หนังสือชี้ชวน

การเสนอขายหน่วยทรัสต์

ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์
แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน

GROREIT

GROREIT

Grande Royal Orchid Hospitality Real Estate
Investment Trust with Buy-Back Condition

One ASSET MANAGEMENT

ส่วนที่ 1

ข้อมูล ณ วันที่ 24 มิถุนายน 2564

1.สรุปข้อมูลสำคัญของกองทรัสต์ (fact sheet)

ชื่อกองทรัสต์ (ไทย)	ทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน
ชื่อกองทรัสต์ (อังกฤษ)	Grande Royal Orchid Hospitality Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition
ชื่อย่อหลักทรัพย์	GROREIT
ชื่อผู้จัดการกองทรัสต์ (REIT Manager)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด
ชื่อทรัสตี (Trustee)	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน)

มูลค่าการเสนอขาย	3,150,000,000 บาท	**จำนวนหน่วยที่เสนอขาย**	315,000,000 หน่วย
ราคาเสนอขายต่อหน่วย	10 บาทต่อหน่วย	Par	10 บาทต่อหน่วย
ช่วงเวลาเสนอขาย	28 มิถุนายน 2564	**ถึง**	9 กรกฎาคม 2564
วันที่ได้รับอนุมัติให้จัดตั้งและจัดการกองทรัสต์	[•]		
ผู้จัดการการจัดจำหน่าย	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด		

สัดส่วนการลงทุน (ภายหลังระดมทุน)

100% ลงทุนตรง

100% กรรมสิทธิ์

มูลค่าการระดมทุน

ระดมทุน	**ไม่เกิน**	3,150 **ล้านบาท**
กู้ยืม	**ไม่เกิน**	1,350 **ล้านบาท**

วัตถุประสงค์การใช้เงิน

ลงทุนในอสังหาฯ	**ไม่เกิน**	4,500 **ล้านบาท**
ชำระเงินกู้ยืม		- **ล้านบาท**
ปรับปรุงทรัพย์สิน		- **ล้านบาท**

โครงสร้างรายได้ (ภายหลังการระดมทุน)

โครงสร้างเงินทุนของกองทรัสต์ภายหลังการระดมทุน

สินทรัพย์รวม	**ไม่เกิน**	4,500 **ล้านบาท**
หนี้สินรวม	**ไม่เกิน**	1,350 **ล้านบาท**
ส่วนทุน	**ไม่เกิน**	3,150 **ล้านบาท**
กำไร / ขาดทุนสะสม		- **ล้านบาท**
สัดส่วนการกู้ยืม		30 % **ของ** Total Asset

ทรัพย์สินหลักที่ลงทุนครั้งนี้	มูลค่าลงทุน	ผู้ประเมิน	มูลค่าประเมินวิธีคิดจากรายได้ (Income Approach)	มูลค่าประเมินวิธีต้นทุนทดแทน (Replacement Cost Approach)		มูลค่าเปรียบเทียบราคาประเมินตามวิธีคิดจากรายได้
				วิธีต้นทุนทดแทนใหม่	วิธีต้นทุนทดแทนสุทธิ (หักค่าเสื่อม)	
โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส	ไม่เกิน 4,500 ล้านบาท	บริษัท ไนท์แฟรงค์ ชาร์เตอร์ (ประเทศไทย) จำกัด (KF)	5,245 ล้านบาท	6,622 ล้านบาท	4,226 ล้านบาท	-14.20%
		บริษัท เดอะแวลูเอชั่น แอนด์ คอนซัลแทนท์ส จำกัด (V&C)	5,218 ล้านบาท	6,086.6 ล้านบาท	4,249.3 ล้านบาท	-13.77%

QR Code สำหรับ download รายงานประเมินฉบับเต็ม

QR Code KF

QR Code V&C

นโยบายการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทนแก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์

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

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ งวด 12 เดือน

ประมาณการผลตอบแทนของกองทรัสต์ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

	หน่วย : ล้านบาท
รายได้	
รายได้จากการลงทุน	336.32
รวมรายได้	336.32
ค่าใช้จ่าย	
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	4.81

	หน่วย : ล้านบาท
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.28
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์	10.83
ค่าธรรมเนียมรายปีตลาดหลักทรัพย์	0.91
ค่าธรรมเนียมวิชาชีพ	0.67
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	0.55
ต้นทุนทางการเงิน	61.09
รวมค่าใช้จ่าย	80.14
รายได้จากการลงทุนสุทธิ	256.18
หมายเหตุประกอบข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติเป็นส่วนหนึ่งของข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมตินี้	

หมายเหตุ: งบกำไรขาดทุนรวมกรณีลงทุนในทรัพย์สินมูลค่า 4,498 ล้านบาท อ้างอิงจากรายงานและข้อมูลทางการเงินตามสถานการณ์สมมติสำหรับงวด 12 เดือน ตั้งแต่วันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565 ซึ่งตรวจสอบโดยบริษัท สำนักงาน อีวาย จำกัด

เงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน

	หน่วย : ล้านบาท
กำไรจากการลงทุนสุทธิ	256.18
หัก: ส่วนต่างระหว่างรายได้จากการลงทุนที่คำนวณตามอัตราดอกเบี้ยที่แท้จริงกับจำนวนเงินที่ได้รับชำระเป็นเงินสดจริง	(64.32)
ประมาณการเงินสดสุทธิที่สามารถนำมาจ่ายผู้ถือหน่วยทรัสต์	191.86

ประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนและการลดทุน

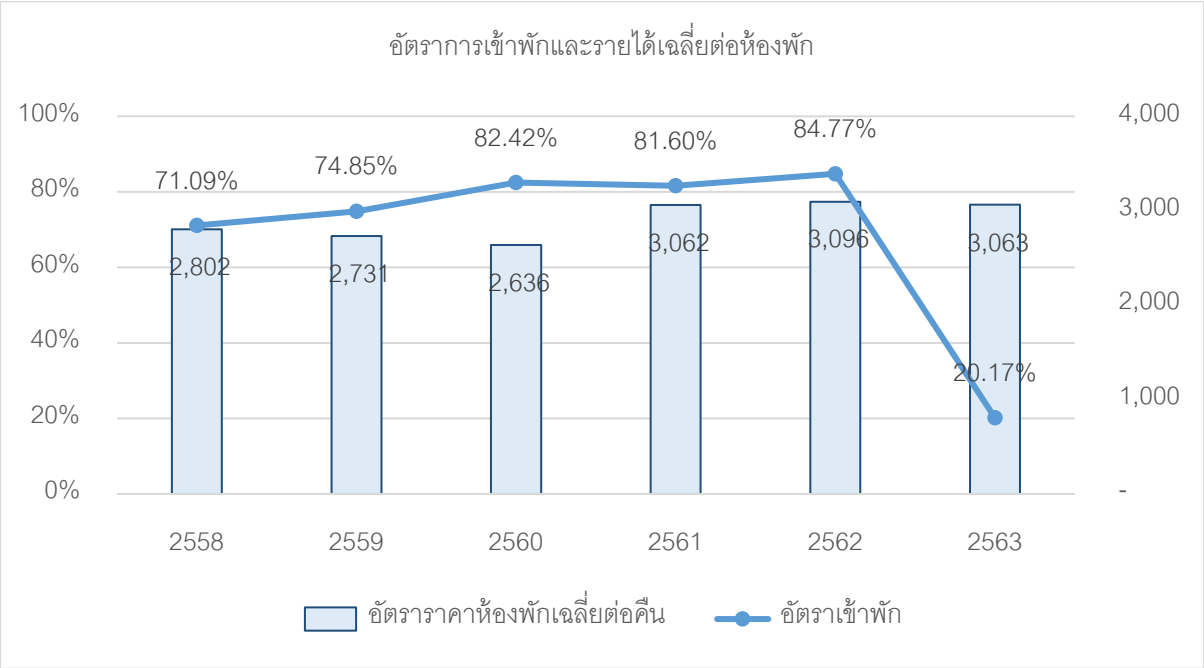
สมมติฐานอัตราการจ่ายผลประโยชน์ตอบแทน (ร้อยละ)	100.00
ประมาณการจ่ายเงินให้แก่ผู้ถือหน่วยทรัสต์ตามสมมติฐาน (ล้านบาท)	191.86
ประมาณการจำนวนหน่วยทรัสต์ที่ออก (ล้านหน่วย)	315.00
ประมาณการจำนวนเงินจ่ายประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (บาท)	0.609
อัตราผลประโยชน์ตอบแทนต่อหน่วย (ร้อยละ)	6.09

ประมาณการอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 6.09 คำนวณจากราคาเสนอขาย ณ ราคา 10 บาท ซึ่งเป็นเพียงการแสดงการประมาณการสำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565

หมายเหตุ: ประมาณการอัตราผลตอบแทนต่อผู้ถือหน่วยทรัสต์ร้อยละ 6.09 ข้างต้น เป็นประมาณการการจ่ายประโยชน์ตอบแทนสูงสุดที่กองทรัสต์สามารถจ่ายได้ในปีแรก แต่ทั้งนี้จะขึ้นอยู่กับดุลยพินิจของผู้จัดการกองทรัสต์

ผลการดำเนินงานที่ผ่านมาของทรัพย์สิน

โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส เป็นโรงแรมระดับ Upper-upscale (5 ดาว) เริ่มเปิดให้บริการตั้งแต่ปี 2527 มีจำนวนห้องพักทั้งสิ้น 726 ซึ่งอัตราการเข้าพักที่ผ่านมามีแนวโน้มสูงขึ้นเรื่อยมา ตั้งแต่ปี 2560 จนถึงปี 2562 อย่างไรก็ดีตั้งแต่ต้นปี 2563 เกิดวิกฤตการณ์การแพร่ระบาดของโรคติดเชื้อไวรัสโคโรนา 2019 (“โควิด-19”) ที่กระจายไปทั่วโลกอย่างรวดเร็ว และส่งผลกระทบในด้านลบอย่างมีนัยสำคัญต่ออุตสาหกรรมท่องเที่ยวไทย รวมถึงโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ทำให้อัตราการเข้าพักปรับลดลง



ที่มา: โรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

จากแผนภาพข้างต้นจะพบว่า อัตราการเข้าพักในปี 2558 ถึงปี 2562 มีแนวโน้มเพิ่มสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2558 อัตราการเข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 71.09 ในปี 2559 เพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 74.85 ในปี 2560 เพิ่มขึ้นอยู่ที่ร้อยละ 82.42 และลดลงเล็กน้อยในปี 2561 อยู่ที่ร้อยละ 81.60 อย่างไรก็ดีในปี 2562 เพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ร้อยละ 84.77 ทั้งนี้จากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโควิด-19 ทำให้กระทบต่อผลการดำเนินงานของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส อัตราการเข้าพักอยู่ที่ร้อยละ 20.17 ซึ่งถือว่าเป็นปีที่ไม่ปกติของการดำเนินงานโรงแรมจากที่ผ่านมา

ผลประกอบการ 5 ปีย้อนหลังของโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส

หน่วย : ล้านบาท	2563	2562	2561	2560	2559
อัตราการเข้าพัก (ร้อยละ)	20.2%	84.8%	81.60%	82.42%	74.85%
ราคาห้องพักเฉลี่ย (บาท/ห้อง/คืน)	3,063	3,096	3,062	2,636	2,731
รายได้ห้องพัก	164.15	695.47	662.03	575.82	543.19
รายได้อาหารและเครื่องดื่ม	91.42	347.95	342.58	283.32	289.19
รายได้อื่นๆ	8.72	31.82	25.44	34.60	31.28
รวมรายได้	**264.29**	**1,075.24**	**1,030.04**	**893.75**	**863.66**
ต้นทุนขายและบริการ	173.18	406.30	406.05	319.20	307.44
ค่าใช้จ่ายในการบริหารและดำเนินการ	170.17	325.28	308.72	283.61	284.26
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	26.42	33.13	41.06	41.80	42.26
รวมต้นทุนและค่าใช้จ่าย	**369.77**	**764.70**	**755.83**	**644.61**	**633.95**
กำไรจากการดำเนินงาน	**(105.48)**	**310.54**	**274.21**	**249.13**	**229.71**

การจัดหาผลประโยชน์ของกองทรัสต์และเงื่อนไขข้อตกลงในการซื้อคืนของกองทรัสต์

กองทรัสต์จัดตั้งขึ้นตามหลักเกณฑ์การออกและเสนอขายหน่วยทรัสต์ของทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่มีข้อกำหนดเกี่ยวกับการขายอสังหาริมทรัพย์คืนให้แก่เจ้าของเดิม คือ รอยัล ออคิด ในราคาและวันเวลาที่กองทรัสต์กำหนด โดยกองทรัสต์จะเข้าลงทุนในโครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส มูลค่าลงทุนไม่เกิน 4,498 ล้านบาทและรอยัล ออคิด ซึ่งเป็นเจ้าของเดิมของทรัพย์สินจะเป็นผู้เช่าและผู้ซื้อคืนทรัพย์สิน ทั้งนี้ กองทรัสต์จะได้รับค่าเช่าซึ่งกำหนดไว้ในสัญญาเช่าทรัพย์สิน ปีละ 272 ล้านบาทต่อปี ตลอดอายุสัญญาเช่า โดยระยะเวลาการเช่า 3 ปี และรอยัล ออคิดตกลงที่จะเช่าต่อไปอีก 2 คราว คราวละ 1 ปี และมีข้อกำหนดในการขายทรัพย์สินคืนให้แก่รอยัล ออคิด ดังนี้

สิ้นสุดปีการเช่าที่ 3 รอยัล ออคิด มีสิทธิ (Option) ในการซื้อทรัพย์สินคืนในราคา 4,703 ล้านบาท

สิ้นสุดการเช่าปีที่ 4 รอยัล ออคิด มีสิทธิ (Option) ในการซื้อทรัพย์สินคืนในราคา 4,783 ล้านบาท

สิ้นสุดการเช่าปีที่ 5 รอยัล ออคิด มีภาระผูกพัน (Obligation) ในการซื้อทรัพย์สินคืนในราคา 4,873 ล้านบาท

เมื่อรอยัล ออคิดซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์แล้วไม่ว่าใช้สิทธิ (Option) สิ้นสุดปีที่ 3 หรือ 4 หรือ ณ สิ้นสุดปีที่ 5 ที่ทางรอยัล ออคิด มีภาระผูกพัน (Obligation) ในการซื้อทรัพย์สินคืน ซึ่งเป็นไปตามเงื่อนไขในสัญญาจะซื้อจะขายทรัพย์สินและ/หรือสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยเมื่อกองทรัสต์จำหน่ายทรัพย์สินคืนแล้ว และทำให้กองทรัสต์ไม่สามารถดำรงตามเงื่อนไขตามประกาศสำนักงานฯ กองทรัสต์จะดำเนินการเลิกกองทรัสต์ โดยกองทรัสต์จะชำระคืนเงินกู้ตามสัญญาเงินกู้และคืนผลตอบแทนให้กับผู้ถือหน่วยทรัสต์

อย่างไรก็ดี หากรอยัล ออคิดไม่ปฏิบัติตามสัญญา เช่น การไม่ซื้อทรัพย์สินคืนในปีที่ 5 หรือไม่ชำระค่าเช่าตามสัญญาเช่า ผู้ลงทุนควรพิจารณาความเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น ในส่วนที่ 2 หัวข้อ 5.2.1 “ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้” หัวข้อ 5.2.2 “ความเสี่ยงที่เจ้าของเดิมไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในวันเวลาที่กำหนด” และ หัวข้อ 5.2.6 “ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า”

อันดับความน่าเชื่อถือของบริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

บริษัท โรงแรม รอยัลออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ได้รับการจัดอันดับความน่าเชื่ออยู่ระดับ BB- แนวโน้มอันดับเครดิตเป็น "Negative" หรือ "ลบ" เมื่อวันที่ 19 มีนาคม 2564 โดยบริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ("ทริสเรทติ้ง") โดยเป็นสถาบันจัดอันดับความน่าเชื่อถือที่สำนักงานยอมรับ (รายละเอียดเพิ่มเติมเอกสารแนบ 3)

วัตถุประสงค์การใช้เงินของรอยัล ออคิดในการจำหน่ายทรัพย์สิน[1]

ภายหลังจากที่รอยัลได้จำหน่ายทรัพย์สิน โครงการโรงแรมรอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพีทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน เรียบร้อยแล้ว รอยัล ออคิด จะได้รับเงินสดจำนวน 4,498 ล้านบาท โดยมีวัตถุประสงค์การใช้เงิน ตามรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระเกี่ยวกับการทำรายการที่เกี่ยวโยงกัน กรณีให้ความช่วยเหลือทางการเงินแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) เพื่อประกอบหนังสือเชิญประชุมวิสามัญของบริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 ดังนี้

(1) รอยัล ออคิดจะสำรองเป็นเงินทุนหมุนเวียนในการดำเนินกิจการของธุรกิจโรงแรมในช่วงการแพร่ระบาดของโรค COVID-19 ประมาณ 440 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 9.78

(2) เงินทุนในการซ่อมแซมและปรับปรุงอาคารโรงแรมตามความจำเป็น เช่น อุปกรณ์หรือระบบต่างๆ ให้อยู่ในสภาพดีพร้อมใช้งานประมาณ 60 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 1.33

(3) เงินทุนสำรองในการบริหารจัดการธุรกิจโรงแรม ประมาณ 500 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 11.12 เนื่องจากวัตถุประสงค์การใช้เงินในข้อ (3) เป็นส่วนที่รอยัล ออคิดจะสำรองไว้เพื่อเป็นเงินทุนหมุนเวียนกรณีที่รอยัล ออคิด ยังมีกระแสเงินสดติดลบอย่างต่อเนื่อง โดยในระหว่างที่ยังไม่ได้ใช้เงิน รอยัล ออคิดจึงพิจารณานำเงินจำนวน 500 ล้านบาท ไปให้กู้ยืมแก่บริษัท แกรนด์ แอสเซท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ("แกรนด์ แอสเซท") ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน โดยเป็นเงินกู้ยืมระยะสั้นจำนวน 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปีโดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นเมื่อทวงถาม ซึ่งรอยัล ออคิดสามารถเรียกคืนเงินดังกล่าวในกรณีที่ต้องการเงินทุนเพื่อสำรองสภาพคล่องเพิ่มเติมตามวัตถุประสงค์ในข้อ (3)

(4) สภาพคล่องส่วนเกิน จำนวน 3,500 ล้านบาท คิดเป็นสัดส่วนประมาณร้อยละ 77.81 รอยัล ออคิดจะนำเงินส่วนที่เหลือดังกล่าวไปให้กู้ยืมแก่ แกรนด์ แอสเซท ซึ่งเป็นนิติบุคคลที่เกี่ยวโยงกัน เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปีโดยมีเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นภายใน 5 ปี ทั้งนี้ตามเงื่อนไขใน Term Sheet ระบุถึงเงื่อนไขการชำระคืนเงินต้นว่าขึ้นอยู่กับข้อตกลงร่วมกันของคู่สัญญาทั้งสองฝ่าย รอยัล ออคิดสามารถเรียกคืนกู้ยืมระยะยาวก่อนกำหนดระยะเวลา 5 ปีได้ หากรอยัล ออคิดมีความจำเป็นใช้เงินในแผนการปรับปรุงซ่อมแซมโรงแรมครั้งใหญ่ (Major Renovation) หรือหากรอยัล ออคิดพิจารณาจะใช้สิทธิซื้อทรัพย์สินคืน (Option) ในปีที่ 3 หรือ 4 จากกองทรัสต์

[1] หนังสือเชิญประชุมวิสามัญของบริษัท โรงแรม รอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) ครั้งที่ 1/2564 และได้รับมติอนุมัติการให้วงเงินกู้ยืมแก่บริษัท แกรนด์ แอสเสท โฮเทลส์ แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งเป็นรายการที่เกี่ยวโยงกัน ในวันที่ 7 พฤษภาคม 2564

โดยเงื่อนไขในการให้กู้ยืมเงินในข้อ (3) และ (4) แก่ แกรนด์ แอสเซท มีการกำหนดให้ รอยัล ออคิด สามารถเรียกชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระจาก แกรนด์ แอสเซท ได้เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์

จากรายงานความเห็นของที่ปรึกษาทางการเงินอิสระดังกล่าว ได้วิเคราะห์ความสามารถในการชำระหนี้ของแกรนด์ แอสเซท ว่าจะมีกระแสเงินสดที่เพียงพอในการชำระดอกเบี้ยและเงินกู้ยืมจากรอยัล ออคิด โดยมีแหล่งที่มาของกระแสเงินสดจาก 4 ธุรกิจ คือ ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ธุรกิจโรงแรม ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ และธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง นอกจากนี้ แกรนด์ แอสเซท ยังมีแผนการนำโรงแรม โฮแอท รีเจนซี่ กรุงเทพ สุขุมวิท จำหน่ายเข้ากองทรัสต์ (ที่จัดตั้งขึ้นรูปแบบปกติ) โดยที่ปรึกษาทางการเงินได้ประมาณการกระแสเงินสด พบว่า แกรนด์ แอสเซท จะมีความสามารถในการชำระดอกเบี้ยตั้งแต่ปี 2564 – 2569 และมีความสามารถชำระคืนเงินต้นจำนวน 4,000 ล้านบาท ได้ในปี 2569 หรือปีที่ 5 ของการซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์ อย่างไรก็ตาม หากรอยัล ออคิดต้องการใช้สิทธิซื้อคืนทรัพย์สินก่อนกำหนด ณ ปีที่ 3 (ปี 2567) หรือ ณ ปีที่ 4 (ปี 2568) แกรนด์ แอสเซท จะต้องพิจารณาหาแหล่งเงินทุนจากแหล่งอื่นเพิ่มเติมเพื่อให้สามารถชำระเงินต้นได้ครบถ้วน 4,000 ล้านบาท อาทิเช่น การออกหุ้นกู้ หรือ กู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน เป็นต้น

ทั้งนี้ ปัจจุบัน แกรนด์ แอสเซท ประกอบธุรกิจ 4 ประเภท ได้แก่

1. ธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ณ 31 ธันวาคม 2563 แกรนด์ แอสเซท มีทั้งหมด 8 โครงการ มูลค่าโครงการรวม 35,672 ล้านบาท โดยมีมูลค่าโครงการคงเหลืออีก 21,636 ล้านบาท แบ่งเป็น
    - โครงการที่สร้างเสร็จแล้ว 4 โครงการ โครงการไฮด์ สุขุมวิท 11, โครงการไฮด์ สุขุมวิท, โครงการหัวหิน บลู ลากูน และโครงการเดอะ เทรนดี้ คอนโดมิเนียม มูลค่ารวม 13,843 ล้านบาท โดยมีมูลค่าโครงการคงเหลืออีก 1,426 ล้านบาท
    - โครงการที่อยู่ระหว่างก่อสร้าง 2 โครงการ โครงการระยองวิลล่า และ โครงการไฮด์ เฮอริเทจ ทองหล่อ (แกรนด์ แอสเซทร่วมทุนในสัดส่วนร้อยละ 40) มูลค่ารวม 8,207 ล้านบาท โดยมีมูลค่าโครงการคงเหลืออีก 6,588 ล้านบาท และคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2564 และปี 2566
    - โครงการในอนาคต 2 โครงการ โครงการไฮด์ ริเวอร์ เบย์ และ โครงการระยอง คอนโด โดยมีมูลค่ารวม 13,622 ล้านบาท
2. ธุรกิจโรงแรม ลงทุนในธุรกิจโรงแรมทั้งหมด 6 โรงแรม โดยแบ่งเป็น โรงแรมที่ดำเนินการแล้ว 5 โรงแรม โรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท จำนวน 362 ห้อง, โรงแรม ไฮเอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท จำนวน 273 ห้อง, โรงแรม รอยัล ออคิด เชอราตัน โฮเทล แอนด์ ทาวเวอร์ส จำนวน 726 ห้อง, โรงแรมเชอราตัน หัวหิน รีสอร์ท แอนด์ สปา จำนวน 240 ห้อง และ โรงแรม เชอราตัน หัวหิน ปราณบุรีวิลล่า จำนวน 53 ห้อง โรงแรมในอนาคต 1 โรงแรมที่จังหวัดระยอง จำนวนห้อง 205 ห้อง
3. ธุรกิจให้เช่าพื้นที่ แกรนด์ แอสเซท มีพื้นที่ให้เช่า ดังนี้
    - พื้นที่ให้เช่าสำหรับห้างสรรพสินค้าติดกับส่วนของโครงการโรงแรม เดอะ เวสทิน แกรนด์ สุขุมวิท ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม 25,572 ตารางเมตร

- พื้นที่ให้เช่าตั้งอยู่บริเวณหน้าโครงการโรงแรม ไฮเอท รีเจนซี่ กรุงเทพฯ สุขุมวิท ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม 2,261.92 ตารางเมตร
- ห้องชุดเพื่อการพาณิชย์ให้เช่า ภายในอาคารคอนโดโครงการไฮด์ สุขุมวิท 11 จำนวน 2 ยูนิต ขนาดพื้นที่ให้เช่ารวม 277.79 ตารางเมตร

4. ธุรกิจผลิตและจัดจำหน่ายถุงมือยาง อยู่ภายใต้บริษัท แกรนด์ โกลบอล โกลฟส์ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทร่วมทุนระหว่างแกรนด์ แอสเซท และบริษัท วัฒนชัย รับเบอร์เมท จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทที่มีประสบการณ์ในการผลิตถุงมือยางยาวนานกว่า 30 ปี โดยสัดส่วนการลงทุนอยู่ที่ ร้อยละ 50 ปัจจุบันอยู่ระหว่างการก่อสร้างโรงงาน ติดตั้งเครื่องจักร และทยอยรับคำสั่งซื้อ ซึ่งคาดว่าจะแล้วเสร็จและพร้อมผลิตและจำหน่ายภายในครึ่งปีหลังของปี 2564 โดยคาดว่าจะติดตั้งสายการผลิตทั้งหมด 16 สาย โดยในปี 2564 จะทยอยติดตั้งสายการผลิตให้ได้รวม 8 สาย และ ปี 2565 จะทยอยติดตั้งสายการผลิตให้ได้อีก 8 สาย (โดย 1 สายการผลิตสามารถผลิตถุงมือยางได้ประมาณ 2.65 ล้านกล่องต่อปี (1 กล่อง เท่ากับ 100 ชิ้น))

ความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สิน

การนำเงินทุนสำรองไปให้กู้ยืม ตามข้อ (3) จำนวน 500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 8 ต่อปี และ สภาพคล่องส่วนเกินข้อ (4) เป็นเงินกู้ยืมระยะยาวจำนวน 3,500 ล้านบาท อัตราดอกเบี้ยร้อยละ 9 ต่อปี ตามวัตถุประสงค์การใช้เงินของ รอยัล ออคิด จะทำให้ รอยัล ออคิด ได้รับดอกเบี้ยปีละ 355 ล้านบาท ซึ่งสูงกว่า ค่าเช่าคงที่ที่ทาง รอยัล ออคิด ต้องชำระให้แก่กองทรัสต์ซึ่งกำหนดไว้ปีละ 272 ล้านบาท และเมื่อรวมดอกเบี้ยรับซึ่งสุทธิกับค่าเช่าที่จ่ายให้กับกองทรัสต์ และเงินกู้ยืมที่ให้กับแกรนด์ แอสเซท จะเพียงพอกับการปฏิบัติตามเงื่อนไขการซื้อคืนทรัพย์สินของกองทรัสต์ รวมถึงเงื่อนไขที่กำหนดให้ รอยัล ออคิด สามารถเรียกชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยค้างชำระจาก แกรนด์ แอสเซท ได้เพื่อให้สอดคล้องกับเงื่อนไขการซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ ยิ่งไปกว่านั้น หากสถานการณ์การแพร่ระบาดของโรคระบาดโควิด-19 ดีขึ้น จะทำให้อุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยกลับสู่ภาวะปกติ ซึ่งจะทำให้รอยัล ออคิด มีรายได้จากผลประกอบการโรงแรมนำมาชำระค่าเช่าให้แก่กองทรัสต์อีกส่วนหนึ่งด้วย ซึ่งเมื่อพิจารณาการจัดการสภาพคล่องส่วนเกินของ รอยัล ออคิด และอุตสาหกรรมการท่องเที่ยวของประเทศไทยกลับสู่ภาวะปกติ จะทำให้ รอยัล ออคิด มีความสามารถในการชำระค่าเช่าและซื้อคืนทรัพย์สินจากกองทรัสต์

ทั้งนี้ ผู้จัดการกองทรัสต์ได้ประมาณการผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วยทรัสต์ (Internal rate of Return: IRR) เมื่อเจ้าของทรัพย์สินเดิมซื้อทรัพย์สินคืนจากกองทรัสต์ในปีที่ 3, 4 หรือ 5 ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วยทรัสต์อยู่ที่ร้อยละ 8.00, 8.01 และ 8.03 ตามลำดับ ทั้งนี้หากเจ้าของเดิมไม่กลับมาซื้อคืน กองทรัสต์อาจพิจารณาขายทรัพย์สิน โดยตั้งสมมติฐานสิ้นสุด ปีที่ 5 ว่ากองทรัสต์ขายทรัพย์สินได้ในราคา 5,218 หรือ 5,245 ล้านบาท ตามมูลค่าประเมินของผู้ประเมินทั้งสองรายในตอนจัดตั้งกองทรัสต์ และสูงกว่าราคาที่กำหนดในเงื่อนไขการซื้อคืนจากเจ้าของเดิม ประมาณการอัตราผลตอบแทนภายในของผู้ถือหน่วยทรัสต์อยู่ที่ ร้อยละ 9.76 และ ร้อยละ 9.89 ตามลำดับ อย่างไรก็ดี ผู้ลงทุนควรพิจารณาเพิ่มเติม ส่วนที่ 3 หัวข้อ 4.1 “วิเคราะห์ความอ่อนไหวของสมมติฐานของกองทรัสต์”

ตารางค่าธรรมเนียมที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์ตามสถานการณ์สมมติ สำหรับงวด 12 เดือน ช่วงเวลาประมาณการวันที่ 1 กรกฎาคม 2564 ถึงวันที่ 30 มิถุนายน 2565		
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายที่เรียกเก็บจากกองทรัสต์	**อัตราที่คาดว่าจะเรียกเก็บ**	**% ของกำไรสุทธิ (ประมาณการ)**
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมคงที่)	10.83 ล้านบาท	4.23
ค่าธรรมเนียมผู้จัดการกองทรัสต์ (ค่าธรรมเนียมแปรผัน)	ไม่มีการเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมทรัสตี	4.81 ล้านบาท	1.88
ค่าธรรมเนียมนายทะเบียน	1.28 ล้านบาท	0.50
ค่าธรรมเนียมที่ปรึกษาทางการเงิน	ไม่มีการเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมการจัดจำหน่ายหน่วยทรัสต์	ไม่มีการเรียกเก็บ	-
ค่าธรรมเนียมผู้บริหารอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-
ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-
ค่าเบี้ยประกันภัย	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-
ภาษีที่เกี่ยวข้อง	ไม่มีการเรียกเก็บ*	-
ค่าใช้จ่ายในการโฆษณา ประชาสัมพันธ์ และส่งเสริมการขาย	ไม่มีการเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นใดที่มีมูลค่ามากกว่า 0.01% ของ NAV	ไม่มีการเรียกเก็บ	-
ค่าใช้จ่ายอื่นๆ	ไม่มีการเรียกเก็บ	-

* ผู้เช่าเป็นผู้รับผิดชอบค่าใช้จ่ายดังกล่าวตามเงื่อนไขในสัญญาเช่าทรัพย์สิน โดยประมาณการค่าใช้จ่ายจากผู้เช่า

- ค่าใช้จ่ายในการดูแลและรักษาสภาพอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 34.74 ล้านบาท
- ค่าใช้จ่ายด้านการจัดการอสังหาริมทรัพย์ ประมาณ 13.79 ล้านบาท
- ค่าเบี้ยประกันภัย ประมาณ 5.17 ล้านบาท
- ภาษีที่เกี่ยวข้อง ประมาณ 0.43 ล้านบาท

สรุปปัจจัยความเสี่ยงที่สำคัญ

1.1. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับทรัพย์สินและการดำเนินธุรกิจของทรัพย์สิน**

(1) ความเสี่ยงจากความผันผวนทางเศรษฐกิจและอุตสาหกรรมท่องเที่ยวในประเทศ

(2) ความเสี่ยงจากการแข่งขันในธุรกิจโรงแรมที่สูงขึ้น

(3) ความเสี่ยงจากภัยธรรมชาติ อุบัติภัย และการก่อวินาศกรรม

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับอัตราเงินชดเชยจากการประกันภัยทรัพย์สิน

(5) ความเสี่ยงเกี่ยวกับใบอนุญาตประกอบกิจการ

(6) การปฏิบัติตามกฎหมายสิ่งแวดล้อมอาจก่อให้เกิดค่าใช้จ่ายอย่างมีนัยสำคัญต่อกองทรัสต์

(7) การปฏิบัติตามคำสั่งของหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องกับสิ่งปลูกสร้าง

(8) ความเสี่ยงเกี่ยวกับการมีพื้นที่เพิ่มเติมอาคาร

(9) ความเสี่ยงจากกรณีการถูกเวนคืนที่ดิน

(10) ความเสี่ยงในเรื่องการปรับปรุงซ่อมแซมอสังหาริมทรัพย์

(11) ความเสี่ยงที่เกิดขึ้นเมื่อต้องใช้งบประมาณในการปรับปรุงอสังหาริมทรัพย์ของกองทรัสต์ มากกว่าที่โรงแรมได้สำรองไว้

(12) ความเสี่ยงในกรณีที่มีการเปลี่ยนบริษัทผู้บริหารโรงแรม

1.2. **ความเสี่ยงเกี่ยวกับการดำเนินงานของกองทรัสต์**

(1) ความเสี่ยงที่ผู้เช่าไม่ต่อสัญญาเช่าเมื่อครบอายุสัญญาเช่าและกองทรัสต์ไม่สามารถหาผู้เช่ารายใหม่ได้

(2) ความเสี่ยงที่เจ้าของเดิมไม่ซื้ออสังหาริมทรัพย์คืนภายในวันเวลาที่กำหนด

(3) ความเสี่ยงเกี่ยวกับค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงภาพลักษณ์ของโรงแรมในกรณีที่ไม่มีการซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด

(4) ความเสี่ยงเกี่ยวกับจำนวนที่จอดรถ

(5) ความเสี่ยงจากการที่คู่สัญญาไม่ปฏิบัติตามสัญญาที่เกี่ยวข้อง

(6) ความเสี่ยงจากความสามารถในการชำระค่าเช่าของผู้เช่า

(7) ความเสี่ยงจากความเสียหายอันเกิดจากการผิดคำรับรองของ รอยัล ออคิด เกี่ยวกับทรัพย์สินที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

(8) ความเสี่ยงจากการตรวจสอบข้อมูลก่อนการเข้าลงทุน

(9) การเปลี่ยนแปลงในมาตรฐานบัญชีหรือกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

(10) มูลค่าทรัพย์สินสุทธิของกองทรัสต์อาจมิได้เป็นมูลค่าที่แท้จริงซึ่งกองทรัสต์จะได้รับหากมีการจำหน่ายทรัพย์สินออกไปทั้งหมด หรือมีการเลิกกองทรัสต์

(11) ความเสี่ยงด้านภาษี

(12) ความสามารถในการจ่ายประโยชน์ตอบแทนของกองทรัสต์

(13) ความเสี่ยงเกี่ยวกับสัญญากู้เงินในกรณีที่เจ้าของเดิมไม่ซื้อทรัพย์สินคืนภายในวันเวลาที่กำหนด

(14) ความเสี่ยงเกี่ยวกับความผันผวนของอัตราดอกเบี้ยเงินกู้

1.3. **ความเสี่ยงที่เกี่ยวกับการลงทุนในหน่วยทรัสต์**

(1) ความเสี่ยงโดยทั่วไป

(2) กองทรัสต์เป็นกองทรัสต์ที่อยู่ระหว่างการก่อตั้ง โดยยังไม่มีผลการดำเนินงานในอดีตที่นักลงทุนสามารถอ้างอิงในการพิจารณาตัดสินใจเข้าลงทุน

(3) สมมติฐานในรายงานประมาณการงบกำไรขาดทุนและการปันส่วนแบ่งผลกำไรตามสมมติฐานมีความไม่แน่นอนและขึ้นอยู่กับความเสี่ยงและความไม่แน่นอนทางธุรกิจ เศรษฐกิจ การเงิน กฎเกณฑ์ที่เกี่ยวข้อง และการแข่งขัน ซึ่งอาจส่งผลให้ผลประกอบการที่แท้จริงแตกต่างจากที่ประมาณการไว้

(4) ความเสี่ยงของผลประกอบการของกองทรัสต์ขึ้นอยู่กับความสามารถในการบริหารทรัพย์สินหลักของผู้เช่า และผู้บริหารโรงแรม ในการจัดการและจัดหาผลประโยชน์จากทรัพย์สินหลักที่กองทรัสต์จะเข้าลงทุน

(5) ราคาตลาดของหน่วยทรัสต์อาจมีการเปลี่ยนแปลงได้ภายหลังการเสนอขาย

(6) ความเสี่ยงจากการขาดสภาพคล่องในการซื้อขายหน่วยทรัสต์ในตลาดรอง

(7) ความเสี่ยงจากการใช้มูลค่าทรัพย์สินสุทธิ (NAV) ของกองทรัสต์ ในการกำหนดราคาซื้อขายหน่วยทรัสต์

(8) ความเสี่ยงอันอาจเกิดจากการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์ทั้งจำนวน

เงื่อนไขการยกเลิกการจัดตั้งกองทรัสต์

☐ ไม่มี ☑ มี มูลค่าหน่วยทรัสต์ที่จองซื้อมีมูลค่าไม่เพียงพอที่จะลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ หริอไม่เป็นไปตามประกาศที่ 49/2555 (รายละเอียดเพิ่มเติม ส่วนที่ 3 ข้อ 2.8.4 หัวข้อ “กรณีที่มีการยกเลิกการเสนอขายหน่วยทรัสต์)

ชื่อผู้จัดจำหน่าย: บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด

ข้อมูลเบื้องต้น

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

ทรัสตี	บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็มเอฟซี จำกัด(มหาชน)
ที่อยู่	ที่อยู่ 199 อาคารคอลัมน์ทาวเวอร์ ชั้น จี และชั้น 21-23 ถนนรัชดาภิเษก เขตคลองเตย กรุงเทพฯ 10110
โทรศัพท์	02 649 2000
URL	https://www.mfcfund.com

บริษัทหลักทรัพย์จัดการกองทุน วรรณ จำกัด 989 อาคารสยามพิวรรธน์ทาวเวอร์
ชั้น 9,24 ถนนพระราม 1 แขวงปทุมวัน เขตปทุมวัน กรุงเทพฯ 10330