

ที่ ย.ท. 01637/2563

วันที่ 7 เมษายน 2563

เรื่อง การหยุดประกอบกิจการโรงแรมของบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด เป็นการชั่วคราว อันเนื่องมาจากการแพร่ระบาดของ COVID-19

เรียน กรรมการและผู้จัดการ  
ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด (“บริษัทจัดการ”) ในฐานะบริษัทจัดการของกองทุนรวมสิทธิการเช่าอสังหาริมทรัพย์ ควอลิตี้ ฮอสพิทอลลิตี้ (“กองทุนรวม”) ได้รับแจ้งจากบริษัท บูเลอวาร์ด โฮเต็ล จำกัด (“บูเลอวาร์ด”) ผู้เช่าช่วงที่ดินและอาคารจากกองทุนรวม เพื่อดำเนินกิจการโรงแรมภายใต้ชื่อ โรงแรมอมารี บูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ (ปัจจุบันเปลี่ยนชื่อเป็น โรงแรมบูเลอวาร์ด กรุงเทพฯ เนื่องจากกลุ่มอมารีได้ขอถอนตัวจากการเป็นผู้บริหารโรงแรม) (“โรงแรม”) ว่า จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 คณะรัฐมนตรีได้ออกมาตรการต่างๆ เพื่อยับยั้งการแพร่ระบาดของ COVID-19 เช่น การเลื่อนวันหยุดสงกรานต์ การควบคุมบุคคลที่เดินทางมาจากประเทศที่เป็นเขตโรคติดต่อหรือพื้นที่ระบาดเพื่อเฝ้าสังเกตอาการ 14 วัน การกำหนดให้ชาวต่างชาติซึ่งเดินทางมาจากประเทศซึ่งเป็นพื้นที่ระบาดต้องมีใบรับรองแพทย์อายุไม่เกิน 72 ชั่วโมงก่อนการเดินทาง และมีประกันสุขภาพอย่างน้อย 100,000 เหรียญสหรัฐ ต่อมาวันที่ 25 มีนาคม 2563 นายกรัฐมนตรีได้ประกาศสถานการณ์ฉุกเฉินทั่วประเทศ ตั้งแต่วันที่ 26 มีนาคม 2563 ถึง 30 เมษายน 2563 และออกข้อกำหนดและข้อปฏิบัติให้หน่วยงานปฏิบัติ เช่นการปิดช่องทางเข้ามาราชอาณาจักร และกรุงเทพมหานคร ได้ปิดสถานที่ที่เสี่ยงต่อการติดโรคหลายแห่ง จนถึงวันที่ 30 เมษายน 2563 เช่น ห้างสรรพสินค้า โรงภาพยนตร์ ผลกระทบจากสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ยังส่งผลให้สายการบินต่างๆ ระงับการให้บริการเป็นการชั่วคราว อันส่งผลกระทบต่ออุตสาหกรรมการท่องเที่ยว จำนวนนักท่องเที่ยวจากต่างประเทศลดลงอย่างมีนัยสำคัญ และ จำนวนนักท่องเที่ยวจากจังหวัดอื่นเพื่อเข้ามาในกรุงเทพมหานครก็ลดลงเป็นจำนวนมากเช่นกัน เหตุการณ์ดังกล่าวส่งผลให้อัตราการเข้าพักโรงแรมลดลงตามเป็นอย่างมาก ส่งผลให้รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมลดลงอย่างมีนัยสำคัญ หรือบางช่วงเวลาไม่มีอัตราการเข้าพักโรงแรม

บูเลอวาร์ดอ้างว่าเหตุการณ์ดังกล่าวเป็นเหตุสุดวิสัย ที่นิยามในตามสัญญาเช่าช่วง<sup>1</sup> โดยเป็นเหตุสุดวิสัยที่ทำให้อัตราการเข้าพักโรงแรม ตั้งแต่ช่วงเดือนมกราคม 2563 ลดลงอย่างมาก และส่งผลกระทบในทางลบอย่างมีนัยสำคัญต่อ

<sup>1</sup> สัญญาเช่าช่วง กำหนดบทนิยามคำว่า "เหตุสุดวิสัย" ไว้ว่า "เหตุใดๆ ที่เกิดขึ้นหรือก่อให้เกิดผลพิบัติซึ่งไม่อาจป้องกันได้ ถึงแม้ว่าบุคคลที่ประสบหรือใกล้จะประสบเหตุนั้นจะได้อาศัยความระมัดระวังตามสมควรดังเช่นบุคคลทั่วไปจะทำได้ในฐานะและภาวะเช่นนั้น และหมายความรวมถึง การบัญญัติกฎหมายหรือการดำเนินการอื่นใดของรัฐซึ่งมีผลกระทบต่อการใช้สิทธิตามสัญญานี้ ภัยธรรมชาติ อัคคีภัย น้ำท่วม แผ่นดินไหว อุบัติเหตุที่ไม่สามารถหลีกเลี่ยงได้ สงคราม ข้อจำกัดทางกฎหมาย จลาจล การก่อการร้าย การนัดหยุดงาน การปิดสถานที่ทำงาน โรคระบาด หรือสาเหตุใดๆ ที่มีผลทำนองเดียวกันซึ่งคู่สัญญาที่ได้รับผลกระทบไม่อาจควบคุมได้ ทั้งนี้ ในกรณีที่เกี่ยวข้องกับการชำระเงินหรือธุรกรรมใดในการปฏิบัติตามสัญญานี้ คู่สัญญาจะต้องดำเนินการกับธนาคารพาณิชย์ เหตุสุดวิสัยตามวรรคข้างต้นย่อมหมายความรวมถึงการที่ธนาคารพาณิชย์ในประเทศไทยถูกธนาคารหยุดทำการด้วย"

การประกอบกิจการโรงแรม บูลเอวาร์ดไม่สามารถคงสภาพคล่องและกระแสเงินสดไว้ได้ และไม่สามารถชำระค่าเช่ารายเดือนให้แก่กองทุนรวมได้ บูลเอวาร์ดใช้เรื่องเหตุสุดวิสัยดังกล่าวมาใช้สิทธิตามสัญญาเช่า ข้อ 21.2<sup>2</sup> เพื่อให้กองทุนรวมพิจารณาและทบทวนข้อกำหนดสัญญาเช่าช่วงโดยสุจริต เพื่อให้กองทุนรวมและบูลเอวาร์ด สามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของกิจการ และคู่สัญญาทั้งสองฝ่ายได้ต่อไป

พร้อมกันนั้น บูลเอวาร์ดแจ้งหยุดประกอบกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราว ตั้งแต่วันที่ 1 เมษายน 2563 จนกว่าเหตุการณ์แพร่ระบาดของ COVID-19 จะบรรเทาลง โดยให้เหตุผลว่าการประกอบกิจการโรงแรมต่อไป เป็นการไม่ให้ความร่วมมือในการปฏิบัติตามข้อกำหนดและข้อปฏิบัติของรัฐที่กล่าวข้างต้น และอาจส่งผลกระทบต่อความปลอดภัยด้านสุขภาพของพนักงาน ประกอบกับในช่วงเวลานี้ ไม่มีนักท่องเที่ยวมาใช้บริการ เพราะสายการบินหยุดให้บริการชั่วคราว

เหตุการณ์ที่บูลเอวาร์ดไม่สามารถชำระค่าเช่าและหยุดประกอบกิจการโรงแรมเป็นการชั่วคราวตามที่กล่าวข้างต้น จะเป็นเหตุให้กองทุนรวมขาดรายได้ อันจะมีผลกระทบต่อผู้ถือหุ้นรายย่อยที่จะไม่ได้รับเงินปันผล

จากที่กล่าวมาข้างต้น บริษัทจัดการจะหารือกับบูลเอวาร์ดเพื่อร่วมกันหาทางแก้ไขปัญหาที่เกิดขึ้น และจะพิจารณาว่าสถานการณ์การแพร่ระบาดของ COVID-19 ที่เป็นเหตุให้บูลเอวาร์ดไม่อาจจ่ายค่าเช่าได้เป็นเหตุสุดวิสัยหรือไม่ อย่างไร และจะต้องดำเนินการอย่างไร เพื่อให้เป็นไปตามสัญญาเช่าช่วง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน ยูโอบี (ประเทศไทย) จำกัด

(นายวนา พูลผล)

ประธานเจ้าหน้าที่บริหาร

งานบริการนักลงทุน

โทร. 02-786-2222

---

<sup>2</sup> สัญญาเช่าช่วงข้อ 21 กำหนดว่า

"21 เหตุสุดวิสัย

21.1 เว้นแต่จะได้ระบุไว้ในสัญญาฉบับนี้เป็นประการอื่น คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายไม่ต้องรับผิดชอบในกรณีที่ไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้เนื่องจากเหตุสุดวิสัย

21.2 หากเหตุสุดวิสัยตามที่ระบุใน ข้อ 21.1 เป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่สามารถปฏิบัติตามสัญญาฉบับนี้ได้ หรือเป็นเหตุให้คู่สัญญาฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งไม่ได้รับประโยชน์ตามสัญญาฉบับนี้ คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายตกลงที่จะทบทวนข้อกำหนดของสัญญาฉบับนี้โดยสุจริตเพื่อให้คู่สัญญาทั้งสองฝ่ายสามารถดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ของคู่สัญญา และ/หรือ กลับคืนสู่สถานะเดิม"