

บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 64/2568

24 มิถุนายน 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: B-
แนวโน้มอันดับเครดิต: Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 04/04/68

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ เครดิตฟนิจ
04/04/68	B	Negative
26/03/67	B+	Negative
19/03/64	BB-	Negative

ติดต่อ:

ปริยาภรณ์ โกษาการ
preeyaporn@trisrating.com

ศุลยวัต ฉัตรคำ
tulyawatc@trisrating.com

จักรวาล ลิ้มสมบัติอนันต์
jakravut@trisrating.com

ธิติ การุณยานนท์, Ph.D., CFA
thiti@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งลดอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) เป็นระดับ “B-” จากเดิมที่ระดับ “B” โดยยังคงแนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” เช่นเดิม

การลดอันดับเครดิตเป็นผลจากการที่ บริษัท แกรนด์ แอสเสท ไฮเทเลส แอนด์ พรอพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (GRAND) ไม่สามารถชำระคืนหุ้นกู้จำนวน 300 ล้านบาทที่ครบกำหนดไถ่ถอน เมื่อวันที่ 22 มิถุนายน 2568 ได้ ซึ่งความสามารถในการชำระคืนหนี้ของ บริษัท มีความเกี่ยวข้องอย่างใกล้ชิดกับ GRAND

GRAND เป็นผู้ถือหุ้นรายใหญ่และเป็นแหล่งกระแสเงินสดหลักของ บริษัท ซึ่งมีความสำคัญอย่างยิ่งต่อความสามารถในการชำระหนี้ของ บริษัท ทั้งนี้ ภาระผูกพันดังกล่าวครอบคลุมการชำระค่าเช่าและการซื้อคืนสินทรัพย์ที่ใช้ในการดำเนินงานเพียงแห่งเดียวของ บริษัท คือ “โรงแรมรอยัล ออคิด เซอร์ตัน ไฮเทิล แอนด์ ทาวเวอร์ส” จากทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ แกรนด์ รอยัล ออคิด โฮสพิทาลิตี้ ที่มีข้อตกลงในการซื้อคืน (Grande Royal Orchid Hospitality Real Estate Investment Trust with Buy-Back Condition – GROREIT หรือทรัสต์ฯ) ในปี 2569 ภายใต้ธุรกรรมการขายสินทรัพย์เข้าทรัสต์ฯ ที่มีข้อตกลงการซื้อคืนนั้น บริษัท ได้ขายสินทรัพย์ โรงแรมให้แก่ทรัสต์ฯ ในราคาประมาณ 4.5 พันล้านบาทและได้รับเงินสุทธิหลังหักค่าใช้จ่าย ประมาณ 4.3 พันล้านบาทในเดือนกรกฎาคม 2564 หลังจากนั้น บริษัท ได้เข้าสินทรัพย์กลับคืนมาโดยตกลงว่าจะจ่ายค่าเช่ารายปีจำนวน 272 ล้านบาทและมีภาระผูกพันที่จะต้องซื้อสินทรัพย์ คืนจากทรัสต์ฯ ในเดือนกรกฎาคม 2569 ที่มูลค่า 4.9 พันล้านบาท

บริษัท ได้นำเงินส่วนใหญ่ที่ได้รับจากการขายทรัพย์สินไปให้ GRAND กู้ยืมภายใต้สัญญาเงินกู้ ระยะเวลา 5 ปีซึ่งเริ่มต้นในเดือนกรกฎาคม 2564 ล่าสุด ณ เดือนมีนาคม 2568 ยอดเงินกู้คงค้างที่ บริษัท ให้แก่ GRAND อยู่ที่ประมาณ 4 พันล้านบาทโดยมีอัตราดอกเบี้ย 8.9% ต่อปี ดังนั้นความสามารถในการชำระหนี้และปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินของ บริษัท จึงยังคงพึ่งพาการ ได้รับชำระดอกเบี้ยและเงินต้นจาก GRAND ตรงตามกำหนดเวลาเป็นอย่างมาก

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” สะท้อนถึงความเสี่ยงของ บริษัท ที่อาจเกิดจาก คู่สัญญาคือ GRAND ซึ่งปัจจุบันอยู่ในสถานะผิดนัดชำระหนี้

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

แนวโน้มอันดับเครดิต “Negative” หรือ “ลบ” อาจถูกปรับมาเป็น “Stable” หรือ “คงที่” หาก GRAND สามารถแปลงสินทรัพย์ให้เป็นเงินสดหรือจัดหาแหล่งเงินทุนที่จำเป็นเพื่อชำระหนี้ให้แก่เจ้าหนี้ได้อย่างต่อเนื่อง ในทางกลับกัน อันดับเครดิตอาจถูกปรับลดลงหากมีความชัดเจนว่า GRAND จะไม่สามารถชำระหนี้ที่ค้างชำระให้แก่ บริษัท และ บริษัท ไม่สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนอื่นเพื่อใช้ในการซื้อคืนสินทรัพย์ตามภาระผูกพันได้

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 7 กันยายน 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท โรงแรมรอยัล ออคิด (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (ROH)

อันดับเครดิตองค์กร:

B-

แนวโน้มอันดับเครดิต:

Negative

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

อาคารสีลมคอมเพล็กซ์ ชั้น 24 191 ถ. สีลม กรุงเทพฯ 10500 โทร. 02-098-3000

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อัดเผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบหรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือคำแนะนำให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้ใดๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ให้บริการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสียหรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อการผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับ หรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria