแต่ การคำนวณอัตราค่าเช่าสำหรับการต่ออายุสัญญาเช่าในระยะเวลาการเช่า ในช่วงแรกดังกล่าวให้เป็นไปตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในหัวข้อค่าเช่า และการชำระค่าเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ทั้งนี้ ข้อกำหนด และเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>
รายละเอียดค่าเช่าและ การชำระค่าเช่าสำหรับ ระยะเวลาการเช่าใน ช่วงแรก	<p>ผู้เช่าตกลงชำระค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าให้แก่กองทรัสต์เพื่อตอบแทนการใช้ ทรัพย์สินที่เช่าเป็นค่าเช่าคงที่ โดยมีรายละเอียดค่าเช่าดังต่อไปนี้</p> <p><u>ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ สำหรับระยะเวลาการเช่าใน ช่วงแรก</u></p> <p>ผู้เช่าตกลงจะชำระค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์สำหรับ ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกเป็นจำนวนรวมต่อปี นับแต่วันที่สัญญาเช่ามีผล ใช้บังคับ โดยมีจำนวนค่าเช่ารายปี ซึ่งแบ่งชำระเป็นรายเดือนโดยคิดเป็น อัตราส่วนของค่าเช่าตลอดอายุสัญญาเช่าและสัญญาเช่าที่ต่ออายุออกไป ภายในระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกในแต่ละปีดังนี้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด																																		
	ค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ รายปี (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม) <table><tr><th>ปีที่</th><th>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)</th></tr><tr><td>ปีที่ 1</td><td>116,000,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 2</td><td>116,000,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 3</td><td>116,000,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 4</td><td>122,960,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 5</td><td>122,960,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 6</td><td>122,960,000</td></tr><tr><td>ปีที่ 7</td><td>130,337,600</td></tr><tr><td>ปีที่ 8</td><td>130,337,600</td></tr><tr><td>ปีที่ 9</td><td>130,337,600</td></tr><tr><td>ปีที่ 10</td><td>138,157,856</td></tr><tr><td>ปีที่ 11</td><td>138,157,856</td></tr><tr><td>ปีที่ 12</td><td>138,157,856</td></tr><tr><td>ปีที่ 13</td><td>146,447,327</td></tr><tr><td>ปีที่ 14</td><td>146,447,327</td></tr><tr><td>ปีที่ 15</td><td>146,447,327</td></tr><tr><td>รวม</td><td>1,961,708,350</td></tr></table>	ปีที่	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)	ปีที่ 1	116,000,000	ปีที่ 2	116,000,000	ปีที่ 3	116,000,000	ปีที่ 4	122,960,000	ปีที่ 5	122,960,000	ปีที่ 6	122,960,000	ปีที่ 7	130,337,600	ปีที่ 8	130,337,600	ปีที่ 9	130,337,600	ปีที่ 10	138,157,856	ปีที่ 11	138,157,856	ปีที่ 12	138,157,856	ปีที่ 13	146,447,327	ปีที่ 14	146,447,327	ปีที่ 15	146,447,327	รวม	1,961,708,350
ปีที่	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่าต่อปี (บาท)																																		
ปีที่ 1	116,000,000																																		
ปีที่ 2	116,000,000																																		
ปีที่ 3	116,000,000																																		
ปีที่ 4	122,960,000																																		
ปีที่ 5	122,960,000																																		
ปีที่ 6	122,960,000																																		
ปีที่ 7	130,337,600																																		
ปีที่ 8	130,337,600																																		
ปีที่ 9	130,337,600																																		
ปีที่ 10	138,157,856																																		
ปีที่ 11	138,157,856																																		
ปีที่ 12	138,157,856																																		
ปีที่ 13	146,447,327																																		
ปีที่ 14	146,447,327																																		
ปีที่ 15	146,447,327																																		
รวม	1,961,708,350																																		
	<p>อัตราส่วนของค่าเช่าสำหรับอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์รายปี ที่ต้องชำระเป็นรายเดือนโดยอ้างอิงจากผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเซอวัตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ตามฤดูกาล (seasonality) ดังนี้</p> <table><tr><th>เดือน</th><th>ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่ารายปี)</th></tr><tr><td>มกราคม</td><td>14</td></tr><tr><td>กุมภาพันธ์</td><td>12</td></tr><tr><td>มีนาคม</td><td>8</td></tr><tr><td>เมษายน</td><td>6</td></tr><tr><td>พฤษภาคม</td><td>6</td></tr></table>	เดือน	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่ารายปี)	มกราคม	14	กุมภาพันธ์	12	มีนาคม	8	เมษายน	6	พฤษภาคม	6																						
เดือน	ค่าเช่าทรัพย์สินที่เช่ารายเดือน (คิดเป็นร้อยละของค่าเช่ารายปี)																																		
มกราคม	14																																		
กุมภาพันธ์	12																																		
มีนาคม	8																																		
เมษายน	6																																		
พฤษภาคม	6																																		

หัวข้อ	รายละเอียด	
	มិถุนายน	4
	กรกฎาคม	6
	สิงหาคม	4
	กันยายน	4
	ตุลาคม	10
	พฤศจิกายน	12
	ธันวาคม	14
	รวม	100
	<p>ทั้งนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์ตรวจสอบสถานะทางการเงินของผู้เช่าจากเอกสารที่ผู้เช่ามีหน้าที่ส่งให้แก่กองทรัสต์ตามที่ระบุไว้ในสัญญาแล้วพบว่ามิสสถานะทางการเงินที่เปลี่ยนไปซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อทางลบบอย่างมีนัยสำคัญต่อการชำระค่าเช่าของผู้เช่า กองทรัสต์อาจพิจารณาปรับลดจำนวนวันที่ผู้เช่าต้องชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ให้น้อยกว่า 45 วันนับแต่วันสุดท้ายของแต่ละเดือนได้เป็นคราวๆ ไปตามแต่กรณี</p> <p>สำหรับในกรณีที่สัญญาเช่าไม่ได้มีผลตั้งแต่วันแรกของเดือน และ/หรือไม่ได้สิ้นสุดลง ณ วันสุดท้ายของเดือนค่าเช่าคงที่ของเดือนดังกล่าวจะถูกคำนวณตามสัดส่วนของจำนวนวันที่สัญญาเช่ามีผลในเดือนนั้นเทียบกับจำนวนวันทั้งหมดของเดือนนั้นๆ ทั้งนี้ กองทรัสต์และผู้เช่าอาจตกลงร่วมกันเพื่อปรับสัดส่วนค่าเช่าคงที่ต่อเดือนให้สอดคล้องกับสัดส่วนความสามารถในการจัดหารายได้ของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ในแต่ละเดือน</p>	
การต่ออายุสัญญาเช่าและค่าเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สอง	<p>นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก หากผู้เช่าประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้เช่าต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญา โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”)</p>	

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งนี้ หากมีการส่งหนังสือขอเจรจาการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์ตกลงที่จะเข้าเจรจากับผู้เช่า ภายใต้เงื่อนไขทุกข้อดังที่ระบุไว้ข้างล่างนี้</p> <p>(1) กองทรัสต์ หรือผู้เช่า (แล้วแต่กรณี) ได้ปฏิบัติตามข้อตกลงอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่านี้ รวมถึงมิได้ผิดคำรับรองที่ให้ไว้ในสัญญาเช่านี้ และ</p> <p>(2) ฮอนเนอร์ บิวซิเนส และแกรนด์ แอสเสท ในฐานะคู่สัญญาตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนส และกองทรัสต์ ได้ปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขอันเป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ ครบถ้วนทุกประการแล้ว</p> <p>(3) คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว โดยอาจมีการปรับอัตราค่าเช่าโดยให้เป็นไปตามดุลยพินิจของกองทรัสต์ ซึ่งจะพิจารณาร่วมกับผู้เช่า ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง ให้แล้วเสร็จก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สามของคราวสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ให้สิทธิในการขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต.</p>
สิทธิในการใช้ที่ดินและ/หรือสาธารณูปโภคอื่นที่จำเป็นในการดำเนิน	<p>■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาและตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาและสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่ามีสิทธิใช้ที่ดินโฉนดที่ดินดังต่อไปนี้ซึ่งตกอยู่ในบังคับภาระจำยอม (ภาระยทรัพย์) ให้แก่ที่ดินที่เป็นที่ตั้งของทรัพย์สินที่เช่า (สามยทรัพย์)</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
กิจการโครงการโรงแรม เชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา	<p>(“ที่ดินภาระจำยอม”) เพื่อให้กองทรัสต์มีสิทธิในการใช้ทรัพย์สินเช่า และ ได้ใช้หรือมีสิทธิใช้ทรัพย์สิน สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคใด ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เช่นเดียวกับก่อนวันที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการ โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ให้แก่กองทรัสต์ และเพื่อ ประโยชน์ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวนั้นกองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการ ใช้ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส ตามรายละเอียดดังต่อไปนี้</p> <p>(ก) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 5838 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 3-0-29 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ</p> <p>(ข) ที่ดินโฉนดเลขที่ 84313 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 0-1-86 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ</p> <p>(ค) ที่ดินโฉนดเลขที่ 84310 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 0-0-14 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางเดิน ไปสู่ชายหาด ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ</p> <p>(ง) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 58936 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 1-1-59 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางเดิน ไปสู่ชายหาด ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ</p> <p>(จ) บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 6098 เนื้อที่ประมาณ 0-0-6 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นที่ตั้งเสาไฟของสนามเทนนิส</p> <p>(ฉ) บางส่วนของที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 84320 เนื้อที่ประมาณ 0-0-08 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นที่ตั้งเสาไฟของสนามเทนนิส</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(ข) ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 62249 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 0-1-48.9 ไร่ เพื่อวัตถุประสงค์ในการใช้เป็นที่ตั้งป้ายโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา</p> <p>ทั้งนี้ รายละเอียดที่ดินภาระจำยอมดังกล่าวปรากฏตามส่วนที่ 2 ข้อ 2.4 “ที่ดินภาระจำยอม” ของหนังสือชี้ชวน</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาและตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาและสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่ามีสิทธิในการใช้สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภคใด ๆ ที่โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ใช้หรือมีสิทธิใช้ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ก่อนวันที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้โอนกรรมสิทธิ์ในโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ให้แก่กองทรัสต์ (รวมเรียกว่า “สาธารณูปโภค”) ไม่ว่าจะมีการจดทะเบียนให้เป็นทรัพย์สินหรือไม่ก็ตาม ซึ่งสาธารณูปโภคดังกล่าวนั้นกองทรัสต์ได้มาซึ่งสิทธิในการใช้ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท และสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส ■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาและตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาและสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในค่าสาธารณูปโภคที่ต้องชำระให้แก่บุคคลใด ๆ เช่น ค่าน้ำประปา ค่าไฟฟ้า เป็นต้น ซึ่งผู้เช่าเป็นผู้ใช้ และผู้เช่าตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภค ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภคดังกล่าวอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า ในกรณีผู้เช่าไม่ดำเนินการดังกล่าว กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการ หรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทนผู้เช่า โดยผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทอรอง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>จ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปีของเงินทรวองจ่ายดังกล่าวโดยคำนวณจากวันที่ได้มีการทรวองจ่ายเงินดังกล่าวจนถึงวันที่กองทรัสต์ได้รับเงินชดเชยจากผู้เช่าครบถ้วน ทั้งนี้ เพื่อความชัดเจนผู้เช่าไม่อาจอ้างข้อตกลงของกองทรัสต์ที่มีต่อ ฮอนเนอร์ บิวซิเนส และแกรนด์ แอสเสท (ในฐานะผู้ให้สิทธิในการใช้ที่ดินภาระจำยอม และ/หรือสาธารณูปโภค) ตามสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท และสัญญาตกลงกระทำการ ระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส ในการที่กองทรัสต์จะบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภค มาเป็นเหตุให้ผู้เช่าไม่ต้องปฏิบัติตามสัญญาในการที่จะต้องบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภค ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภคดังกล่าวอยู่ในสภาพดี หรือเมื่อได้รับการร้องขอจากกองทรัสต์หรือตัวแทนของกองทรัสต์ โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่า</p>
การโอนสิทธิการเช่าและการให้เช่าช่วง	<p>ตลอดอายุของสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าจะไม่โอนสิทธิ และ/หรือ หน้าที่ภายใต้สัญญาให้แก่บุคคลอื่นใด โดยไม่ได้รับความยินยอมล่วงหน้าจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร ตลอดอายุของสัญญา ผู้เช่าจะไม่ดำเนินการให้ใช้หรือให้เช่าช่วงทรัพย์สินที่เช่าทั้งหมดหรือบางส่วนหรือในส่วนที่เป็นสาระสำคัญแก่บุคคลอื่นเพื่อใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเซราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยไม่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษร
ข้อตกลงสำคัญตามสัญญา	<ul style="list-style-type: none"> ผู้เช่าเป็นบริษัทจำกัดที่จัดตั้งและดำรงอยู่อย่างสมบูรณ์ตามกฎหมายไทย โดยมีทุนจดทะเบียนไม่ต่ำกว่า 50,000,000 บาท ผู้ถือหุ้นรายใหญ่ของผู้เช่าได้แก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) และบุคคลที่แกรนด์ แอสเสทกำหนดซึ่งได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ ผู้เช่ามีอำนาจในการเข้าทำสัญญา การปฏิบัติตามสัญญา การให้สิทธิ การจัดทำเอกสาร และการดำเนินการอื่นใดตามที่ระบุไว้ในและที่เกี่ยวข้องเนื่อง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กับสัญญา และการกระทำดังกล่าวไม่ขัดต่อวัตถุประสงค์และข้อบังคับของบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ตลอดระยะเวลาการเช่าตามสัญญาหรือระยะเวลาการเช่าในกรณีที่มีการต่ออายุสัญญาออกไปแต่ละครั้ง ผู้เช่าได้รับใบอนุญาตในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และใบอนุญาตดังกล่าวได้รับมาโดยชอบด้วยกฎหมาย และยังมีผลสมบูรณ์ โดยมีได้ถูกยกเลิก เพิกถอน หรือหมดอายุรวมถึงไม่มีข้อพิพาทกับหน่วยงานราชการใดๆ แต่ประการใด ทั้งนี้ ผู้เช่าได้ปฏิบัติตามและจะได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในใบอนุญาตต่างๆ ในการดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเกี่ยวกับการดำเนินการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อย่างครบถ้วนสมบูรณ์ และไม่ได้ปฏิบัติการใดๆ อันเป็นการฝ่าฝืนกฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าใบอนุญาตนั้นๆ อันอาจเป็นผลให้ใบอนุญาตดังกล่าวมีความเสี่ยงต่อการถูกเพิกถอนหรืออาจก่อให้เกิดผลกระทบในทางลบต่อทรัพย์สินที่เช่าหรือต่อการปฏิบัติตามสัญญาของผู้สัญญา ■ ผู้เช่ามิได้มีข้อพิพาททางกฎหมายกับบุคคลใดๆ ทั้งในและนอกศาลที่มีหรืออาจมีผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อการเช่าทำและปฏิบัติตามสัญญา รวมถึงการดำเนินการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และไม่มีเหตุ หรือ ข้อขัดแย้ง การถูกฟ้องร้องและการเรียกร้องค่าเสียหายจากหรือกับบุคคลอื่น รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงเหตุการณ์ใดๆ ที่อาจส่งผลในทางลบต่อความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาได้อย่างสมบูรณ์ หรืออาจส่งผลกระทบในทางลบกับทรัพย์สินที่เช่า ■ ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบค่าภาษีโรงเรือนและที่ดิน ภาษีบำรุงท้องที่ อากรแสดมปี ภาษีและค่าธรรมเนียมอื่นใดที่เกี่ยวข้อง โดยไม่รวมถึงภาษีเงินได้ของกองทรัสต์ (หากมี) และค่าใช้จ่ายอื่นใด (แล้วแต่กรณี) เกี่ยวกับการเช่าทรัพย์สินที่เช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
หน้าที่ผู้เช่า	<ul style="list-style-type: none"> ■ เพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพที่ดี หรือเหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา ผู้เช่าตกลงจะรับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) (ซึ่งรวมถึงการซ่อมแซมใหญ่ (Major Maintenance) การปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) สำหรับทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ เครื่องมือและอุปกรณ์ซึ่งจำเป็นและสมควรสำหรับใช้ในการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ทั้งในกรณีที่เป็นการซ่อมแซมที่เล็กน้อย และการซ่อมแซมที่จำเป็นต่อการใช้ประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่า ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ทรัพย์สินที่เช่าอยู่ในสภาพดี เพื่อให้โครงการสามารถใช้ประโยชน์ และตามคำร้องขอของกองทรัสต์ที่สมเหตุสมผล โดยค่าใช้จ่ายของผู้เช่าเอง ■ นับตั้งแต่วันที่ทำสัญญาและตราบเท่าที่ผู้เช่ายังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาและสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไป ผู้เช่าตกลงดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นและสมควรในการหาแหล่งสนับสนุนทางการเงินจากแกรนด์ แอสเสทหรือบุคคลอื่นใด (รวมถึงการหาวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในธุรกิจภายใต้โครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซม หรือปรับปรุงสภาพลักษณะสำหรับทรัพย์สินที่เช่า) เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ตามวัตถุประสงค์ ทั้งนี้ สอนเนอร์ บิวซิเนส ตกลงว่า จำนวนเงินใดๆ ที่แกรนด์ แอสเสทให้กู้ หรือให้การสนับสนุนทางการเงินแก่สอนเนอร์ บิวซิเนส จะถือว่าเป็นหนี้ด้วยสิทธิซึ่งสอนเนอร์ บิวซิเนสจะชำระคืนต่อเมื่อสอนเนอร์ บิวซิเนส ได้ชำระหนี้ใดๆ ทั้งปวง ให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ เจ้าหนี้อื่นๆ แล้ว เว้นแต่ จะได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ หรือเว้นแต่ สอนเนอร์ บิวซิเนส จะมีกระแสเงินสดเพียงพอที่จะใช้ในการดำเนินโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อย่างต่อเนื่อง เพื่อให้สอนเนอร์ บิวซิเนสนำเงินดังกล่าวไปใช้ใน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>การดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ให้เป็นไปโดยราบรื่น หรือเว้นแต่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้กันเงินสำรองไว้เพียงพอเพื่อชำระหนี้ใดๆ ทั้งปวงให้แก่กองทรัสต์ และ/หรือ เจ้าหนี้อื่นๆ สำหรับงวดที่จะมีการชำระคืนหนี้ด้วยสิทธิให้แก่แกรนด์ แอสเสท แล้ว</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนอสังหาริมทรัพย์ เว้นแต่จะได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษรและดำเนินการตามกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนด โดยกองทรัสต์และผู้เช่าจะตกลงร่วมกันในเงื่อนไขและข้อตกลงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง ดัดแปลง ต่อเติม สิ่งปลูกสร้างใดๆ เพิ่มเติม ที่เป็นโครงสร้างหลักหรือที่มีลักษณะเป็นส่วนควบบนอสังหาริมทรัพย์นั้นเมื่อผู้เช่าแจ้งความประสงค์จะดำเนินการดังกล่าวต่อกองทรัสต์ ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันใดๆ เพิ่มเติม รวมถึงภาระผูกพันที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินของผู้เช่า ภาระผูกพันใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับการเช่าหรือสิทธิอื่นๆ รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การให้เช่าช่วง การโอนสิทธิการเช่าหรือสิทธิอื่นใด ตลอดจนการขาย และ/หรือ ให้เช่าทรัพย์สินอื่นใดซึ่งจะส่งผลกระทบต่อการทำงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา โดยมิได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะไม่ก่อหนี้หรือภาระผูกพันทางการเงินหรือการกู้ยืมเงินจากบุคคลใดๆ (รวมถึงสถาบันการเงิน) ในจำนวนรวมกันขณะใดขณะหนึ่งเกินกว่า 5,000,000 บาท (ห้าล้านบาทถ้วน) รวมถึงการเข้าค้ำประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่เป็นการกู้ยืมจากแกรนด์ แอสเสทหรือบริษัทใดๆ ที่อยู่ในเครือเดียวกับแกรนด์ แอสเสทสำหรับการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) ของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และเป็นไปตามเงื่อนไขปกติทั่วไป ■ ผู้เช่าจะไม่ประกาศจ่ายเงินปันผล หรือจ่ายเงินปันผล หรือประกาศจ่ายค่าตอบแทนแก่ผู้ถือหุ้นในรูปแบบต่างๆ เว้นแต่กรณีที่ผู้เช่ามีเงินสำรอง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>เพียงพอสำหรับการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาในแต่ละรอบปีบัญชีที่มีการพิจารณาการจ่ายเงินปันผล</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ผู้เช่าจะไม่ลดทุนจดทะเบียนให้ต่ำกว่า 50,000,000 บาท (ห้าสิบล้านบาทถ้วน) หรือควบรวมกับนิติบุคคลอื่น หรือจัดตั้งหรือลงทุนในนิติบุคคลอื่นเพื่อดำเนินงานแทน หรือร่วมงานกับนิติบุคคลอื่นไม่ว่ากรณีใดๆ โดยมีได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ล่วงหน้าเป็นลายลักษณ์อักษร ■ ผู้เช่าจะทำการจัดหาและดำรงไว้ซึ่งทรัพย์สินอื่นใดที่นอกเหนือจากทรัพย์สินที่เช่าที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา (“ทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงาน”) ต่างๆ ที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และเมื่อสัญญาสิ้นสุดลง ผู้เช่าจะโอนทรัพย์สินสำหรับการดำเนินงานให้แก่กองทรัสต์ โดยไม่มีค่าตอบแทน ■ ผู้เช่าตกลงจะดำรงไว้ซึ่งใบอนุญาตต่างๆ หรือเอกสารใดๆ จากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องที่จำเป็นกับการประกอบกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และจะปฏิบัติตามข้อตกลงและเงื่อนไขและข้อกำหนดต่างๆ ดังกล่าว โดยเคร่งครัด ■ เมื่อสัญญาสิ้นสุดลงตามที่กำหนดในสัญญาหรือเมื่อมีการเลิกสัญญา ผู้เช่าจะส่งมอบทรัพย์สินที่เช่าคืนให้แก่กองทรัสต์ในสภาพที่ดี รวมทั้งส่งมอบทรัพย์สินที่จำเป็นสำหรับการประกอบกิจการและบริหารจัดการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา และทรัพย์สินที่มีลักษณะและรูปแบบในการใช้ประโยชน์ที่ไม่ด้อยไปกว่าทรัพย์สินที่เช่า (ในกรณีที่มีการจัดหาทรัพย์สินมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่า) ที่เหมาะสมแก่การใช้งานตามวัตถุประสงค์ดังที่ระบุไว้ในสัญญา แต่ทั้งนี้ หาก (ก) ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดสูญหายหรือเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย หรือ (ข) ทรัพย์สินที่เช่ารายการใดเสื่อมสลายไปทั้งหมดหรือไม่สามารถส่งมอบได้ เนื่องจากการใช้งานตามปกติหรือตามอายุของทรัพย์สินที่เช่า นั้น ผู้เช่าไม่จำเป็นต้องส่งมอบทรัพย์สินที่เช่ารายการนั้นคืนให้แก่กองทรัสต์

หัวข้อ	รายละเอียด
การประกันภัย	<p>นับตั้งแต่วันทำสัญญาและตลอดอายุของสัญญา ผู้เช่าจะจัดให้มีการทำประกันความเสี่ยงภัยกับบริษัทประกันภัยที่กองทรัสต์ยอมรับในจำนวนเงินการทำประกันภัยที่เพียงพอตามมาตรฐานของการทำประกันในธุรกิจประเภทเดียวกันหรือในจำนวนที่กองทรัสต์กำหนดดังต่อไปนี้</p> <p>(1) ประกันความเสี่ยงภัยในทรัพย์สิน (Property All Risks) โดยทำการประกันทรัพย์สินที่เช่าในส่วนของกองทรัสต์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์หรือมีสิทธิครอบครองอย่างเพียงพอและเหมาะสมเพื่อคุ้มครองถึงความเสี่ยงภัยอันอาจเกิดแก่ทรัพย์สินที่เช่า โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาตามการประกันมูลค่าของใหม่ (Replacement Cost) ไม่รวมต้นทุนค่าที่ดิน ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัยที่จัดทำขึ้นสำหรับทรัพย์สินที่เช่า โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ กองทรัสต์และผู้เช่าตกลงว่าในกรณีที่จำนวนเงินที่ได้รับจากการเรียกร้องสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยมีจำนวนไม่เกินกว่า 3,000,000 บาท (สามล้านบาท) กองทรัสต์ตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนดังกล่าวให้ผู้เช่าโดยตรงได้ โดยผู้เช่าจะต้องนำเงินดังกล่าวไปใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คืนดีเท่านั้น</p> <p>(2) ประกันความเสี่ยงภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) จากการที่ทรัพย์สินที่เช่าเสียหาย โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากรายได้รวมที่ผู้เช่าคาดว่าจะได้รับในวงเงินไม่ต่ำกว่าผลรวมของค่าเช่าคงที่ที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ และค่าใช้จ่ายคงที่ในการดำเนินงานและกำไรสุทธิที่คาดว่าจะได้รับของผู้เช่าเป็นระยะเวลา 2 (สอง) ปี โดยต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมและเป็นผู้รับประโยชน์ร่วมกับผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมในกรมธรรม์ประกันภัยสำหรับส่วนของค่าเช่าที่กองทรัสต์มีสิทธิได้รับตามสัญญา โดยในกรณีที่เงื่อนไขของกรมธรรม์ประกันภัยเปิดโอกาสให้ทำได้ ผู้เช่าตกลงยินยอมให้ผู้รับประกันภัยจ่ายเงินจำนวนค่าเช่าดังกล่าวให้กองทรัสต์โดยตรงได้</p>

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>(3) ประกันความรับผิดชอบอย่างกว้างขวางของผู้ประกอบธุรกิจต่อบุคคลอื่น (Comprehensive General Liability) ซึ่งมีจำนวนเงินเอาประกัน ช้อกำหนดและเงื่อนไขที่ผู้เช่า ผู้บริหารโรงแรม และกองทรัสต์เห็นชอบ โดยวงเงินเอาประกันภัยพิจารณาจากโอกาสที่จะเกิดความเสียหายต่อบุคคลภายนอก ทั้งนี้ ต้องระบุชื่อกองทรัสต์เป็นผู้เอาประกันร่วมกับผู้เช่าในกรมธรรม์ประกันภัย เพื่อคุ้มครองความรับผิดชอบต่อบุคคลภายนอกที่กองทรัสต์อาจมีต่อบุคคลภายนอก</p> <p>ทั้งนี้ ผู้เช่าตกลงที่จะรับผิดชอบในเบี้ยประกัน ค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือเกี่ยวเนื่องจากการจัดให้มีการประกันภัยตามข้อนี้ และ/หรือ การโอนสิทธิตามกรมธรรม์ประกันภัยที่ได้จัดทำขึ้นและมีผลคุ้มครองอยู่ ณ วันที่ของสัญญาดังกล่าวทั้งหมด</p>
<p>ทรัพย์สินที่เช่าเสียหายหรือถูกทำลาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายทั้งหมดหรืออย่างมีนัยสำคัญไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ จนไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่เช่าเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเซอราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต่อไปได้ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะ <ol style="list-style-type: none"> (1) นำค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่ได้รับจากผู้รับประกันภัยมาดำเนินการสร้างและจัดหาทรัพย์สินที่เช่าขึ้นใหม่ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถใช้อุปโภคบริโภคจากทรัพย์สินที่เช่าที่ได้มีการสร้างทดแทนขึ้นมาในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเซอราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต่อไปได้ตามปกติ โดยในระหว่างการก่อสร้างและจัดหาทรัพย์สินใหม่ขึ้นมาทดแทนทรัพย์สินที่เช่านั้น คู่สัญญาตกลงให้ถือว่าสิทธิและหน้าที่ของคู่สัญญาตามสัญญายังคงมีผลต่อไปจนกว่าการดำเนินการดังกล่าวจะแล้วเสร็จ หรือ (2) ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญา โดยมีถือว่ากองทรัสต์ปฏิบัติผิดสัญญา และกองทรัสต์ไม่จำเป็นต้องชำระค่าชดเชยใดๆ แก่ผู้เช่า ■ ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าได้รับความเสียหายแต่เพียงบางส่วนไม่ว่าด้วยเหตุใดๆ โดยยังคงสามารถใช้ทรัพย์สินที่เช่าบางส่วนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเซอราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ต่อไปได้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ให้สัญญา ยังคงมีผลบังคับใช้ได้ต่อไป ทั้งนี้ เฉพาะทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ โดยให้ถือว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงเป็นทรัพย์สินที่เช่ากันตามสัญญาต่อไป โดยกองทรัสต์จะพิจารณาค่าเช่าที่เหมาะสมสำหรับทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่ไม่เสียหายและยังอยู่ในสภาพที่สามารถใช้ประโยชน์ได้ และกองทรัสต์ตกลงที่จะนำเงินค่าสินไหมทดแทนที่ได้รับมาใช้ในการซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าให้คงสภาพเดิมในขณะก่อนที่จะเกิดความเสียหาย ทั้งนี้ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น ในกรณีที่ค่าก่อสร้าง หรือ ค่าใช้จ่ายใดๆ ที่เกี่ยวกับหรือเกี่ยวเนื่องกับการก่อสร้าง และ/หรือ การซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ตามที่กำหนดข้างต้น มีจำนวนเกินกว่าเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับ กองทรัสต์อาจร้องขอให้ผู้เช่าตกลงรับภาระค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่าในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้น โดยกองทรัสต์จะพิจารณาชดเชยค่าใช้จ่ายส่วนเกินดังกล่าวให้แก่ผู้เช่าในรูปของการทยอยหักออกจากค่าเช่า และ/หรือ การลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือรูปแบบอื่นๆ ภายใต้เงื่อนไขและระยะเวลาที่กองทรัสต์เห็นสมควร <p>อย่างไรก็ดี เพื่อประโยชน์แห่งความชัดเจน ข้อตกลงระหว่างกองทรัสต์และผู้เช่านี้ไม่ตัดสิทธิของทรัสต์ในการเรียกร้องค่าเสียหาย ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้าง และ/หรือ ซ่อมแซมทรัพย์สินที่เช่า ในส่วนที่เกินกว่าจำนวนเงินค่าสินไหมทดแทนพื้นฐานที่กองทรัสต์ได้รับมาจากบริษัทประกันภัยนั้นจากผู้เช่าที่ก่อให้เกิดความเสียหายได้ (ถ้ามี)</p> <p>ทั้งนี้ ก่อนการใช้สิทธิใดๆ ข้างต้นของกองทรัสต์ กองทรัสต์สงวนสิทธิที่จะเสนอการดำเนินการดังกล่าวเพื่อให้ที่ประชุมผู้ถือหุ้นทรัสต์พิจารณาให้ความเห็นชอบก่อน</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ เพื่อประโยชน์แห่งข้อนี้ให้ “ค่าสินไหมทดแทนพื้นฐาน” หมายถึง ค่าสินไหมทดแทนจากการประกันภัย ซึ่งไม่รวมถึงค่าสินไหมทดแทน

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ซึ่งได้รับจากการประกันภัยธุรกิจหยุดชะงัก (Business Interruption) และ/หรือ การประกันภัยอื่นใดที่คู่สัญญาแต่ละฝ่ายเป็นผู้เอาประกันภัยเพิ่มเติม ด้วยค่าใช้จ่ายของคู่สัญญาฝ่ายนั้นเองทั้งสิ้น เว้นแต่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายจะตกลงเป็นอย่างอื่น</p>
<p>เหตุผิดนัดผิดสัญญา</p>	<p>กรณีใดกรณีหนึ่งตามที่ระบุดังต่อไปนี้ เป็นเหตุผิดนัดผิดสัญญาซึ่งให้สิทธิแก่คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งในการบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้</p> <p>(1) เหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญา หรือผิดคำรับรอง เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญา หรือฮอนเนอร์ บิวซิเนสหรือแกรนด์ แอสเสทฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส หรือสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ หรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ให้ไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส หรือสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) หรือสัญญาอื่นใดที่ได้มีการเข้าทำโดยฮอนเนอร์ บิวซิเนสและกองทรัสต์ โดยผู้เช่าหรือแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) ไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าว และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ผู้เช่าได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้นหรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่เป็นเหตุสุดวิสัยอย่างใดก็ตาม ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่า และ/หรือ เงินมัดจำ

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>และ/หรือ เงินค้ำชำระอย่างใดๆ ที่ผู้เช่ามีหน้าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญา ให้ถือว่ากองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาทันที ทั้งนี้ เว้นแต่ได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในสัญญา</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่ผู้เช่าถูกศาลสั่งพิทักษ์ทรัพย์เด็ดขาด หรือถูกศาลสั่งให้ล้มละลาย หรืออยู่ในขั้นตอนการเลิกบริษัท การชำระบัญชี หรือมีการร้องขอให้ฟื้นฟูกิจการของผู้เช่าต่อศาลหรือหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้อง ซึ่งกองทรัสต์เห็นว่ามีผลกระทบต่อความสามารถของผู้เช่าในการชำระหนี้ หรือปฏิบัติตามสัญญา ■ ในกรณีที่ผู้เช่าได้หยุดประกอบกิจการทั้งหมด หรือบางส่วนซึ่งทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญหรือทำให้ผู้เช่ารายใหม่ไม่สามารถหาประโยชน์จากทรัพย์สินที่เช่าได้อย่างมีนัยสำคัญ <p>(2) เหตุผิदनัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ ในกรณีที่กองทรัสต์ฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือผิดคำรับรองที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญา และกองทรัสต์ไม่สามารถดำเนินการแก้ไข และปฏิบัติให้ถูกต้องตามสัญญาภายใน 60 (หกสิบ) วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งหรือทราบถึงเหตุแห่งการผิดสัญญานั้น หรือภายในระยะเวลาใดๆ ที่คู่สัญญาได้ตกลงกัน เว้นแต่ในกรณีที่การไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงหรือเงื่อนไขที่ระบุไว้ในสัญญา เป็นผลเนื่องมาจากการที่ผู้เช่าไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญา หรือฮอนเนอร์ บิวซิเนสหรือแกรนด์ แอสเสท (แล้วแต่กรณี) ในฐานะคู่สัญญาของ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) ไม่ปฏิบัติหน้าที่ตามที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส สัญญาตกลงกระทำการระหว่าง

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>กองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี) หรือผิดคำรับรองที่กำหนดไว้ในสัญญาจะซื้อจะขาย อสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายสังหาริมทรัพย์ สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และฮอนเนอร์ บิวซิเนส สัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และแกรนด์ แอสเสท หรือข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า (แล้วแต่กรณี)</p>
<p>การเลิกสัญญาและการเรียกค่าเสียหาย</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของผู้เช่า หรือในกรณีที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์มีมติให้เลิกกองทรัสต์ โดยในการลงมติดังกล่าวมี แกรนด์ แอสเสทในฐานะผู้ถือหน่วยทรัสต์และบุคคลที่เกี่ยวข้องกับแกรนด์ แอสเสท ร่วมกันลงมติเห็นชอบให้เลิกกองทรัสต์ กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่ผู้เช่าทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์ จะใช้สิทธิในการเลิกสัญญาหรือไม่ ผู้เช่าตกลงชดเชยค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าใช้จ่ายอื่นใดอันเกิดจากเหตุผิดนัดหรือการเลิกกองทรัสต์ดังกล่าว ■ กรณีเหตุผิดนัดผิดสัญญาโดยความผิดของกองทรัสต์ ผู้เช่ามีสิทธิเลิกสัญญาโดยบอกกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทราบเป็นลายลักษณ์อักษร หรือ พ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากกองทรัสต์ได้ ■ หากเกิดกรณีดังต่อไปนี้ ให้สัญญาเป็นอันสิ้นสุดทันที <ol style="list-style-type: none"> (1) เมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าและไม่มีการต่ออายุสัญญาออกไปตามข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าตามที่ได้มีการต่ออายุออกไป (2) เมื่อคู่สัญญาตกลงร่วมกันโดยสมัครใจในการเลิกสัญญา หรือ (3) ในกรณีที่ทรัพย์สินที่เช่าถูกเวนคืนตามประกาศหรือกฎหมาย อันเกี่ยวกับการเวนคืนหรือกฎหมายอื่นๆ โดยกองทรัสต์มีความเห็นว่าเหตุการณ์ดังกล่าวมีผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเซอราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อย่างมีนัยสำคัญ และไม่สามารถแก้ไขเยียวยาเหตุดังกล่าวได้ หรือดำเนินการใดๆ เพื่อลดผลกระทบต่อการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเซอราดัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้

หัวข้อ	รายละเอียด
	ทั้งนี้ ในกรณีที่มีการเลิกสัญญาด้วยเหตุตามที่ระบุไว้ในข้อ (2) หรือ(3) คู่สัญญาแต่ละฝ่ายไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหาย ค่าใช้จ่าย หรือเงินหรือประโยชน์ตอบแทนอื่นใดจากคู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งได้ เว้นแต่คู่สัญญาจะตกลงกันเป็นอย่างอื่น
เหตุสุดวิสัย ¹	<ul style="list-style-type: none"> ■ ในสัญญา เหตุสุดวิสัย หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้บุคคลที่ต้องประสบหรือใกล้จะต้องประสบเหตุ นั้นจะได้จัดการระมัดระวังตามสมควร ดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะ และภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาด หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ■ ในกรณีที่เหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ผลประกอบการของผู้เช่าและผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

¹ “เหตุสุดวิสัย” หมายถึง เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุ นั้น จะได้ใช้ความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการปฏิบัติตามสัญญา และให้รวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง ภัยพิบัติทางธรรมชาติ เช่น อัคคีภัย น้ำท่วม สึนามิ แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย โรคระบาดหรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้

หัวข้อ	รายละเอียด
	<p>ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้อ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์ใด ๆ ภายใต้อำนาจหน้าที่ หากการขอให้อ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์ เพื่ออนุมัติให้อ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือรับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว ทั้งนี้ ผู้เช่าจะต้องมีการเสนอเหตุผลอย่างชัดเจนในการเสนอให้ผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์พิจารณา</p>

ผลกระทบของการเปลี่ยนตัวผู้เช่า

ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องเปลี่ยนตัวผู้เช่าหรือใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ดียิ่งไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม ซึ่งอาจมีผลกระทบต่อรายได้ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับในอนาคต

อย่างไรก็ตาม ในกรณีก่อนการสิ้นสุดอายุของสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ตามปกติ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้มีกระบวนการในการพิจารณาคัดเลือกผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์รายใหม่โดยเร็วที่สุดเพื่อให้มีการเช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์อย่างต่อเนื่อง โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เป็นสำคัญ และในกรณีที่กองทรัสต์ใช้สิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์เนื่องมาจากการผิดเงื่อนไขตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ของผู้เช่า นอกเหนือจากการที่กองทรัสต์มีสิทธิฟ้องร้องให้ผู้เช่าปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้แล้วนั้น กองทรัสต์ยังมีสิทธิเรียกเก็บเงินมัดจำที่ผู้เช่าได้ให้ไว้กับกองทรัสต์ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ เพื่อลดผลกระทบที่อาจจะเกิดขึ้นแก่กองทรัสต์ในการสูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง

2.5.3. ผู้เช่า

(1) ข้อมูลทั่วไป

ชื่อผู้เช่า	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด
ที่ตั้ง	อาคารเอ็กเซนทาวเวอร์ ชั้น 32 ถนนสุขุมวิท แขวงคลองเตย เขตคลองเตย กรุงเทพมหานคร 10110
เลขทะเบียนบริษัท	0105532062276
โทรศัพท์	02-204-9900
โทรสาร	02-204-9999
ทุนจดทะเบียน	125,000,000 บาท
ทุนชำระแล้ว	125,000,000 บาท

(2) ผู้บริหารและประสบการณ์

ชื่อผู้บริหาร	นายอมรินทร์ นฤมล
ตำแหน่ง	กรรมการและกรรมการบริหาร
ประวัติการทำงาน	<p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท เซอราตัน รอยัล ออคิด จำกัด</p> <p>2561 – ปัจจุบัน กรรมการ บริษัท ไทย รอยัล ออคิด รีเทล เอชเทค จำกัด</p> <p>2545 – ปัจจุบัน กรรมการและกรรมการบริหาร บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)</p> <p>2542 – 2545 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ควอลิตี้ อินน์ จำกัด</p> <p>2541 – 2543 ผู้ช่วยกรรมการผู้จัดการ บริษัท ทาวเวอร์ เซ็นเตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด</p>
ประวัติการศึกษา	<ul style="list-style-type: none"> ปริญญาตรี สาขาการเงิน มหาวิทยาลัยบอสตัน, รัฐแมสซาชูเซตส์, ประเทศสหรัฐอเมริกา สมาคมส่งเสริมสถาบันกรรมการบริษัทไทย (IOD): Director Certification Program (DCP) ปี 2547

(3) ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของผู้เช่า

งบแสดงฐานะการเงิน (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	72,835,237	71,177,162	55,907,561
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	130,210,428	117,212,586	80,177,505
รวมสินทรัพย์	203,045,665	188,389,748	136,085,066
หนี้สิน			
รวมหนี้สินหมุนเวียน	818,204,113	681,079,872	512,319,173
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	16,957,841	13,016,121	17,904,315
รวมหนี้สิน	835,161,954	694,095,993	530,223,488
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	(632,116,289)	(505,706,245)	(394,138,422)
รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น	203,045,665	188,389,748	136,085,066

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

งบกำไรขาดทุน (หน่วย: บาท)	สำหรับปีสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรม	322,629,150	297,348,819	238,074,236
ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรม	(254,836,269)	(240,243,166)	(215,638,412)
กำไรขั้นต้น	67,792,881	57,105,653	22,435,824
รายได้อื่น	3,708,331	1,224,801	416,886
ค่าใช้จ่ายในการขาย	(31,640,481)	(28,031,305)	(22,181,214)
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	(122,721,347)	(107,052,550)	(105,390,539)
ต้นทุนทางการเงิน	(43,549,428)	(34,814,422)	(21,887,107)
กำไร (ขาดทุน) สำหรับปี	(126,410,044)	(111,567,823)	(126,606,150)

ที่มา: งบการเงินของบริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

(4) ความเห็นของผู้จัดการกองทรัสต์เกี่ยวกับความสามารถของผู้เช่าในการปฏิบัติตามสัญญาเช่า

ผู้จัดการกองทรัสต์มีความเห็นว่าผู้เช่ามีบุคลากรและทีมงานที่เป็นผู้มีประสบการณ์ความเชี่ยวชาญในการทำหน้าที่ดูแลบริหารอสังหาริมทรัพย์ และมีมาตรฐานในการดำเนินงาน (Standard of Operation) ในการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ได้อย่างต่อเนื่องในระยะยาวภายใต้การบริหารโรงแรมในระดับสากลโดย Starwood Asia Pacific Hotels & Resort Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. นอกจากนี้ ผู้เช่ายังเป็นเจ้าของเดิมของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ตั้งแต่ก่อนที่จะมีการจัดตั้งกองทรัสต์ ผู้เช่าจึงเป็นผู้ที่มีความชำนาญในการบริหารทรัพย์สินในโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นอย่างมากกว่าผู้เช่ารายอื่นๆ

ในปี 2567 ที่ผ่านมา ผู้เช่ามีผลขาดทุนอยู่ที่ 126.41 ล้านบาท โดยสาเหตุหลักมาจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 ("โควิด-19") ยังคงส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญและพื้นที่ตัวของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดเพชรบุรีและจังหวัดประจวบคีรีขันธ์ยังไม่เป็นไปตามค่างวดทั้งอัตราการเช่าและรายได้ค่าห้องเฉลี่ยต่อวันต่อคืน ทำให้รายได้ของบริษัทผู้เช่าไม่เป็นไปตามเป้าหมาย ส่งผลให้การประมาณการกระแสเงินสดรับของบริษัทผู้เช่าไม่เพิ่มขึ้นมากพอต่อการชำระค่าเช่าให้กับกองทรัสต์

สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567 กองทรัสต์ได้รับค่าเช่า ตามสัญญาเช่าทรัพย์สินจากผู้เช่า โดยมีรายละเอียดดังนี้

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567		
	ยอดตามสัญญาเช่า	ยอดที่ได้รับจริง	ความแตกต่าง
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์	65,168,800.00 บาท	65,168,800.00 บาท	0 บาท
ค่าเช่าอสังหาริมทรัพย์ (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)	65,168,800.00 บาท	65,168,800.00 บาท	0 บาท
ยอดรวม	130,337,600.00 บาท	130,337,600.00 บาท	0 บาท

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้เช่าไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ กองทรัสต์มีมาตรการดำเนินการโดยแบ่งออกเป็นกรณีดังนี้

- ในกรณีที่ผู้เช่าฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามข้อตกลงที่เป็นสาระสำคัญตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าและสัญญาที่เกี่ยวข้องกับการจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และไม่สามารถดำเนินการแก้ไขเหตุผิดนัดดังกล่าวภายในระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญา กองทรัสต์มีสิทธิในการบอกเลิกสัญญา และ/หรือเรียกค่าเสียหายจากผู้เช่า

- ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดชำระค่าเช่าที่ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ตามที่กำหนดในสัญญาเช่า กองทรัสต์มีสิทธิที่จะดำเนินการตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง ดังนี้

(1) สัญญาเช่าทรัพย์สิน

ในกรณีที่ผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์มีสิทธิเลือกที่จะดำเนินการอย่างใดอย่างหนึ่งดังนี้

- กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ ทั้งนี้ หากต่อมาผู้เช่าได้ทำการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระจนครบเต็มจำนวนในแต่ละงวดแล้ว ก่อนที่กองทรัสต์ใช้สิทธิเลิกสัญญาให้ถือว่ากองทรัสต์ไม่ใช้สิทธิเลิกสัญญาสำหรับการผิดนัดการชำระค่าเช่าในแต่ละงวดนั้นๆ
- กองทรัสต์มีสิทธิหักเงินมัดจำ (ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน) ในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินดังเดิมภายในระยะเวลาและเงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในกรณีที่ผู้เช่าไม่นำเงินมาเพิ่มเติมเพื่อให้มูลค่าเงินมัดจำครบจำนวนดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่าทรัพย์สิน กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ทันที

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่าผิดนัดการชำระค่าเช่าตั้งแต่ 3 ครั้งขึ้นไป (ทั้งนี้ ไม่ว่ากองทรัสต์จะใช้สิทธิในการหักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าที่ค้างชำระหรือไม่) ให้กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิเลิกสัญญาฉบับนี้ได้ทันที

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเนื้อหารายละเอียดของสัญญาเช่าทรัพย์สินได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.2. สรุปสาระสำคัญของสัญญาเช่าทรัพย์สิน ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

(2) ข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โยเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่า ตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ (“การประกันรายได้”) โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญา

เช่าทรัพย์สิน แกรนด์ แอสเสท ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน

ในกรณีที่แกรนด์ แอสเสท ไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการในส่วนของการประกันรายได้ (เว้นแต่กรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของแกรนด์ แอสเสท ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ) ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าด้วย

ทั้งนี้ โปรดพิจารณาเนื้อหารายละเอียดของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่าได้ในส่วนที่ 2 ข้อ 2.5.4. (1) สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า ในแบบแสดงรายการข้อมูลประจำปีฉบับนี้

2.5.4. สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่าและข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

(1) สรุปสาระสำคัญของข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่า

หัวข้อ	รายละเอียด
ผู้ให้เช่า	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุนรวม บัวหลวง จำกัด ในฐานะทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์แกรนด์ โฮสพิทาลิตี้ (“กองทรัสต์”)
ผู้เช่า	บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด (“ฮอนเนอร์ บิวซิเนส”)
ผู้รับประกันค่าเช่า	บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”)
ข้อตกลงระหว่างคู่สัญญา	<ol style="list-style-type: none">แกรนด์ แอสเสท ยอมผูกพันตนในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ (“การประกันรายได้”) โดยตลอดระยะเวลาที่ผู้เช่าเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สิน หากผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าหรือชำระค่าเช่าไม่ครบเต็มจำนวนตามที่ระบุในสัญญาเช่าทรัพย์สิน แกรนด์ แอสเสท ตกลงจะชำระค่าเช่าส่วนที่ผู้เช่าไม่ได้ชำระหรือชำระไม่ครบเต็มจำนวนดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์จนครบเต็มจำนวนค่าเช่าตามสัญญาเช่าทรัพย์สินคู่สัญญาทุกฝ่ายตกลงว่า ในกรณีที่แกรนด์ แอสเสท ไม่ปฏิบัติตามสัญญาตกลงกระทำการในส่วนของการประกันรายได้ (เว้นแต่กรณีที่เกิดจากเหตุสุดวิสัยหรือมิใช่ความผิดของแกรนด์ แอสเสท

หัวข้อ	รายละเอียด
	ตามรายละเอียดที่กำหนดไว้ในสัญญาตกลงกระทำการ ให้ถือว่าผู้เช่าผิดสัญญาเช่าทรัพย์สิน ซึ่งให้สิทธิแก่กองทรัสต์ในการบอกเลิกสัญญาเช่าทรัพย์สิน และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าด้วย

(2) ผลการดำเนินงานของอสังหาริมทรัพย์เมื่อเทียบกับรายได้ค่าเช่าที่มีการรับประกัน

รายการ	สำหรับรอบระยะเวลาตั้งแต่ วันที่ 1 มกราคม 2567 ถึงวันที่ 31 ธันวาคม 2567	
	ผลการดำเนินงานของ อสังหาริมทรัพย์	ยอดตามสัญญาเช่าทรัพย์สิน
กำไรจากการดำเนินงาน	49,734,548 บาท	130,337,600.00 บาท

ที่มา: ข้อมูลผลการดำเนินงานจาก บริษัท ฮอนเนอร์ บิวซิเนส จำกัด

(3) การปฏิบัติตามสัญญารับประกันรายได้ค่าเช่าในปีที่ผ่านมา

ในปี 2567 ที่ผ่านมา ฮอนเนอร์ บิวซิเนส ได้ชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าให้กับกองทรัสต์ กองทรัสต์จึงไม่ได้ใช้สิทธิให้ทาง แกรนด์ แอสเสท ปฏิบัติตามเงื่อนไขของข้อตกลงการรับประกันรายได้

(4) ข้อมูลเกี่ยวกับผู้รับประกันรายได้

บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (“แกรนด์ แอสเสท”) จัดตั้งเมื่อวันที่ 21 เมษายน 2531 และเมื่อวันที่ 7 กรกฎาคม 2546 โดย แกรนด์ แอสเสท ได้จดทะเบียนแปรสภาพเป็นบริษัทมหาชน และ แกรนด์ แอสเสท ได้นำหลักทรัพย์เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยเมื่อวันที่ 10 กุมภาพันธ์ 2547 ในกลุ่มบริการ หมวดธุรกิจการท่องเที่ยว และสันทนาการ ปัจจุบัน แกรนด์ แอสเสท มีทุนจดทะเบียนทั้งสิ้น 4,670,560,012 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท ส่วนทุนที่ออกจำหน่ายและชำระแล้ว ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวน 4,670,560,012 บาท แบ่งเป็นหุ้นสามัญ จำนวน 9,341,120,023 หุ้น มูลค่าตราไว้หุ้นละ 0.50 บาท

แกรนด์ แอสเสท วางกลยุทธ์ในการดำเนินธุรกิจแบบผสมผสาน (Hybrid) กล่าวคือ ดำเนินธุรกิจทั้งในส่วนของธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการรับรู้รายได้ในระยะสั้นและปานกลาง การลงทุนในส่วนของธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นการลงทุนในทรัพย์สินเพื่อเป้าหมายในการรับรู้รายได้ในระยะยาว

(5) การจัดอันดับความน่าเชื่อถือของผู้รับประกันรายได้โดยสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือ

แกรนด์ แอสเสท ได้รับการจัดอันดับเครดิตองค์กร (Credit Rating) จัดทำโดยทริสเรตติ้ง (TRIS Rating) เมื่อวันที่ 26 มีนาคม 2567 เป็นระดับ “B+” จากระดับ “BB-” โดยแนวโน้มอันดับเครดิตของบริษัท ยังคง “Negative” หรือ “ลบ” การลดอันดับเครดิตเป็นผลมาจากการที่บริษัทดำเนินการตามแผนการลดภาระหนี้ล่าช้าและผลการดำเนินงานของบริษัทอ่อนแอกว่าการคาดการณ์ ทั้งนี้ ระดับภาระหนี้ในปัจจุบันของบริษัทนั้นสูงเกินไปเมื่อเทียบกับผลกำไรที่ได้จนทำให้เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทติดลบอย่างต่อเนื่อง อีกทั้งผลการดำเนินงานของบริษัทยังคงได้รับแรงกดดันจากยอดขายโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ซบเซาตลอดจนค่าใช้จ่ายดำเนินงานและต้นทุนทางการเงินที่อยู่ในระดับสูงอย่างต่อเนื่อง

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงความไม่แน่นอนของแผนการลดภาระหนี้ของบริษัท

(6) ข้อมูลทางการเงินโดยสรุปของแกรนด์ แอสเสท สำหรับปี 2565 – 2567

งบแสดงสถานะทางการเงิน (หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม ณ วันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
สินทรัพย์			
รวมสินทรัพย์หมุนเวียน	3,912,538,708	3,638,508,543	3,889,251,292
รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน	9,806,621,953	14,627,653,879	14,411,149,498
รวมสินทรัพย์	13,719,160,661	18,266,162,422	18,300,400,790
หนี้สิน			
รวมหนี้สินหมุนเวียน	4,966,058,441	6,565,727,990	4,321,836,165
รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน	6,437,406,862	8,519,858,167	10,060,905,450
รวมหนี้สิน	11,403,465,303	15,085,586,157	14,382,741,615
ส่วนของผู้ถือหุ้น			
ทุนออกและชำระแล้ว	4,670,560,012	4,670,560,012	4,670,560,012
กำไร (ขาดทุน) สะสม	(2,463,285,427)	(1,600,181,993)	(865,439,227)
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	108,420,773	110,198,246	112,538,390
รวมส่วนของผู้ถือหุ้น	2,315,695,358	3,180,576,265	3,917,659,175

ที่มา: งบการเงินของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

งบกำไรขาดทุน (หน่วย : บาท)	งบการเงินรวม สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2567	2566	2565
รวมรายได้ทั้งหมด	2,749,454,431	2,764,518,352	1,894,029,659
รวมค่าใช้จ่าย	3,424,514,298	3,519,870,792	2,845,501,841
กำไร (ขาดทุน) สุทธิ	(675,059,867)	(755,352,440)	(951,472,182)

ที่มา: งบการเงินของบริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

(7) วิเคราะห์ฐานะทางการเงินและผลการดำเนินงานปีสิ้นสุด ณ สำหรับปี 2567 ของผู้รับประกันรายได้

ก. ฐานะทางการเงิน

สินทรัพย์รวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แกรนด์ แอสเสท มีสินทรัพย์รวมอยู่ที่ 13,719.16 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 4,547.00 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 24.89 จาก 18,266.16 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 เนื่องจาก แกรนด์ แอสเสท ได้มีการขายทรัพย์สินโรงแรมแห่งหนึ่งกว่า 5,000 ล้านบาท ในไตรมาส 4 ปี พ.ศ. 2567 และมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 768.54 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 5.60 ของสินทรัพย์รวม
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ จำนวน 354.69 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 2.59 ของสินทรัพย์รวม
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 900.67 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 6.57 ของสินทรัพย์รวม
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,356.30 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.89 ของสินทรัพย์รวม
- เงินลงทุนในการร่วมค้า – สุทธิ จำนวน 1,316.87 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 9.60 ของสินทรัพย์รวม
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์- สุทธิจำนวน 5,877.14 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 42.84 ของสินทรัพย์รวม
- สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชีจำนวน 1,196.54 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 8.72 ของสินทรัพย์รวม

สินทรัพย์หมุนเวียน

สินทรัพย์หมุนเวียนอยู่ที่ 3,912.54 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 274.03 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 7.53 จาก 3,638.51 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุมาจาก

- เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดจำนวน 768.54 ล้านบาท ลดลงจำนวน 595.44 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 43.65 จากจำนวน 1,363.98 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเงินสดใช้ไปในกิจกรรมดำเนินงาน 292.67 ล้านบาท เงินสดได้มาจากกิจกรรมลงทุน 3,940.38 ล้านบาท และกิจกรรมจัดหาเงิน 4,243.15 ล้านบาท
- ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น – สุทธิ จำนวน 354.69 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 83.77 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 30.92 จากจำนวน 270.92 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566
- เงินจ่ายล่วงหน้าค่าซื้อที่ดินเพื่อพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จำนวน 900.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 658.67 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 272.18 จากจำนวน 242.00 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566
- ต้นทุนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์จำนวน 1,356.30 ล้านบาท ลดลงจำนวน 233.28 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 14.68% จากจำนวน 1,589.58 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งเป็นที่ดินและสิ่งปลูกสร้างระหว่างพัฒนาและพัฒนาแล้ว

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน

สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอยู่ที่ 9,806.62 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4,821.03 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 32.96 จาก 14,627.65 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยมีสาเหตุมาจาก

- เงินลงทุนในการร่วมค้า-สุทธิ จำนวน 1,316.87 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจำนวน 104.06 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 8.58% จากจำนวน 1,212.81 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566
- ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์ – สุทธิ จำนวน 5,877.14 ล้านบาท ลดลงจำนวน 4,534.87 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 43.55% จากจำนวน 10,412.01 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยในปี 2567 แกรนด์ แอสเสท ได้ขายกลุ่มสินทรัพย์ใช้ในการดำเนินธุรกิจโรงแรมและธุรกิจให้เช่าพื้นที่ให้แก่ผู้ซื้อซึ่งเป็นบุคคลภายนอกโดยมีราคาขาย 5,055.56 ล้านบาท (ไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่ม)

หนี้สินรวม

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 แกรนด์ แอสเสท มีหนี้สินรวมอยู่ที่ 11,403.47 ล้านบาท ลดลงจำนวน 3,682.12 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 24.41% จากจำนวน 15,085.59 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 ซึ่งมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญดังนี้

หนี้สินหมุนเวียน

หนี้สินหมุนเวียนมีการปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 4,966.06 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,599.67 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 24.36 จาก 6,565.73 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมาจากเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นมีการปรับตัวลดลงในอัตราร้อยละ 13.54 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 มาอยู่ 491.51 ล้านบาท และหนี้สินหมุนเวียนส่วนใหญ่จะอยู่ที่หุ้นกู้ที่ถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี คิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 27.24 ของหนี้สินรวม ซึ่ง ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2567 มีจำนวนอยู่ที่ 3,106.42 ล้านบาท ลดลงจำนวน 1,668.01 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 39.94 จาก ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566

หนี้สินไม่หมุนเวียน

หนี้สินไม่หมุนเวียนมีการปรับตัวลดลงมาอยู่ที่ 6,437.41 ล้านบาท ลดลงจำนวน 2,082.45 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 24.44 จาก 8,519.86 ล้านบาท ณ สิ้นปี 2566 โดยมีการเปลี่ยนแปลงที่สำคัญมาจากหุ้นกู้ปรับตัวลดลงจาก 2,861.64 ล้านบาท ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2566 ลดลงมาอยู่ 804.13 ล้านบาท ลดลงคิดเป็นร้อยละ 71.90

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้นรวม ณ สิ้นปี 2567 อยู่ที่ 2,315.70 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 864.88 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 27.19 จาก ณ สิ้น สิ้นปี 2566 มาจากการเปลี่ยนแปลงมูลค่าจากการตีราคาที่ดินที่ลดลง 224.99 ล้านบาท การเปลี่ยนแปลงในมูลค่ายุติธรรมของเงินลงทุนในตราสารทุนที่วัดมูลค่าด้วยมูลค่ายุติธรรมผ่านกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นลดลง 12.29 ล้านบาท และการเพิ่มขึ้นของภาษีเงินได้ที่เกี่ยวข้องกับรายการที่จะไม่จัดประเภทรายการใหม่ไปยังกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง 47.46 ล้านบาท อย่างไรก็ตาม แกรนด์ แอสเสทมีผลประกอบการขาดทุนในปี 2567 จำนวน 675.06 ล้านบาท

ข. ผลการดำเนินงาน

รายได้รวมทั้งหมด

ในปี 2567 แกรนด์ แอสเสท มีรายได้รวมอยู่ที่ 2,636.62 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนเป็นจำนวน 15.24 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 0.58 จาก 2,621.38 ล้านบาท ในปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมจำนวน 2,529.67 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนจำนวน 123.27 ล้านบาท ตามรายได้ห้องพัก อาหารและเครื่องดื่มที่เพิ่มขึ้นเนื่องจากปริมาณนักท่องเที่ยวเพื่อทำธุรกิจและท่องเที่ยวมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น ทำให้อัตราการเข้าพักและราคาห้องพักเฉลี่ยของโรงแรมปรับเพิ่มขึ้น
- ต้นทุนการประกอบกิจการโรงแรมลดลงจากปีก่อน จำนวน 14.58 ล้านบาท ซึ่งแกรนด์ แอสเสท สามารถบริหารจัดการค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน และต้นทุนอาหารและเครื่องดื่ม เพื่อรองรับผู้เข้าพักที่มีจำนวนมากขึ้นได้ดี ทำให้ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ลดลง และทำให้แกรนด์ แอสเสท มีกำไรขั้นต้นเพิ่มขึ้น
- รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์จำนวน 55.10 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 114.10 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 67.43 จากปี 2566 ตามการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง
- รายได้ค่าเช่ามีจำนวน 51.85 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 6.07 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 13.26 จากปี 2566 ตามจำนวนพื้นที่เช่าและอัตราค่าเช่าเฉลี่ยที่มีจำนวนเพิ่มขึ้น

ค่าใช้จ่ายรวม

ในปี 2567 แกรนด์ แอสเสท มีค่าใช้จ่ายรวมอยู่ที่ 3,424.51 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนเป็นจำนวน 95.36 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.71 จากจำนวน 3,519.87 ล้านบาท ในปี 2566 โดยมีสาเหตุหลักมาจาก

- ค่าใช้จ่ายในการขายและต้นทุนในการจัดจำหน่ายจำนวน 257.14 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อน จำนวน 7.62 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 2.88 จากปี 2566 ส่วนใหญ่เป็นผลมาจากการบริหารค่าใช้จ่ายในการขายของธุรกิจโรงแรมมีประสิทธิภาพมากขึ้นทำให้มีค่าใช้จ่ายที่ลดลง และบวกกับค่าใช้จ่ายในการขายของ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับการขายการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุด เช่น ค่าโฆษณาและส่งเสริมการขาย ค่านายหน้า ค่าภาษีธุรกิจเฉพาะและค่าธรรมเนียมการโอน ฯลฯ ลดลงตามรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ที่ลดลง

- ค่าใช้จ่ายในการบริหารของแกรนด์ แอสเสท จำนวน 1,160.80 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อน จำนวน 91.58 ล้านบาท หรือเพิ่มขึ้นคิดเป็นร้อยละ 8.57 จากปี 2566 โดยส่วนใหญ่เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการบริหารของธุรกิจโรงแรม โดยเฉพาะค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพนักงาน ค่าไฟฟ้า ค่าบริหารจัดการ เป็นต้น เพิ่มขึ้นตามจำนวนผู้เข้าพักและรายได้ของธุรกิจโรงแรมที่เพิ่มขึ้น
- ต้นทุนทางการเงินของแกรนด์ แอสเสท จำนวน 1,029.76 ล้านบาท ลดลงจากปีก่อนจำนวน 2.05 ล้านบาท หรือลดลงคิดเป็นร้อยละ 0.20 จากปี 2566 ส่วนใหญ่เป็นผลจากการลดลงของหุ้นกู้และอัตราดอกเบี้ยเฉลี่ยของแกรนด์ แอสเสทที่มีการปรับตัวลดลง

กำไร (ขาดทุน) สุทธิ

ในปี 2567 ผลประกอบการขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่นของแกรนด์ แอสเสท สุทธิอยู่ที่ 189.82 ล้านบาท ขาดทุนเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 208.09 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ปี 2566 ซึ่งกำไรอยู่ที่ 18.27 ล้านบาท

2.6. การกู้ยืมเงินและข้อมูลเกี่ยวกับการกู้ยืมเงินของกองทรัสต์

-ไม่มี-

3. ภาพรวมของภาวะอุตสาหกรรมของธุรกิจการจัดหาผลประโยชน์จากอสังหาริมทรัพย์ที่ลงทุน

3.1. ภาพรวมของธุรกิจในประเทศไทย

ในปี 2567 สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) รายงานว่า เศรษฐกิจไทยปี 2567 ขยายตัวร้อยละ 2.5 เติบโตขึ้นจากการขยายตัวร้อยละ 2.0 ในปี 2566 ด้านการใช้จ่าย การอุปโภคบริโภคภาคเอกชนและการอุปโภคภาครัฐบาลขยายตัวร้อยละ 4.4 และร้อยละ 2.5 ตามลำดับ การลงทุนภาครัฐขยายตัวร้อยละ 4.8 ขณะที่การลงทุนภาคเอกชนลดลงร้อยละ 1.6 ส่วนมูลค่าการส่งออกสินค้าในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 5.8 ด้านการผลิต สาขาที่พักแรมและบริการ ด้านอาหาร สาขาการขนส่งและสถานที่เก็บสินค้า สาขาการขายส่งและการขายปลีก และสาขาก่อสร้างขยายตัว ร้อยละ 9.5 ร้อยละ 9.0 ร้อยละ 3.8 และร้อยละ 1.3 ตามลำดับ ขณะที่สาขาการผลิตสินค้าอุตสาหกรรมและสาขาเกษตรกรรม การป่าไม้ และการประมง ลดลงร้อยละ 0.5 และร้อยละ 1.0 ตามลำดับ

รวมทั้งปี 2567 ผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศ (GDP) อยู่ที่ 18.58 ล้านล้านบาท (5.26 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ) เพิ่มขึ้นจาก 17.95 ล้านล้านบาท (5.15 แสนล้านดอลลาร์สหรัฐ) ในปี 2566 และผลิตภัณฑ์มวลรวมในประเทศต่อหัวของคนไทยเฉลี่ยอยู่ที่ 264,607.70 บาทต่อคนต่อปี (7,496.00 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อคนต่อปี) เพิ่มขึ้นจาก 256,345.40 บาทต่อคนต่อปี (7,363.30 ดอลลาร์สหรัฐ ต่อคนต่อปี) ในปี 2566 สำหรับเสถียรภาพทางเศรษฐกิจ อัตราการว่างงานอยู่ที่ร้อยละ 1.0 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 0.4 และ ดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.3 ของ GDP

แนวโน้มเศรษฐกิจไทยปี 2568 สศช.คาดว่าจะขยายตัวร้อยละ 2.3 – 3.3 (ค่ากลางการประมาณการอยู่ที่ร้อยละ 2.8) โดยมีปัจจัยสนับสนุนจาก (1) การเพิ่มขึ้นของรายจ่ายภาครัฐ โดยเฉพาะรายจ่ายลงทุน (2) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการบริโภคภาคเอกชนและการปรับตัวดีขึ้นของการลงทุนภาคเอกชน (3) การฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวและบริการที่เกี่ยวข้อง และ (4) การขยายตัวอย่างต่อเนื่องของการส่งออกสินค้า ทั้งนี้ คาดว่าการอุปโภคบริโภคและการลงทุนภาคเอกชนจะขยายตัวร้อยละ 3.3 และร้อยละ 3.2 ตามลำดับ มูลค่าการส่งออกในรูปดอลลาร์สหรัฐ ขยายตัวร้อยละ 3.5 อัตราเงินเฟ้อเฉลี่ยอยู่ในช่วงร้อยละ 0.5 - 1.5 และดุลบัญชีเดินสะพัดเกินดุลร้อยละ 2.5 ของ GDP

อย่างไรก็ตาม ในปี 2568 ยังมีข้อจำกัดและปัจจัยเสี่ยง ได้แก่ (1) ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจและการเงินโลก ความไม่แน่นอนจากการดำเนินนโยบายเศรษฐกิจของสหรัฐฯ ความยืดเยื้อของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ในหลายภูมิภาค การปรับทิศทางนโยบายการเงินของธนาคารกลางสำคัญ และความเสี่ยงจากการชะลอตัวของเศรษฐกิจจีน (2) ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่มีความเข้มงวดมากขึ้น สัดส่วนหนี้ครัวเรือนแม้จะลดลงแต่ยังอยู่ในระดับสูง ขณะที่คุณภาพสินเชื่อครัวเรือนและสินเชื่อ ภาคธุรกิจ SMEs ยังอยู่ในระดับต่ำส่งผลให้สถาบันการเงินยังเข้มงวดในการให้สินเชื่อ (3) ความเสี่ยงความผันผวนในภาคการเกษตรทั้งผลผลิตและราคาสินค้าเกษตรที่สำคัญๆ ผลผลิตเกษตรมีแนวโน้มปรับตัวดีขึ้นเนื่องจากสภาพอากาศ

ที่เอื้ออำนวยมากขึ้น ท่ามกลางสถานการณ์ผลผลิตข้าวจากผู้ส่งออกรายใหญ่ของโลกที่เริ่มปรับตัวเข้าสู่ภาวะปกติมากขึ้น จะสร้างแรงกดดันให้ราคาสินค้าเกษตรลดลง

แผนภาพ 3.1 อัตราการเติบโตของ GDP (2551-2568F)



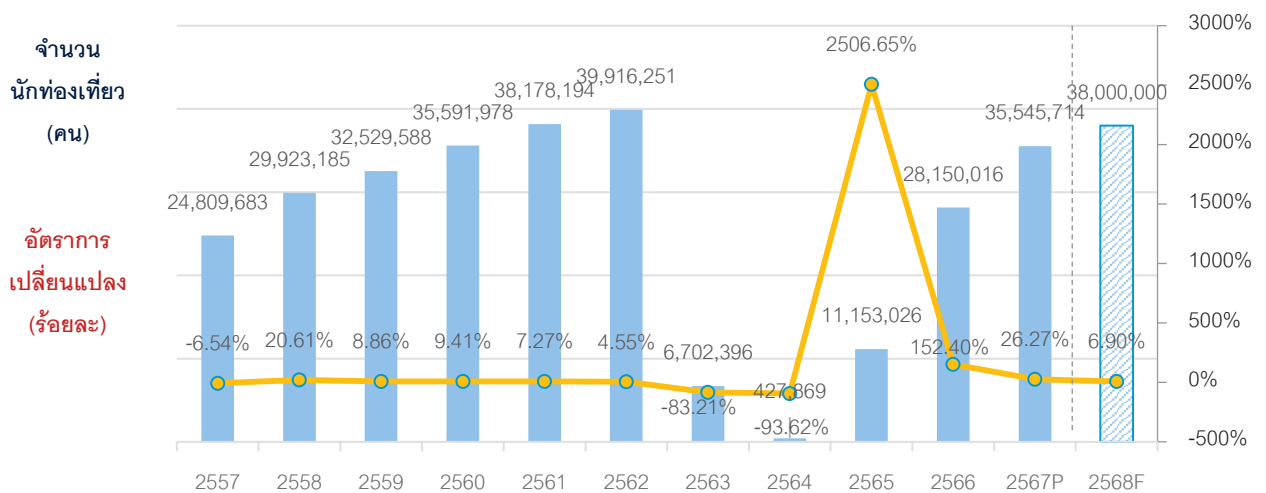
ที่มา: สำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ

อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวไทย

ในปี 2567 มีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามาท่องเที่ยวในประเทศไทยจำนวน 35.55 ล้านคน เพิ่มขึ้นร้อยละ 26.27 เมื่อเปรียบเทียบกับปี 2566 จากการฟื้นตัวของธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่องและมีแนวโน้มฟื้นตัวต่อเนื่องส่งผลให้กิจกรรมทางเศรษฐกิจทยอยกลับเข้าสู่ภาวะปกติ สอดคล้องกับนักท่องเที่ยวในหลายประเทศที่มีแนวโน้มเข้าสู่ระดับเดียวกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโรคโควิด-19 มากขึ้น สร้างรายได้ 1.67 ล้านล้านบาท สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทย 5 อันดับแรกได้แก่ จีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลีใต้ รัสเซีย และลำดับรองลงมาได้แก่ ลาว ไต้หวัน ญี่ปุ่น อเมริกา และสิงคโปร์ เป็นต้น โดยคาดการณ์ว่าในปี 2568 จะมีจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติเดินทางเข้ามา 38 ล้านคน จากการประเมินสถานการณ์อุตสาหกรรมท่องเที่ยวของไทยของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ โดยการฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวสอดคล้องกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้น สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นสู่ระดับในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 เช่นเดียวกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทาง

ท่องเที่ยวทั่วโลก และการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทยรวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง และการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 ซึ่งจะส่งผลให้นักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น และแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวชาวไทย ที่ได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมสนับสนุนการท่องเที่ยวอื่นๆ อย่างต่อเนื่อง

แผนภาพ 3.2 จำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติ (2557-2568F)

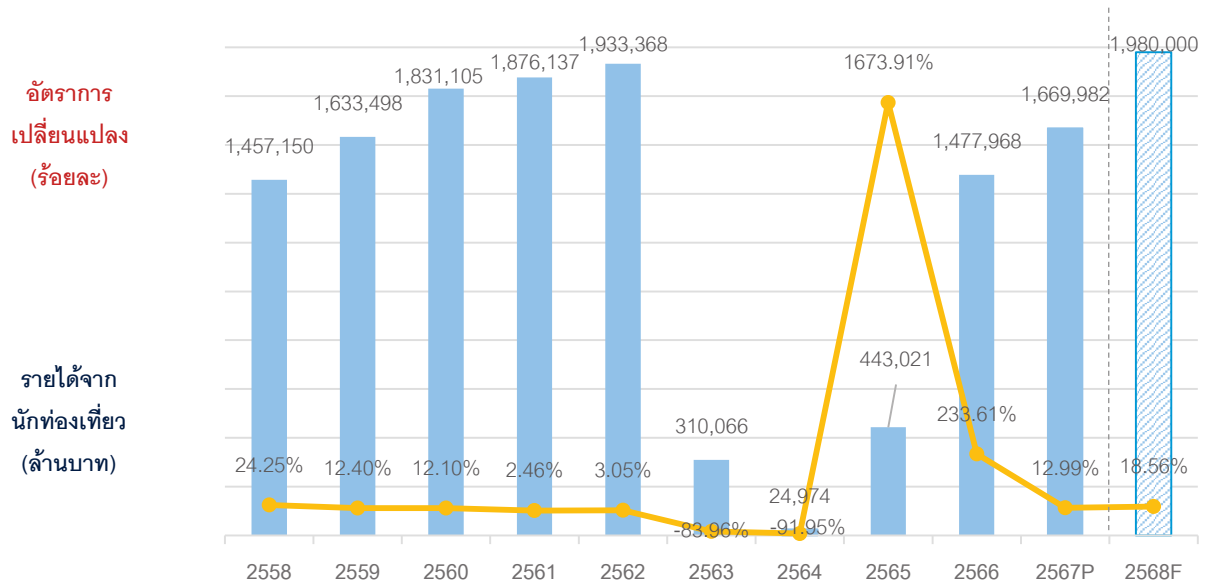


หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2568

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับด้านรายได้จากการนักท่องเที่ยวต่างชาติ ปี 2567 ประเทศไทยได้รับรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติทั้งสิ้น 1,669,982 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 12.99 เมื่อเทียบกับปี 2566 จากมาตรการวีซ่าฟรีที่เอื้อให้การเดินทางมีความสะดวก การแข่งขันในธุรกิจการบินที่ทำให้ราคาตั๋วโดยสารเครื่องบินมีแนวโน้มทรงตัว ในปี 2567 สายการบินต้นทุนต่ำมีการขยายเส้นทางมาไทยซึ่งช่วยให้การเดินทางถูกลง รวมถึงการทำตลาดกระตุ้นการท่องเที่ยวของภาครัฐและเอกชน โดยการท่องเที่ยวแห่งประเทศไทย (ททท.) ในปี 2568 ตั้งเป้าหมายสร้างรายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ 1.98 ล้านล้านบาท มากที่สุดเป็นครั้งแรกในประวัติศาสตร์

แผนภาพ 3.3 รายได้จากนักท่องเที่ยวต่างชาติ (2557-2568F)



หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2568

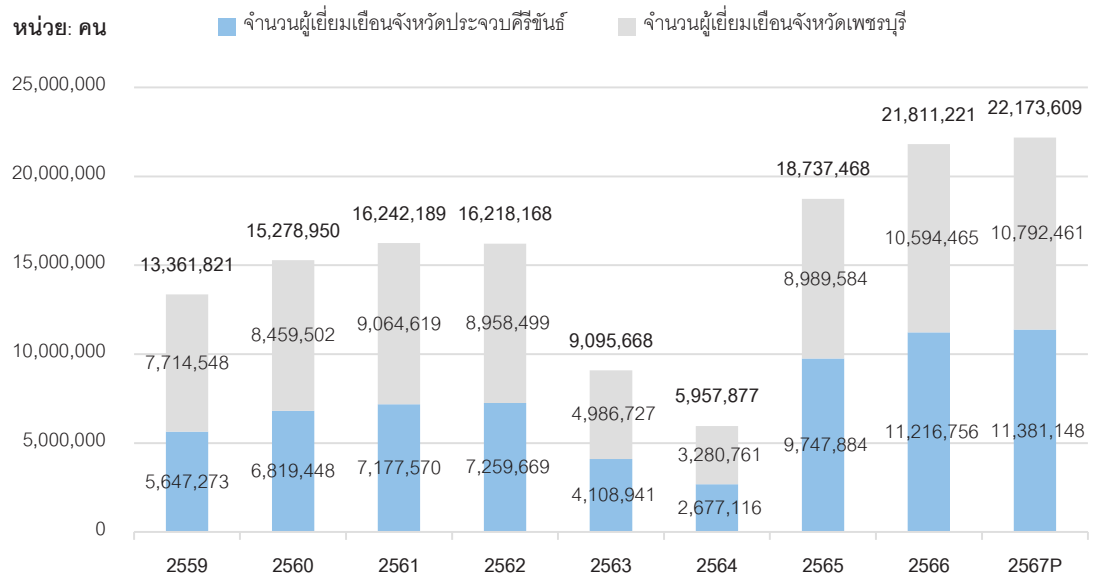
ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับแนวโน้มการท่องเที่ยวของประเทศไทยในปี 2568 มีแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทางท่องเที่ยวทั่วโลก และการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทยรวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง และการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 ซึ่งจะส่งผลให้มีนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น

3.2. ภาพรวมของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี

ตามข้อมูลของกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา ในปี 2567 มีจำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติ เดินทางไปจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีทั้งหมด 11,381,148 คน และ 10,792,461 คน ตามลำดับซึ่งเพิ่มขึ้นเมื่อเทียบกับปี 2566 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.47 และจังหวัดเพชรบุรีเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.87 นอกจากนี้ในปี 2567 จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีมีรายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนทั้งสิ้น 51,703 ล้านบาท และ 35,441 ล้านบาทตามลำดับ เมื่อเทียบกับปี 2566 เพิ่มขึ้นร้อยละ 13.14 และร้อยละ 8.32 ตามลำดับ

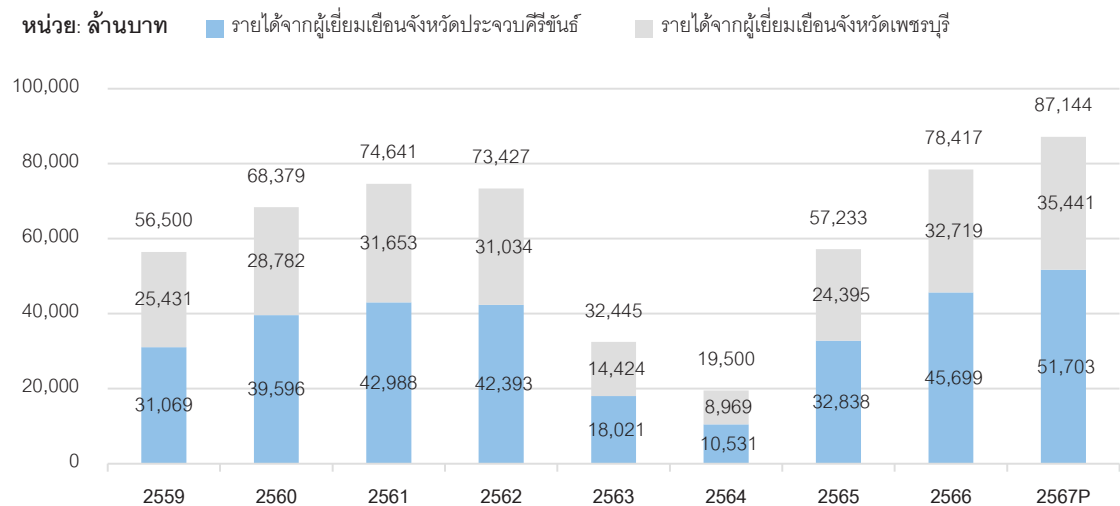
แผนภาพ 3.4 จำนวนผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2567P)



หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2568

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

แผนภาพ 3.5 รายได้จากผู้เยี่ยมชมเยือนจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2567P)

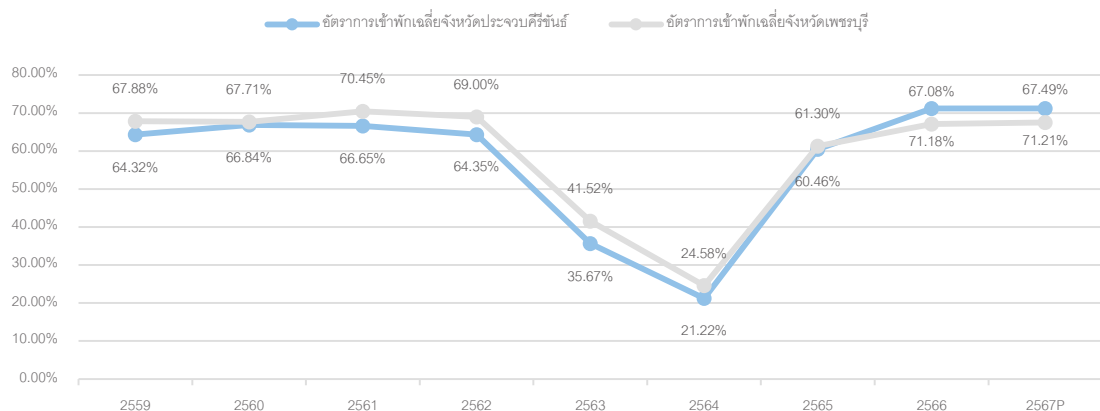


หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2568

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

จากข้อมูลจากกระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬาระบุว่าในปี 2567 อัตราการเข้าพักเฉลี่ย (Occupancy Rate) ในสถานพักแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีอยู่ที่ร้อยละ 71.21 และร้อยละ 67.49 ตามลำดับและมีจำนวนผู้เยี่ยมเยือนรวมทั้งสองจังหวัดจำนวน 22,173,609 คน ซึ่งทำให้จังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรีมีรายได้จากการท่องเที่ยวของปี 2567 รวมกันจำนวน 87,144 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นจากการฟื้นตัวของธุรกิจการท่องเที่ยวและบริการเกี่ยวเนื่อง แนวโน้มดีขึ้นและฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยว ตามการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้นสะท้อนจากข้อมูลจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่มีจำนวนใกล้เคียงกับช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 สำหรับจำนวนนักท่องเที่ยวชาวต่างชาติที่เดินทางมาประเทศไทย 5 อันดับแรกได้แก่ จีน มาเลเซีย อินเดีย เกาหลีใต้ รัสเซีย และลำดับรองลงมาได้แก่ ลาว ไต้หวัน ญี่ปุ่น อเมริกา และสิงคโปร์ เป็นต้น

แผนภาพ 3.6 อัตราการเข้าพักเฉลี่ยจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี (2559-2567P)



หมายเหตุ: P หมายถึง ข้อมูลเบื้องต้น ณ มกราคม 2568

ที่มา: กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา

สำหรับแนวโน้มในปี 2568 ของธุรกิจโรงแรมในจังหวัดประจวบคีรีขันธ์และจังหวัดเพชรบุรี มีแนวโน้มดีขึ้นและฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องของภาคการท่องเที่ยวสอดคล้องกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของจำนวนนักท่องเที่ยวต่างชาติที่คาดว่าจะกลับเข้าสู่ระดับปกติมากขึ้น สะท้อนจากจำนวนนักท่องเที่ยวจากประเทศต้นทางส่วนใหญ่ที่เพิ่มขึ้นสู่ระดับในช่วงก่อนการแพร่ระบาดของโควิด-19 เช่นเดียวกับแนวโน้มการเพิ่มขึ้นของรายจ่ายนักท่องเที่ยวต่างชาติ โดยมีปัจจัยสนับสนุนสำคัญมาจากแนวโน้มการฟื้นตัวของการเดินทางท่องเที่ยวทั่วโลก และการเพิ่มขึ้นของเที่ยวบินระหว่างประเทศมายังประเทศไทย รวมถึงการดำเนินมาตรการดึงดูดนักท่องเที่ยวต่างชาติของภาครัฐผ่านมาตรการยกเว้นการตรวจลงตราเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้ขอวีซ่า รวมทั้งการจัดกิจกรรมกระตุ้นการท่องเที่ยวอย่างต่อเนื่อง และการเป็นเจ้าภาพกีฬาซีเกมส์ในช่วงเดือนธันวาคม 2568 ซึ่งจะส่งผลให้นักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น และแนวโน้มการขยายตัวอย่างต่อเนื่องของนักท่องเที่ยวชาวไทยที่ได้รับแรงสนับสนุนจากกิจกรรมสนับสนุนการท่องเที่ยวอื่นๆ อย่างต่อเนื่อง อย่างไรก็ตาม ยังมีปัจจัยที่อาจกระทบกับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว เช่น การผันผวนอัตราดอกเบี้ยของธนาคารกลาง ความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ

และการเงินโลก ภาระหนี้สินครัวเรือนและภาคธุรกิจที่อยู่ในระดับสูงภายใต้มาตรฐานสินเชื่อที่มีความเข้มงวดมากขึ้น ความยืดหยุ่นของสถานการณ์ความขัดแย้งทางภูมิรัฐศาสตร์ส่งผลต่อราคาพลังงาน รวมทั้งการเตรียมความพร้อมของ ปัจจัยแวดล้อมทางกายภาพที่สำคัญ อาทิ สนามบิน/เที่ยวบิน กระบวนการตรวจคนเข้าเมือง โครงสร้างพื้นฐานและ สิ่งอำนวยความสะดวก การบริหารจัดการพื้นที่และสิ่งแวดล้อม การเร่งรัดแก้ไขปัญหามลพิษทางอากาศ (PM2.5) อย่าง จริงจังเพื่อไม่ให้ส่งผลกระทบต่อความเชื่อมั่นของนักท่องเที่ยว รวมทั้งการรักษามาตรฐาน ความปลอดภัยทั้งชีวิตและ ทรัพย์สินของนักท่องเที่ยว เพื่อรองรับการกลับมาของนักท่องเที่ยวและยกระดับศักยภาพและฟื้นฟูภาคการท่องเที่ยวให้มี คุณภาพและยั่งยืน

โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีจุดเด่นที่เป็นทรัพย์สินคุณภาพ พร้อมด้วยสิ่งอำนวยความสะดวกและระบบสาธารณูปโภคครบครันตามมาตรฐานสากล และเป็นสถานที่ที่พิกัดริมชายหาดทะเลชะอำ ยาวประมาณ 125 เมตร รวมถึงมีพื้นที่สำหรับจัดประชุมหรือจัดกิจกรรม โดยมีห้อง The Chandelier เป็นห้องจัดกิจกรรม ขนาดใหญ่ซึ่งเริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่พฤศจิกายน 2557 สามารถรองรับกิจกรรมได้หลากหลาย เช่น จัดเลี้ยง จัดประชุม สัมมนา หรือคอนเสิร์ต ซึ่งมีลักษณะสูงโปร่ง กว้างขวาง อีกทั้งยังได้รับการรับรองมาตรฐานจากสำนักงานส่งเสริม การจัดการประชุมและนิทรรศการ (องค์การมหาชน) หรือ “TCEB” จึงทำให้เป็นที่สนใจของลูกค้าประเภทกลุ่ม (Group) หรือ MICE ทั้งในประเทศและต่างประเทศ ซึ่งทำให้โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา เป็นโรงแรมที่มี แผนกลยุทธ์การขายที่มุ่งเน้นเจาะลูกค้าโดยประกอบไปด้วย (1) Group หรือ MICE ลูกค้ากลุ่มที่มาจัดกิจกรรมต่างๆ และ/ หรือใช้บริการห้องพักกับทางโรงแรม เช่น สมาคมหอ งานแต่งงานอินเดีย งานประชุมสัมมนาของบริษัทและหน่วยงาน ราชการ งานอีเวนต์ด้านกีฬา สมาคมกอล์ฟ และ (2) Leisure (ลูกค้ากลุ่มพักผ่อน นันทนาการ และท่องเที่ยว) ประกอบด้วยลูกค้ารายย่อยทั่วไปที่จองห้องพักผ่านช่องทางต่างๆ รวมถึงตัวแทนจำหน่าย รวมถึงตลาดนักท่องเที่ยว ที่เดินทางท่องเที่ยวด้วยตัวเอง เช่น อินเดีย จีน เกาหลี ไต้หวัน ยุโรป รัสเซีย และสแกนดิเนเวีย และมีตลาดพักระยะยาว จากตลาดรัสเซียและยุโรป ที่เป็นตลาดสำคัญหลักของหัวหิน และการตลาดต่างประเทศจะทำผ่านทางแมริออทเป็นหลัก ทั้งสื่อออฟไลน์ และออนไลน์ และช่องทางด้านบริษัททัวร์หลักในยุโรปและเอเชีย

4. ปัจจัยความเสี่ยง

4.1. ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน

4.1.1. ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ

ผลประกอบการของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อาจได้รับความเสี่ยงจากความผันผวนของระบบเศรษฐกิจ และอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ นอกจากนี้ อุตสาหกรรมท่องเที่ยวอาจได้รับผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงจากปัจจัยมหภาคอื่นๆ เช่น การผันผวนของค่าเงินบาท การก่อวินาศกรรม การเมือง สงคราม วิกฤต การประท้วง การวางผังเมือง การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างประชากร การได้รับผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติ โรคระบาด เป็นต้น

อย่างไรก็ตาม ลูกค้าของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ประกอบด้วยลูกค้าชาวไทยและต่างประเทศในสัดส่วนที่ใกล้เคียงกัน อีกทั้ง โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ยังมีการร่วมมือกับสำนักงานส่งเสริมการจัดประชุมและนิทรรศการ (“สสปน.” หรือ “TCEB”) ในการดึงดูดลูกค้าจากต่างประเทศให้เข้ามาจัดประชุมในประเทศไทย จึงอาจส่งผลให้เป็นการลดความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศได้

4.1.2. ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น

ผลประกอบการของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อาจได้รับผลกระทบจากสภาวะตลาดของอสังหาริมทรัพย์ และ/หรือ การเพิ่มขึ้นของจำนวนผู้ประกอบการในตลาดที่จะส่งผลให้อุปทานของตลาดเพิ่มขึ้น ซึ่งจะทำให้มีการแข่งขันเพิ่มสูงขึ้น โดยปัจจุบันมีผู้ประกอบการโรงแรมซึ่งเป็นคู่แข่งทางตรงที่อยู่ในเขตพื้นที่ใกล้เคียงและอยู่ในระดับการบริการเดียวกันอยู่จำนวนหนึ่งราย และยังมีคู่แข่งรายอื่นๆ ที่อยู่ในเขตหัวหินอีกจำนวนสี่ราย อย่างไรก็ตาม โรงแรมมีสิ่งอำนวยความสะดวกที่เป็นลักษณะเด่น ได้แก่ สถานที่พักผ่อนริมน้ำทะเล และสระว่ายน้ำแบบลา구나ขนาด 5,700 ตารางเมตร ยาว 560 เมตร ที่ล้อมรอบตัวห้องพัก ซึ่งสามารถดึงดูดลูกค้าได้ทุกกลุ่ม ทุกวัย รวมทั้งยังมีพื้นที่สำหรับจัดประชุมหรือจัดกิจกรรมขนาดใหญ่ ซึ่งเป็นจุดเด่นที่ทำให้โรงแรมน่าจะสามารถรักษาความสามารถในการแข่งขันได้

4.1.3. ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

การเกิดภัยธรรมชาติ อุบัติภัย การก่อวินาศกรรม และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ แม้จะมีโอกาสเกิดขึ้นไม่บ่อยครั้งนัก แต่หากเกิดขึ้นในบริเวณที่ตั้งของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา นอกจากจะสร้างความเสียหายต่อทรัพย์สินของกองทรัสต์แล้ว อาจก่อให้เกิดความสูญเสียแก่ชีวิตและทรัพย์สินของผู้เช่าและผู้มาใช้บริการในโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

อย่างไรก็ดี กองทรัสต์จะจัดให้มีการประกันภัยที่ครอบคลุมความเสียหายที่เกิดจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และเหตุสุดวิสัยอื่นๆ ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องอยู่ตลอดเวลา

4.1.4. ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

แม้ว่ากองทรัสต์จะต้องจัดให้มีการประกันภัยในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนอย่างเพียงพอและเหมาะสมตามข้อกำหนดของกฎหมายที่เกี่ยวข้องแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถใช้สิทธิเรียกร้องตามที่ระบุในกรมธรรม์ประกันภัยที่เกี่ยวข้องได้ไม่ว่าทั้งหมดหรือบางส่วน หรืออาจเกิดความล่าช้าในการชดเชยความเสียหายตามกรมธรรม์ประกันภัยดังกล่าวได้โดยที่ไม่ใช่ความผิดของกองทรัสต์

อย่างไรก็ตาม ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้กองทรัสต์เป็นผู้รับผลประโยชน์หรือผู้รับผลประโยชน์ร่วมภายใต้การประกันภัยในกรมธรรม์ต่างๆ

ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการให้การจัดทำประกันภัยโดยมีวงเงินประกันภัยขั้นต่ำที่มีความเพียงพอและเหมาะสม โดยให้วงเงินประกันภัยขั้นต่ำภายใต้กรมธรรม์ประกันความเสี่ยงภัยทรัพย์สินครอบคลุมมูลค่าตามราคาประเมินตามวิธีต้นทุนทดแทนใหม่ของทรัพย์สิน (Full replacement cost) ก่อนหักค่าเสื่อมราคา ซึ่งเพียงพอต่อการทดแทนมูลค่าของทรัพย์สินในกรณีที่ทรัพย์สินดังกล่าวชำรุดเสียหาย และวงเงินประกันภัยภายใต้กรมธรรม์ประกันภัยธุรกิจหยุดชะงักให้มีจำนวนเอาประกันที่เพียงพอและเหมาะสมโดยครอบคลุมประมาณการรายได้ของทรัพย์สินในการดำเนินธุรกิจและค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่า

4.1.5. ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

ตามกฎหมายแล้วใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมจะต้องมีการต่ออายุเมื่อใบอนุญาตหมดอายุลง หากใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมของผู้เช่าถูกยกเลิกหรือไม่มีการต่ออายุ หรือผู้เช่าไม่สามารถดำเนินการเพื่อให้ได้รับใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมอาจจะทำให้มีผลกระทบในทางลบต่อผู้เช่า กล่าวคือ จะทำให้ผู้เช่าไม่สามารถดำเนินกิจการโรงแรมต่อไปได้ อาจทำให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์ และอาจเป็นผลให้ไม่สามารถปฏิบัติตามข้อกำหนดและหน้าที่ภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ได้ และหากผู้เช่าไม่สามารถแก้ไขให้ได้รับการต่อใบอนุญาตประกอบกิจการโรงแรมต่อไปได้ กองทรัสต์มีสิทธิที่จะเลิกสัญญาและเรียกร้องค่าเสียหายตามกฎหมายเนื่องจากการผิดสัญญาจนกว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

นอกจากนี้กฎเกณฑ์ หรือ ข้อบังคับต่างๆ และแนวทางการพิจารณาอนุญาตของเจ้าหน้าที่ของหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการขอต่อใบอนุญาตอาจจะมีการเปลี่ยนแปลงได้ในอนาคตซึ่งอาจจะทำให้การขอต่อใบอนุญาตล่าช้า หรืออาจจะไม่สามารถต่อใบอนุญาตได้

4.1.6. การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

กองทรัสต์ อาจมีค่าใช้จ่ายต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา นอกจากนี้ในกรณีที่มีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องในอนาคตกองทรัสต์ อาจมีภาระค่าใช้จ่ายในการปฏิบัติตามกฎหมายเพิ่มเติม ทั้งนี้ ณ ปัจจุบัน โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ไม่มีข้อพิพาทใดๆ ที่เกี่ยวข้องกักฎหมายสิ่งแวดล้อม

4.1.7. การปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง

ทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุน ซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างบางส่วนได้รับอนุญาตการก่อสร้างจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแบบมีเงื่อนไขได้แก่ เชื้อนก้างแก่งกันดิน ซึ่งได้รับอนุญาตการก่อสร้างและขึ้นทะเบียนสิ่งล่วงล้ำลำน้ำประเภท เชื้อนก้างกันตลิ่ง จากกรมเจ้าท่า โดยการได้รับอนุญาตดังกล่าวมีเงื่อนไขซึ่ง อาจถูกให้มีการเพิกถอนการขึ้นทะเบียน หรือการอนุญาต ในบางกรณีที่ส่งผลให้ต้องมีการดำเนินการรื้อถอนสิ่งล่วงล้ำลำน้ำดังกล่าวได้ ดังนั้น กองทรัสต์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สิน อาจมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง ซึ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการดังกล่าวคาดว่าจะมีมูลค่าที่ไม่สูงมากนัก โดยกองทรัสต์มีเงินสะสมเพื่อสำรองเป็นค่าใช้จ่ายดังกล่าวไว้อย่างเพียงพอ

อย่างไรก็ดี ทรายเทพาที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสในฐานะผู้เช่าตามสัญญาเช่า ฮอนเนอร์ บิวซิเนสจะเป็นผู้รับผิดชอบค่าตอบแทนรายปีที่จะต้องจ่ายให้แก่หน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องตลอดระยะเวลาการเช่า ซึ่งปัจจุบันค่าใช้จ่ายดังกล่าวมีจำนวนประมาณ 5-6 พันบาทต่อปี

4.1.8. ความเสี่ยงจากกรณีการเวนคืนที่ดิน

กองทรัสต์ อาจมีความเสี่ยงในกรณีที่มีการเวนคืนทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนโดยหน่วยงานของรัฐ ซึ่งทำให้กองทรัสต์ ไม่อาจใช้ทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนเพื่อประโยชน์ในการดำเนินธุรกิจต่อไปได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดการเวนคืนดังกล่าว กองทรัสต์ อาจไม่ได้รับค่าชดเชยจากการเวนคืน หรือได้รับค่าชดเชยดังกล่าวมากกว่าหรือน้อยกว่ามูลค่าที่กองทรัสต์ ใช้ในการลงทุนในทรัพย์สิน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลตอบแทนที่ผู้ถือหน่วยทรัสต์จะได้รับจากการลงทุนไม่เป็นไปตามที่ได้ประมาณการไว้ทั้งในส่วนของประโยชน์ตอบแทนและเงินลงทุน

ในส่วนของคุณสมบัติที่มีอยู่ ณ ปัจจุบันที่สามารถตรวจสอบได้ในเบื้องต้นพบว่าที่ตั้งของทรัพย์สินที่กองทรัสต์ลงทุนดังกล่าวไม่ตกอยู่ภายใต้เขตเวนคืนโดยเฉพาะเจาะจง ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถประเมินถึงโอกาสในการถูกเวนคืนได้ เนื่องจากการเวนคืนที่ดินเป็นนโยบายและความจำเป็นในการใช้พื้นที่ของรัฐบาลในเวลานั้น

4.1.9. ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์

ในระหว่างการดำเนินการของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หากต้องมีการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์ อาจส่งผลกระทบต่อการนำทรัพย์สินออกหาผลประโยชน์ แต่อย่างไรก็ตามผู้บริหารโรงแรม และผู้เช่าจะมีการวางแผนและกำหนดเขตพื้นที่ในการปรับปรุงซ่อมแซมให้เหมาะสมเพื่อให้มีผลกระทบต่อผลการดำเนินการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา น้อยที่สุด ทั้งนี้ ในการซ่อมแซมหรือปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นไปตามที่ผู้เช่าได้แจ้งและได้รับความเห็นชอบ หรือตามแผนงานและประมาณการที่ผู้เช่าได้รับความเห็นชอบจากกองทรัสต์แล้ว

4.1.10. ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้

ตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา กำหนดให้ฮอนเนอร์ บิวซิเนสในฐานะผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบในการดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซม (Maintenance) และปรับปรุงสภาพลักษณะ (Renovation) อย่างสม่ำเสมอในทุกปีเพื่อให้ปลอดภัย ทันสมัย และสอดคล้องกับความพอใจของลูกค้าอยู่เสมอ เพื่อดึงดูดให้ลูกค้าเข้ามาใช้บริการอย่างต่อเนื่อง ซึ่งหากค่าใช้จ่ายดังกล่าวมากกว่าที่ผู้เช่าได้สำรองไว้ อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ซึ่งจะส่งผลกระทบต่อชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ตามสัญญาเช่าได้ อย่างไรก็ตาม ที่ผ่านมาทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนครั้งแรกได้รับการดูแล ปรับปรุง และบำรุงรักษาอย่างสม่ำเสมอ โดยที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนส มีการวางแผนและมีนโยบายในการตั้งสำรองค่าใช้จ่ายบำรุงรักษาและซ่อมแซม การปรับปรุงสภาพลักษณะ และการจัดซื้อจัดหาเฟอร์นิเจอร์ ทรัพย์สินติดตังเครื่องครัวและอุปกรณ์ต่างๆ ในทุกๆ ปี เพื่อให้ทรัพย์สินอยู่ในสภาพที่ดีและมีศักยภาพพร้อมใช้งาน โดยผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์จะทำการตรวจสอบและสอบทานสภาพทรัพย์สินทุกปี ภายหลังจากกองทรัสต์เข้าลงทุน

4.1.11. ความเสี่ยงในสิทธิการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลภายในโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา

เนื่องจากกองทรัสต์ไม่ได้ลงทุนใน (1) ถนน ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำที่ตั้งอยู่บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5838 เนื้อที่ประมาณ 3 ไร่ 29 ตารางวา และ ที่ดินโฉนด

เลขที่ 84313 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 1 งาน 86 ตารางวา (2) ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางเดินไปสู่ชายหาด ทางเข้า-ออก ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ที่ตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 84310 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 14 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 58936 ทั้งแปลง เนื้อที่ประมาณ 1 ไร่ 1 งาน 59 ตารางวา ซึ่ง สอนเนอร์ บิวซิเนส เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนดังกล่าว ทั้งนี้ สอนเนอร์ บิวซิเนส ได้ดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมโดยไม่มีกำหนดเวลาและไม่มีค่าตอบแทนให้แก่กองทรัสต์ในที่ดินดังกล่าว เพื่อใช้ประโยชน์เป็นถนน ทางเดิน ทางเดินลงสู่ทะเล ทางเดินไปสู่ชายหาด ทางรถยนต์ ทางเข้า-ออก (แล้วแต่กรณี) ("ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเล") ตามสัญญาตกลงกระทำการระหว่างกองทรัสต์และสอนเนอร์ บิวซิเนส กองทรัสต์ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภค ตลอดจนดำเนินการใดๆ ที่จำเป็นเพื่อให้ที่ดินภาระจำยอมและสาธารณูปโภคดังกล่าวอยู่ในสภาพดี โดยค่าใช้จ่ายของกองทรัสต์ ทั้งนี้ ในกรณีที่สอนเนอร์ บิวซิเนส (ในฐานะผู้ให้สิทธิในการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเล) มีการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลนั้นเพื่อประโยชน์ของสอนเนอร์ บิวซิเนสเองด้วย กองทรัสต์และสอนเนอร์ บิวซิเนสตกลงจะเจรจาค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลตามสัดส่วนที่กองทรัสต์และสอนเนอร์ บิวซิเนสจะได้ตกลงร่วมกันต่อไป โดยคำนึงถึงประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัสต์เป็นสำคัญ

อย่างไรก็ตาม ตราบเท่าที่สอนเนอร์ บิวซิเนสยังคงสถานะเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาเช่าที่ได้มีการต่ออายุสัญญาออกไปสอนเนอร์ บิวซิเนส (ในฐานะผู้เช่า) ตกลงเป็นผู้รับผิดชอบในการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลดังกล่าวโดยค่าใช้จ่ายของสอนเนอร์ บิวซิเนส

นอกจากนี้ หากทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลเกิดความเสียหาย และสอนเนอร์ บิวซิเนส (ในฐานะผู้เช่า) ไม่ดำเนินการบำรุงรักษาและซ่อมแซมทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเล กองทรัสต์อาจจะเข้าไปดำเนินการหรือมอบหมายให้บุคคลอื่นเข้าไปดำเนินการบำรุงรักษาหรือซ่อมแซมแทนสอนเนอร์ บิวซิเนส โดยสอนเนอร์ บิวซิเนสตกลงที่จะรับผิดชอบและชดเชยค่าใช้จ่ายดังกล่าวให้แก่กองทรัสต์ทันทีที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์ พร้อมทั้งชดเชยค่าใช้จ่ายในการจ่ายเงินทดรองจ่ายดังกล่าวในอัตราเท่ากับร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) ต่อปี

ทั้งนี้ เนื่องจากกองทรัสต์และผู้เช่าต้องใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลดังกล่าวร่วมกับบุคคลอื่นที่ สอนเนอร์ บิวซิเนสได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้ในฐานะเจ้าของบ้านพักตากอากาศของโครงการหัวหิน บลู ลาгуน รีสอร์ท ซึ่งตั้งอยู่ในบริเวณใกล้เคียงกันกับโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา อยู่ก่อนแล้ว ดังนั้น กองทรัสต์อาจมีความไม่สะดวกในการใช้ทางเข้าออกและทางเดินสู่ทะเลได้

อย่างไรก็ดี โครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา มีทางเข้าออกซึ่งใช้เป็นทางปกติของโรงแรมอยู่แล้ว คือ ทางเข้าออกผ่านถนนสาธารณะซึ่งเชื่อมต่อไปยังถนนเพชรเกษม จึงเป็นการลดความไม่สะดวกในการใช้ทางเข้าออกและถนนที่ตั้งอยู่บนบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 5838 ดังกล่าว

4.1.12. ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรม

ฮอนเนอร์ บีวชีเนส มีการว่าจ้าง Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte. Ltd. ซึ่งเป็นบริษัทในเครือของ Marriott International, Inc. เพื่อบริหารโครงการโรงแรม เซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จึงทำให้โครงการโรงแรมเซอร่าตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา สามารถดึงดูดลูกค้าให้มาเข้าพักบริการได้อย่างต่อเนื่อง แม้ว่าในพื้นที่อำเภอหัวหินจะมีคู่แข่งที่ทำธุรกิจโรงแรมอยู่มากมาย หากในอนาคตมีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรมจาก Sheraton เป็นผู้บริหารรายอื่น อาจส่งผลให้ความสามารถในการสร้างรายได้และความสามารถในการแข่งขันของโรงแรมลดลงได้

4.2. ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์

4.2.1. ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าระยะสั้น 3 ปี ภายในระยะเวลาการเช่าช่วงแรก

การจัดหาประโยชน์ในทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนในครั้งนี้เป็นลักษณะของการให้เช่าแก่ผู้เช่าทรัพย์สินหลัก โดยการเช่าทำสัญญาให้เช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ที่มีระยะเวลา 3 ปี โดยที่กองทรัสต์และฮอนเนอร์ บีวชีเนส ในฐานะผู้เช่ามีสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปโดยทำเป็นหนังสือบอกกล่าวแก่คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งอย่างน้อย 6 เดือนล่วงหน้าก่อนสิ้นสุดระยะเวลาการเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ 4 ครั้ง คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก”) โดยคู่สัญญาแต่ละฝ่ายสามารถใช้สิทธิเรียกให้คู่สัญญาอีกฝ่ายหนึ่งต่ออายุสัญญาเช่าได้ ทั้งนี้ หากมีการใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว คู่สัญญาอีกฝ่ายตกลงที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไปอีกภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งเป็นลักษณะของสัญญาเช่าระยะสั้น

อย่างไรก็ตาม สำหรับสัญญาเช่าระยะสั้นลักษณะนี้ (ที่คู่สัญญามีสิทธิในการต่ออายุสัญญา) อาจมีความเสี่ยงว่า แม้กองทรัสต์จะได้ใช้สิทธิต่ออายุสัญญาเช่าภายใต้เงื่อนไขที่กำหนดในสัญญาเช่าแล้ว แต่ฮอนเนอร์ บีวชีเนส ในฐานะผู้เช่า อาจปฏิเสธการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าวซึ่งถือเป็นการผิดสัญญาเช่า อันเป็นเหตุให้กองทรัสต์มีสิทธิเลิกสัญญา หรือฟ้องร้องให้ปฏิบัติตามสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากผู้เช่าได้ ทั้งนี้ แม้จะไม่มีคำพิพากษาที่เป็นบรรทัดฐาน (Precedent Case) สำหรับกรณีการบังคับตามคำมั่นจะเช่าดังเช่นกรณีคำมั่นจะให้เช่า แต่คำมั่นจะเช่าน่าจะมีได้เช่นเดียวกับคำมั่นจะให้เช่า เนื่องจากเป็นไปตามหลักเสรีภาพในการทำสัญญาซึ่งไม่มีข้อกำหนดของกฎหมายห้ามไว้แต่อย่างใด ในกรณีดังกล่าว แม้กองทรัสต์มีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา และ/หรือ เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์ใดๆ ก็ตาม แต่เหตุผิดสัญญาของฮอนเนอร์ บีวชีเนสดังกล่าวอาจทำให้กองทรัสต์ไม่ได้รับผลประโยชน์หรือไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามข้อกำหนดของสัญญาดังกล่าวได้ เช่น ไม่สามารถบังคับให้ฮอนเนอร์ บีวชีเนสต่ออายุสัญญาเช่าตามข้อกำหนดของสัญญา หรือฮอนเนอร์ บีวชีเนสอาจไม่ชำระค่าเสียหาย และ/หรือ ค่าขาดประโยชน์ตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง

ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการใช้สิทธิฟ้องร้องต่อศาล ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาในการดำเนินการจนกว่าจะเสร็จสิ้นกระบวนการ และจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับชดเชยและเยียวยาต่อความเสียหายต่างๆ อีกทั้งผลแห่งคดียังขึ้นอยู่กับคำพิพากษาของศาล และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ชนะคดี กองทรัสต์อาจประสบความยุ่งยากในการบังคับคดีให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาล เช่น กองทรัสต์อาจได้รับค่าขาดประโยชน์จากการไม่ต่ออายุระยะเวลาการเช่าเพียง 3 ปีหรือน้อยกว่า

ทั้งนี้ หากกองทรัสต์ไม่สามารถต่ออายุสัญญาเช่า และ/หรือ เรียกค่าเสียหายจากฮอนเนอร์ บิวซิเนสได้ หรือเรียกได้ไม่เต็มจำนวน ผู้จัดการกองทรัสต์อาจต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทน ซึ่งอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์อันอาจทำให้ผู้ถือหุ้นทรัพย์สินของกองทรัสต์มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง

นอกเหนือจากสิทธิในการต่ออายุสัญญาเช่าเมื่อครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก หากผู้เช่าประสงค์ที่จะต่ออายุสัญญาเช่าออกไป กองทรัสต์ตกลงให้ผู้เช่ามีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) โดยผู้เช่าต้องทำเป็นหนังสือบอกกล่าวล่วงหน้าแก่กองทรัสต์ก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สองของคราวสุดท้ายของการต่ออายุสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรกตามสัญญาเช่า โดยจะมีสิทธิต่ออายุออกไปได้ไม่น้อยกว่า 5 คราว คราวละ 3 ปี (“ระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง”) ทั้งนี้ หากมีการส่งหนังสือขอเจรจากับการต่ออายุสัญญาเช่าดังกล่าว กองทรัสต์ตกลงที่จะเข้าเจรจากับผู้เช่าภายใต้เงื่อนไขตามที่กำหนดในสัญญาเช่า โดยคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงจะเริ่มเจรจาข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองโดยเร็ว โดยอาจมีการปรับอัตราค่าเช่าโดยให้เป็นไปตามดุลยพินิจของกองทรัสต์ ซึ่งจะพิจารณาร่วมกับผู้เช่า

แม้ว่าในกรณีการต่ออายุสัญญาเช่าในช่วงที่สองที่ผู้เช่ามีสิทธิในการขอเจรจากับกองทรัสต์เพื่อขอต่ออายุสัญญาเช่าออกไปก่อนบุคคลอื่น (Right of First Refusal) อาจมีความเสี่ยงว่า คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองให้แล้วเสร็จก่อนระยะเวลาที่กำหนดในสัญญาเช่า ซึ่งจะทำให้สิทธิในการขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง อย่างไรก็ตาม ในระหว่างการเจรจาต่ออายุสัญญาเช่ากับผู้เช่า หากในกรณีที่มีบุคคลอื่นเสนอข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ รวมถึงอัตราค่าเช่าดีกว่าผู้เช่า กองทรัสต์มีสิทธิในการเลือกบุคคลอื่นเป็นผู้เช่ารายใหม่โดยจะคำนึงถึงผลประโยชน์ของผู้ถือหุ้นทรัพย์สินเป็นสำคัญ

ทั้งนี้ ในกรณีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ต้องหาผู้เช่าทรัพย์สินหลักรายใหม่มาทดแทนอาจมีความล่าช้าหรือหามาทดแทนไม่ได้ ทำให้กองทรัสต์สูญเสียโอกาสในการสร้างรายได้อย่างต่อเนื่อง และส่งผลกระทบต่อกระแสเงินสดและผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ อันอาจทำให้ผู้ถือหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ มีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

ทั้งนี้ ในกรณีที่คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่สามารถตกลงข้อกำหนดและเงื่อนไขต่าง ๆ ซึ่งอาจรวมถึงเรื่องอัตราค่าเช่าของระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สอง ให้แล้วเสร็จก่อนวันเริ่มต้นของปีที่สามของคราวสุดท้ายของระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก ให้สิทธิในการขอเจรจาต่ออายุสัญญาเช่าสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงที่สองเป็นอันสิ้นสุดลง ซึ่งคาดว่ากองทรัสต์จะสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ภายในระยะเวลา 1 ปี ทั้งนี้ ข้อกำหนดและเงื่อนไขต่างๆ ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. นอกจากนี้ไม่ว่ากองทรัสต์จะต่อสัญญากับผู้เช่ารายเดิมหรือผู้เช่ารายใหม่ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงที่จะได้รับค่าเช่า และ/หรือ เงื่อนไขการเช่าที่ด้อยลงกว่าสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ฉบับเดิม แต่ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์จะพยายามกำหนดค่าเช่าและเงื่อนไขในสัญญาฉบับใหม่ไม่ให้ด้อยลงกว่าที่ระบุในสัญญาเดิม

4.2.2. ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

ในการลงทุนและบริหารอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ สำหรับสัญญาที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์เช่าลงทุน ได้แก่ สัญญาจะซื้อจะขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สัญญาซื้อขายอสังหาริมทรัพย์กับเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ สัญญาให้ผู้เช่าทรัพย์สินดังกล่าวแก่ผู้เช่า สัญญาตกลงกระทำการข้อตกลงการรับประกันค่าเช่า และ/หรือ สัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวเนื่องกับการลงทุนและการบริหารจัดการทรัพย์สินของกองทรัสต์ เพื่อประโยชน์ในการจัดหาผลประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ และเพื่อผูกพันให้คู่สัญญาปฏิบัติตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา

อย่างไรก็ดี ถึงแม้จะมีข้อกำหนดในสัญญาต่างๆ ที่เกี่ยวข้องก็ตาม คู่สัญญาอาจไม่ปฏิบัติหรือปฏิบัติผิดคำรับรองข้อกำหนดและเงื่อนไขของสัญญาหรือเกิดเหตุการณ์ใดๆ อันเป็นเหตุแห่งการเลิกหรือผิดสัญญาได้

ในกรณีเช่นว่านี้ แม้กองทรัสต์จะมีสิทธิที่จะบอกเลิกสัญญา เรียกค่าเสียหาย ตลอดจนเรียกค่าขาดประโยชน์และเรียกครองเพื่อให้ได้มาซึ่งทรัพย์สินตามที่กองทรัสต์ชำระราคาไปแล้วก็ตาม แต่กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามสิทธิของกองทรัสต์ตามข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญา หรือคู่สัญญาอาจปฏิเสธไม่ชำระค่าเสียหายตามที่กองทรัสต์เรียกร้อง ดังนั้น กองทรัสต์จึงอาจต้องนำเรื่องดังกล่าวเข้าสู่กระบวนการยุติธรรมโดยการฟ้องร้องต่อศาลที่เกี่ยวข้อง ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถคาดการณ์ได้ถึงระยะเวลาและผลกระทบในการดำเนินการ รวมถึงจำนวนเงินที่กองทรัสต์จะได้รับ

ชดเชยเยียวยาจากความเสียหายต่างๆ ดังกล่าว นอกจากนี้ ผลแห่งคดีขึ้นอยู่กับดุลพินิจของศาลที่เกี่ยวข้อง และถึงแม้ศาลจะมีคำพิพากษาให้กองทรัสต์ ชนะคดี กองทรัสต์อาจไม่สามารถบังคับให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลได้ ผู้ถือหน่วยทรัสต์จึงมีความเสี่ยงที่จะไม่ได้รับผลตอบแทนตามจำนวนหรือภายในระยะเวลาที่คาดการณ์ไว้

นอกจากนี้ ในกรณีที่กองทรัสต์สามารถใช้สิทธิในการบอกเลิกสัญญาภายใต้สัญญาเช่า กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการหาผู้เช่ารายใหม่ หรือหากสามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้ กองทรัสต์อาจมีความเสี่ยงในการตกลงกับผู้เช่ารายใหม่ให้ข้อกำหนดและเงื่อนไขในสัญญาเช่าฉบับใหม่ไม่ดียิ่งไปกว่าสัญญาเช่าฉบับเดิม

4.2.3. ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

ค่าเช่าที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าตามสัญญาเช่าจะเป็นที่มาของรายได้หลักเพียงแห่งเดียวของกองทรัสต์ รายได้ของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบโดยตรงหากผู้เช่ามีปัญหาทางการเงินซึ่งส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระค่าเช่า หรือผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่า หรือผู้เช่ายกเลิกสัญญาเช่าก่อนกำหนดและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่มาทดแทนผู้เช่าได้

อย่างไรก็ดีกองทรัสต์มีแนวทางในการดำเนินการเพื่อลดความเสี่ยงดังนี้

1. กองทรัสต์ได้เข้าทำสัญญาตกลงกระทำการกับแกรนด์ แอสเสท โดยกำหนดไว้ว่า ตลอดระยะเวลาที่ฮอนเนอร์ บิวซิเนสเป็นผู้เช่าภายใต้สัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ แอสเสทตกลงจะให้ความสนับสนุนทางการเงิน รวมถึงวงเงินสำรองเพื่อรองรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในกรณีที่ผู้เช่าขาดสภาพคล่องทางการเงินหรือมีเงินไม่เพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในการดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หรือรวมถึงวงเงินใดๆ ตามที่ผู้เช่าหรือกองทรัสต์ร้องขอ เพื่อให้ผู้เช่าสามารถดำเนินกิจการโครงการโรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา ได้ตามวัตถุประสงค์และมีประโยชน์สูงสุดตามที่ผู้เช่าได้มีข้อตกลงไว้กับกองทรัสต์
2. กองทรัสต์ได้เข้าทำข้อตกลงตามการรับประกันค่าเช่ากับ แกรนด์ แอสเสท โดยกำหนดไว้ว่า แกรนด์ แอสเสท ยอมผูกพันในฐานะผู้รับประกันรายได้ที่กองทรัสต์จะได้รับจากผู้เช่าและในฐานะลูกหนี้ร่วมกับผู้เช่าตามวงเงินและระยะเวลาที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินและสัญญาตกลงกระทำการ
3. กองทรัสต์ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สินระหว่างกองทรัสต์กับผู้เช่าให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำในรูปแบบของเงินสดเป็นจำนวน 88.0 ล้านบาท โดยเงินมัดจำดังกล่าวแบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

ส่วนที่ 1 ซึ่งเป็นเงินมัดจำหลัก จำนวน 58.0 ล้านบาท จะถูกยึดถือไว้โดยกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวและทุกคราวที่จะได้มีการต่ออายุสัญญาเช่าออกไปสำหรับระยะเวลาการเช่าในช่วงแรก

ส่วนที่ 2 ซึ่งเป็นเงินมัดจำส่วนเพิ่ม จำนวน 30.0 ล้านบาท จะถูกยึดถือไว้โดยกองทรัสต์ตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราว โดยมีเงื่อนไขในการคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ให้แก่ผู้เช่าภายหลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่าในคราวแรก หากปรากฏว่าในการเช่าผู้เช่าสามารถปฏิบัติหน้าที่ในการชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยไม่มีการผิดนัด และ ผู้เช่ามีผลการดำเนินงานโดยมีผลประกอบการกำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ของผู้เช่า (EBITDA) สำหรับสิ้นรอบปีบัญชี 2562 และ 2563 ไม่มีผลขาดทุน

หากผู้เช่า ไม่สามารถปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวได้ เงินมัดจำในส่วนนี้จะถูกยึดถือไว้ต่อไปเพื่อเป็นหลักประกันสำหรับการเช่าในคราวต่อไปอีก 3 ปี โดยกองทรัสต์จะคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ให้แก่ผู้เช่าภายหลังจากครบกำหนดอายุสัญญาเช่า หากผู้เช่าสามารถปฏิบัติหน้าที่ในการชำระค่าเช่าได้ตามเงื่อนไขของสัญญาเช่าโดยไม่มีการผิดนัด และ ผู้เช่ามีผลการดำเนินงานโดยมีผลประกอบการกำไรก่อนหัก ดอกเบี้ย ภาษีเงินได้นิติบุคคล ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย ของผู้เช่า (EBITDA) สำหรับสิ้นรอบปีทุกปีในรอบระยะเวลาการเช่า ไม่มีผลขาดทุน

อย่างไรก็ดี หากผู้เช่ายังคงปฏิบัติผิดเงื่อนไขดังกล่าว กองทรัสต์จะยังคงดำเนินการยึดถือเงินมัดจำและพิจารณาคืนเงินมัดจำในส่วนนี้ โดยมีเงื่อนไขที่เป็นไปตามวรรคก่อน ทั้งนี้ เงื่อนไขดังกล่าวจะผูกพันไปตลอดอายุสัญญาเช่าในแต่ละคราวจนครบกำหนดการเช่าในช่วงแรก

ทั้งนี้เงินมัดจำดังกล่าวจะนำมาใช้เพื่อเป็นประกันการปฏิบัติหน้าที่ของผู้เช่าตามสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียง การชำระค่าเช่า ความเสียหายหรือความสูญเสียใดๆ ที่กองทรัสต์อาจได้รับเนื่องจากการฝ่าฝืน การไม่ปฏิบัติตาม หรือละเว้น หรือการไม่รักษาสัญญาใดๆ ในส่วนของผู้เช่าตามที่มีอยู่ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ โดยในกรณีที่ผู้เช่าไม่ชำระค่าเช่าภายในวันครบกำหนดชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ กองทรัสต์สามารถหักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่มูลค่าของเงินมัดจำดังกล่าวที่ผู้เช่าส่งมอบไว้ลดลงต่ำกว่ามูลค่าตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ หรือในกรณีที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำในจำนวนเท่ากับค่าเช่าที่ค้างชำระดังกล่าวจนครบเต็มจำนวนเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ผู้เช่ามีหน้าที่ที่จะนำเงินมัดจำมาเพิ่มเติม เพื่อให้มูลค่าของเงินมัดจำครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ดังเดิมภายใน 15 วันนับจากวันที่ได้รับแจ้งจากกองทรัสต์เป็นลายลักษณ์อักษรหรือนับแต่วันที่กองทรัสต์หักเงินมัดจำเพื่อเป็นการชำระค่าเช่าตามที่กำหนดในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และสังหาริมทรัพย์ (แล้วแต่กรณี) โดยคู่สัญญาตกลงให้กองทรัสต์คิดดอกเบี้ยสำหรับการผิดนัด

การเติมเงินมัดจำในอัตราร้อยละ 7.5 (เจ็ดจุดห้า) นับแต่วันครบกำหนดการเติมเงินมัดจำจนถึงวันที่ผู้เช่าได้นำเงินมัดจำมาเพิ่มเติมจนครบจำนวนตามที่ได้ระบุไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ดั้งเดิม อีกทั้ง กองทรัสต์มีมาตรการต่างๆ ในการควบคุมการดำเนินธุรกิจของผู้เช่า ซึ่งเป็นหน้าที่ที่ผู้เช่าจะต้องปฏิบัติตามภายใต้สัญญาเช่าในฐานะผู้เช่า เช่น ผู้เช่าจะไม่ให้กู้หรือให้เงินอื่นใดในลักษณะคล้ายคลึงกันแก่บุคคลภายนอก เว้นแต่ได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ และผู้เช่าจะไม่เข้าค้าประกันบุคคลใดๆ เว้นแต่เป็นการดำเนินการในทางการค้าปกติของการดำเนินธุรกิจ (Normal Business) ของโครงการโรงแรมเซอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา หรือเมื่อได้รับความยินยอมจากกองทรัสต์ เป็นต้น และกองทรัสต์สามารถใช้สิทธิในการยกเลิกสัญญาเช่าที่มีอยู่กับผู้เช่า ในกรณีที่ผู้เช่าทำผิดสัญญาและสามารถนำทรัพย์สินที่กองทรัสต์เข้าลงทุนไปให้ผู้อื่นเช่าได้

นอกจากนี้ ในกรณีที่เกิดเหตุสุดวิสัยอันส่งผลกระทบในทางลบอย่างเป็นสาระสำคัญต่อธุรกิจ และ/หรือ กิจการของผู้เช่า รวมทั้งผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน โดยไม่ใช่ความผิดของผู้เช่า หรือผู้เช่ามิได้เป็นผู้มีส่วนทำให้เกิดเหตุสุดวิสัยนั้นขึ้น และส่งผลให้ผู้เช่าไม่สามารถชำระค่าเช่าในจำนวน หรือตามระยะเวลาตามที่กำหนดไว้ในสัญญาเช่าอสังหาริมทรัพย์และอสังหาริมทรัพย์ได้ ผู้เช่ามีสิทธิร้องขอให้กองทรัสต์พิจารณาเพื่อให้ความช่วยเหลือแก่ผู้เช่า ซึ่งรวมถึงการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใด ทั้งนี้ ในการพิจารณาดังกล่าวเป็นดุลยพินิจของกองทรัสต์ แต่เพียงผู้เดียว โดยกองทรัสต์อาจพิจารณาจากปัจจัยใดๆ ที่กองทรัสต์เห็นว่าเหมาะสม ซึ่งรวมถึงแต่ไม่จำกัดเพียงผลกระทบของการของผู้เช่า และผู้ประกอบการรายอื่นๆ ในอุตสาหกรรมเดียวกัน

ทั้งนี้ ภายหลังจากการตรวจสอบและพิจารณานั้น หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า มีแผนการฟื้นฟูและมีระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ได้อย่างชัดเจน การพิจารณาดังกล่าวให้เป็นดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์และทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากการขอให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ ข้อเสนออื่นใดจากผู้เช่า ไม่มีแผนการฟื้นฟูและระยะเวลาที่จะสามารถหารายได้เพื่อมาชำระค่าเช่าแก่กองทรัสต์ ได้อย่างชัดเจน กองทรัสต์จะเชิญประชุมผู้ถือหุ้นหน่วยทรัสต์เพื่ออนุมัติให้ผ่อนผัน และ/หรือ ลดหย่อนค่าเช่า และ/หรือ ขยายระยะเวลาการชำระค่าเช่า และ/หรือ รับข้อเสนออื่นใดดังกล่าว

4.2.4. การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์อาจได้รับผลกระทบจากการมีผลบังคับใช้ของมาตรฐานบัญชีฉบับใหม่ หรือการปรับปรุงมาตรฐานทางบัญชี ซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้ก่อตั้งทรัสต์ไม่สามารถควบคุมหรือคาดการณ์ได้ สำหรับการแก้ไขกฎหมาย ประกาศ ข้อกำหนด ระเบียบ ข้อบังคับ บทบัญญัติ แนวนโยบาย และ/หรือ คำสั่งของหน่วยงานราชการ หรือหน่วยงานที่มีอำนาจตามกฎหมาย ถือเป็นเหตุการณ์ที่ไม่อาจคาดการณ์ได้เช่นเดียวกัน ดังนั้น ผู้ก่อตั้งทรัสต์จึงไม่สามารถที่จะประเมินผลกระทบจากการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวได้ และไม่สามารถรับประกันได้ว่าการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวจะไม่ส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานและการจ่ายเงินประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

4.2.5. มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์ซึ่งได้กล่าวไว้ ณ ที่นี้ ได้คำนวณโดยใช้ข้อมูลจากรายงานการประเมินค่าทรัพย์สินที่ลงทุนเป็นข้อมูลพื้นฐาน ดังนั้น ในกรณีที่กองทรัสต์ต้องจำหน่ายทรัพย์สินของกองทรัสต์เพื่อการปรับโครงสร้างการลงทุนหรือเพื่อการเลิกกองทรัสต์ มูลค่าดังกล่าวอาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมดหรือบางส่วนหรือมีการเลิกกองทรัสต์

4.2.6. ความเสี่ยงด้านภาษี

ในการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนอสังหาริมทรัพย์ หรือการซื้อหรือขาย โอนหรือรับโอนสิทธิการเช่า (ในกรณีที่กองทรัสต์ ลงทุนโดยการเช่าอสังหาริมทรัพย์) ในอนาคตนั้น อาจมีภาระภาษีและค่าธรรมเนียมที่เกิดจากการซื้อหรือขายหรือโอนหรือรับโอนกรรมสิทธิ์หรือโอนหรือรับโอนสิทธิการเช่าในอสังหาริมทรัพย์ซึ่งกองทรัสต์ อาจต้องรับภาระทั้งหมดหรือบางส่วน โดยที่อัตราภาษีและอัตราค่าธรรมเนียมที่กองทรัสต์จะต้องชำระดังกล่าว อาจแตกต่างจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน

นอกจากนี้ ในอนาคตภาระภาษีของกองทรัสต์ และ/หรือ ภาระภาษีของผู้ถือหน่วยทรัสต์ที่เกี่ยวข้องกับการลงทุน และ/หรือ การซื้อขายหน่วยทรัสต์ และการได้รับประโยชน์ตอบแทนจากกองทรัสต์อาจเปลี่ยนแปลงไปจากอัตราที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน หากมีการเปลี่ยนแปลงกฎหมายและระเบียบด้านภาษีอากรหรือด้านอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

4.2.7. ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

การจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์จะถูกพิจารณาจากผลการดำเนินงานของกองทรัสต์ ซึ่งขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการ ได้แก่ สภาพทางเศรษฐกิจในประเทศและต่างประเทศ ความสามารถของผู้เช่า

ต้นทุนในการบริหารอสังหาริมทรัพย์ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานต่างๆ การแข่งขันของผู้ประกอบการ อัตราการเข้าพักของลูกค้าในโครงการที่กองทรัสต์ลงทุน การเปลี่ยนแปลงกฎหมายและข้อบังคับที่เกี่ยวข้องกับ ทรัพย์สิน ภัยธรรมชาติ สภาวะทางการเมือง ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่นักลงทุนจะไม่ได้รับประโยชน์ตอบแทน ตามที่ได้ประมาณการเอาไว้ หรือกองทรัสต์จะไม่สามารถจ่ายประโยชน์ตอบแทนได้

4.3. ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์

4.3.1. ความเสี่ยงโดยทั่วไป

ภาวะทางเศรษฐกิจและธุรกิจโดยทั่วไป ทั้งในระดับประเทศและระดับโลก ซึ่งรวมถึงอัตราเงินเพื่อ อัตราดอกเบี้ย อัตราแลกเปลี่ยนเงินตรา ราคาเครื่องอุปโภคและบริโภค ราคาอสังหาริมทรัพย์ และนโยบายทางการเงินและการคลังของรัฐบาล ธนาคารแห่งประเทศไทย และหน่วยงานราชการอื่น อาจมีอิทธิพลต่อผลการดำเนินงาน สถานะทางการเงิน และการลงทุนของกองทรัสต์ นอกจากนี้ภาวะตกต่ำทางเศรษฐกิจโดยทั่วไป ตลอดจนการลดลงของความต้องการของผู้บริโภคอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย ซึ่งอาจมีราคาสูงหรือต่ำกว่าราคาที่ได้เสนอขาย

นอกจากนี้ ราคาของหน่วยทรัสต์ที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยอาจได้รับผลกระทบจาก ปัจจัยภายนอกหลายประการซึ่งเป็นปัจจัยที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิ ความเคลื่อนไหวหรือ ความเปลี่ยนแปลงของตลาดหลักทรัพย์ในประเทศและต่างประเทศ อัตราดอกเบี้ยภายในประเทศและ ต่างประเทศ อัตราแลกเปลี่ยนเงิน นโยบายหรือมาตรการทั้งทางตรงหรือทางอ้อมที่มีผลต่อการนำเข้าหรือส่งออก สภาวะของธุรกิจท่องเที่ยว เงินตราต่างประเทศ สภาวะทางเศรษฐกิจของประเทศและระหว่างประเทศ ปัจจัยความเสี่ยงในการดำเนินงานและทางธุรกิจโดยทั่วไป ความผันผวนของตลาดเครื่องอุปโภคและบริโภค ระเบียบข้อบังคับ ภาษีอากร และนโยบายอื่นใดของรัฐบาล เป็นต้น ซึ่งไม่มีหลักประกันได้ว่าความเปลี่ยนแปลง ของปัจจัยภายนอกดังกล่าวจะไม่มีผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญต่อราคาของหน่วยทรัสต์ผลตอบแทนจากการ ลงทุน และการบริหารจัดการอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์

4.3.2. ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินหลักของ ผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์เข้า ลงทุน

ผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรมจะเป็นผู้กำหนดนโยบายการตลาดและกลยุทธ์การบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามที่ระบุไว้ในสัญญาก่อตั้งทรัสต์ ผู้ถือหน่วยทรัสต์อาจไม่มีโอกาสที่จะประเมินการ

ตัดสินใจของผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรมเกี่ยวกับกลยุทธ์ที่นำมาใช้ในการบริหารจัดการทรัพย์สินหลักของกองทรัสต์ การที่ผู้บริหารโรงแรมไม่สามารถดำเนินงานตามกลยุทธ์ของกองทรัสต์ให้เป็นไปตามแผนที่ได้วางไว้ร่วมกับผู้เช่า อาจมีผลกระทบในทางลบต่อธุรกิจ ฐานะการเงินและผลการดำเนินงานรวมทั้งโอกาสทางธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อราคาประเมินของทรัพย์สินหลัก และการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

อย่างไรก็ดี ผู้จัดการกองทรัสต์มีระบบงานที่สามารถควบคุม ดูแลผลการดำเนินงานของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรม โดยผู้เช่าจะต้องส่งมอบงบประมาณประจำปีและแผนค่าใช้จ่ายด้านการลงทุนให้แก่กองทรัสต์ เพื่อพิจารณาให้ความเห็นชอบ รวมถึงรายงานทางการเงินรายเดือน รายงานค่าใช้จ่ายด้านการลงทุน งบการเงินประจำปี หรือรายงานอื่นใดตามที่กองทรัสต์ร้องขอ ซึ่งในกรณีที่ผลประกอบการของผู้เช่าทรัพย์สินของกองทรัสต์ และ/หรือ ผู้บริหารโรงแรมไม่เป็นไปตามงบประมาณประจำปีที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้รับ ผู้จัดการกองทรัสต์จะดำเนินการวางแผนร่วมกับผู้เช่าและผู้บริหารโรงแรมเพื่อลดผลกระทบต่อผลประกอบการของกองทรัสต์

4.3.3. ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

เนื่องจากหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์มีสถานะเป็นหลักทรัพย์จดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์ สภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์จะประเมินจากความต้องการและปริมาณการซื้อขายหน่วยทรัสต์นั้นในตลาดหลักทรัพย์ ซึ่งอยู่บนพื้นฐานของปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขาย (bid-offer) ซึ่งปริมาณความต้องการของผู้ซื้อ-ผู้ขายนั้น ขึ้นอยู่กับปัจจัยหลายประการที่ผู้จัดการกองทรัสต์ไม่สามารถควบคุมได้ อาทิเช่น ปริมาณความต้องการในการลงทุนในหน่วยทรัสต์ของกองทรัสต์ ของตลาดในช่วงเวลาดังกล่าว ดังนั้น จึงมีความเสี่ยงที่หน่วยทรัสต์นี้จะขาดสภาพคล่องในการซื้อขายในตลาดรอง

4.3.4. ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

การคำนวณมูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ที่ผู้จัดการกองทรัสต์ประกาศ เป็นการคำนวณโดยใช้รายงานการประเมินค่าหรือรายงานการสอบทานการประเมินค่าครั้งล่าสุดเป็นฐานในการกำหนดมูลค่าอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งมูลค่าดังกล่าวอาจไม่ใช่ราคาที่จะซื้อขายได้จริงในตลาดหลักทรัพย์ เนื่องจากราคาที่ซื้อขายในตลาดหลักทรัพย์ขึ้นอยู่กับปัจจัยอื่นๆ ด้วย เช่น อุปสงค์และอุปทานของหลักทรัพย์ดังกล่าว การไหลเข้าของเงินลงทุนของนักลงทุนต่างประเทศ เป็นต้น

ทั้งนี้ ข้อมูลที่ผู้จัดการกองทรัสต์ได้เปิดเผยในรูปแบบแสดงรายการข้อมูลของกองทรัสต์ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ปฏิบัติตามกฎเกณฑ์ของสำนักงาน ก.ล.ต. และดูแลการใช้ถ้อยคำให้กระชับรัดกุมและไม่ทำให้ผู้ลงทุนสำคัญผิด รวมถึงไม่มีเหตุผลที่ทำให้คิดว่ามีข้อมูลที่อาจมีผลกระทบต่อการตัดสินใจของผู้ลงทุนที่ยังมิได้เปิดเผย

5. ข้อพิพาทหรือข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์

- ไม่มี -

6. ข้อมูลสำคัญอื่น

- ไม่มี -