

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 66/2566

24 เมษายน 2566

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

วันที่ทบทวนล่าสุด : 24/03/65

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
	เครดิต	เครดิต/ เครดิตพินิจ
24/03/65	BBB+	Stable
30/04/64	BBB	Positive
05/04/62	BBB	Stable
03/08/61	BBB-	Positive
29/09/60	BBB-	Stable
23/05/60	BBB-	Alert Developing
12/09/59	BBB-	Stable

ติดต่อ:

อวยพร วชิรกาญจนารักษ์
auiyorn@trisrating.com

หัตถยานี พิทักษ์ปฐพี
hattayanee@trisrating.com

จุฑามาส บุญยานิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

สุชาดา พันธุ์, Ph.D.
suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรและหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดปัจจุบันของ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB+” ด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” พร้อมทั้งจัดอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันชุดใหม่ในวงเงินไม่เกิน 7 พันล้านบาทที่ออกภายใน 5 ปีของบริษัทที่ระดับ “BBB+” เช่นเดียวกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดเดิมบางส่วนและใช้เป็นเงินทุนในการขยายกิจการ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงผลการดำเนินงานที่เป็นที่น่าพอใจของบริษัทและมูลค่ายอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้จำนวนมากที่จะช่วยสนับสนุนการเติบโตของรายได้และกำไรในระยะสั้นถึงระยะปานกลาง อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงจากภาระหนี้ของบริษัทที่ค่อนข้างสูงจากผลของการขยายธุรกิจแบบเชิงรุกทั้งในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมทั้งความกังวลเกี่ยวกับการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยในระยะสั้นถึงปานกลางอีกด้วย

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ผลการดำเนินงานเป็นที่น่าสนใจ

บริษัทยังคงมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งและอัตรากำไรเป็นที่น่าสนใจ ความสามารถในการปรับสินค้าให้ตอบสนองต่อความต้องการของผู้บริโภคที่เปลี่ยนแปลงไป ทำให้รายได้และกำไรของบริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่องในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา รายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 1.4-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2564-2565 จาก 1.09 หมื่นล้านบาทในปี 2563 นอกจากนี้ กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) ของบริษัทก็เพิ่มขึ้นเป็น 6 พันล้านบาทในปี 2565 จาก 4.1 พันล้านบาทในปี 2563 อัตรากำไรขั้นต้นและ EBITDA Margin อยู่ที่ 43.7% และ 41.2% ตามลำดับ

รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อที่อยู่อาศัยยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัท โดยคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 80% ของรายได้รวมและ 75% ของ EBITDA ในปี 2565 ยอดขายคอนโดมิเนียม (รวมยอดขายจากโครงการร่วมทุน) ในปี 2565 ได้กลับสู่ระดับก่อนเกิดโรคโควิด 19 ที่ระดับมากกว่า 2 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 60% จากปีก่อนหน้า อีกทั้ง ยอดขายโครงการบ้านจัดสรรซึ่งพัฒนาภายใต้บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) ก็เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็นเกือบ 6 พันล้านบาทในปี 2565 จากจำนวนน้อยกว่า 1 พันล้านบาทในปี 2561

รายได้และกำไรเติบโตอย่างต่อเนื่องใน 1-2 ปีข้างหน้า

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะเติบโตจาก 1.5 หมื่นล้านบาทในปี 2566 เพิ่มขึ้นเป็น 2.0 หมื่นล้านบาทในปี 2568 ขณะที่ EBITDA จะมากกว่า 5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงประมาณการ ซึ่งการเติบโตของรายได้และกำไรได้รับแรงหนุนจากยอดขายที่รอส่งมอบของคอนโดมิเนียมจำนวนมากและสัดส่วนที่สูงขึ้นจากโครงการบ้านจัดสรร ทั้งนี้ ณ สิ้นปี 2565 บริษัทมีมูลค่ายอดขายรอโอนอยู่ที่ 3.91 หมื่นล้านบาทซึ่งเป็นยอดขายจากโครงการร่วมทุนมูลค่า 2.91 หมื่นล้านบาท ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในโครงการร่วมทุนคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 1.0-1.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2568 เพิ่มขึ้นจาก 0.4 พันล้านบาทในปี 2565 อีกทั้ง บริษัทคาดว่าจะมี

รายได้ค่าบริหารจัดการโครงการร่วมทุนประมาณ 0.9-1.4 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

บริษัทมีโครงการที่อยู่อาศัยระหว่างการพัฒนา ณ สิ้นปี 2565 ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการบ้านจัดสรรจำนวน 23 โครงการ โครงการคอนโดมิเนียมของบริษัทเองจำนวน 38 โครงการ โครงการบ้านจัดสรรที่พัฒนาภายใต้การร่วมทุน 5 โครงการ และคอนโดมิเนียมอีกจำนวน 20 โครงการ ทั้งนี้ สินค้าเหลือขายทั้งหมดรวมทั้งที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการก่อสร้างคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 6.2 หมื่นล้านบาทซึ่งเป็นโครงการของบริษัทเองในสัดส่วน 65% และโครงการร่วมทุน 35% โดยในปี 2566 นี้ บริษัทวางแผนเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ (รวมโครงการร่วมทุน) มูลค่ารวม 5 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 2.25 หมื่นล้านบาทและโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 2.75 หมื่นล้านบาท

ขยายการลงทุนในธุรกิจอื่นอย่างต่อเนื่อง

บริษัทขยายกิจการไปยังธุรกิจโรงแรมและบริการและธุรกิจอาคารสำนักงานให้เข้าตั้งแต่ปี 2560 ผ่านบริษัทย่อย บริษัท วัน ออริจิ้น จำกัด (มหาชน) ปัจจุบันอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ของบริษัทประกอบด้วยโรงแรม 5 แห่งที่มีห้องพักรวม 1,314 ห้อง และพื้นที่ค้าปลีก 2,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) อีกทั้งในปี 2566 บริษัทจะมีโรงแรมใหม่เพิ่มขึ้น 4 แห่งซึ่งมีห้องพักรวม 1,404 ห้องและพื้นที่ค้าปลีก 12,000 ตร.ม. ในขณะที่อาคารสำนักงานอีก 2 แห่งซึ่งมีพื้นที่ให้เช่ารวมประมาณ 59,000 ตร.ม. จะแล้วเสร็จในปี 2567 ดังนั้น รายได้ค่าเช่าและบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 300-400 ล้านบาทต่อปีในปี 2566-2567 และเพิ่มเป็น 600 ล้านบาทในปี 2568

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ลงทุนในธุรกิจอีกหลายประเภท อาทิ ธุรกิจโกดังสินค้าให้เช่า ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ ธุรกิจด้านสุขภาพ และธุรกิจพลังงาน โดยบริษัทได้ร่วมมือกับผู้ที่มีความเชี่ยวชาญในแต่ละธุรกิจ เช่น บริษัท เอสซีจี เจดับเบิ้ลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) ในธุรกิจโกดังสินค้าให้เช่า ร่วมมือกับ Kin และ Senizens ในธุรกิจดูแลสุขภาพ และร่วมมือกับ บริษัท กันกุลเอ็นจิเนียริง จำกัด (มหาชน) ในธุรกิจพลังงาน โดยการขยายไปในธุรกิจอื่น ๆ ดังกล่าวยังอยู่ในช่วงเริ่มต้น ดังนั้น ความสำเร็จในการลงทุนดังกล่าวจึงยังคงต้องติดตามต่อไป ทริสเรทติ้งมองว่าการกระจายการลงทุนไปยังธุรกิจอื่น หากประสบความสำเร็จจะช่วยขยายสัดส่วนของธุรกิจให้แก่บริษัทและช่วยให้บริษัทมีผลกำไรที่มีเสถียรภาพในระยะยาว

ภาระหนี้ปรับตัวดีขึ้น แต่ยังคงอยู่ที่ระดับสูง

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้ง คาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ที่มีมูลค่าประมาณ 4.4-4.7 หมื่นล้านบาท รวมโครงการร่วมทุนมูลค่า 1.1-1.3 หมื่นล้านบาทในปี 2566 โครงการเปิดขายใหม่ในปี 2567-2568 คาดว่าจะมีมูลค่าอยู่ที่ประมาณ 2.7-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปี โดยโครงการร่วมทุนที่เปิดขายจะมีสัดส่วนประมาณ 40% ของมูลค่าทั้งหมด บริษัทตั้งงบประมาณในการซื้อที่ดินไว้ที่ประมาณ 5-7 พันล้านบาทต่อปี งบลงทุนสำหรับโรงแรมและอาคารสำนักงานอยู่ที่ 3 พันล้านบาทในช่วงปี 2566-2568 ส่วนงบประมาณการลงทุนสำหรับธุรกิจใหม่ ๆ ซึ่งประกอบด้วยธุรกิจโกดังสินค้าให้เช่า ธุรกิจบริหารสินทรัพย์ และธุรกิจด้านสุขภาพนั้นจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.0-1.5 พันล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า

จากแผนการเติบโตเชิงรุกของบริษัท ทริสเรทติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 55%-60% ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะยังคงอยู่ในช่วง 10%-15% ตลอดช่วงประมาณการ ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้เกินกว่า 2.5 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนดังกล่าวของบริษัท ณ สิ้นปี 2565 อยู่ที่ระดับ 0.95 เท่า ทริสเรทติ้งจึงเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมเอาไว้ได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า นอกจากนี้ สัดส่วนการลงทุนที่สูงขึ้นผ่านโครงสร้างของบริษัทร่วมทุนและแผนของบริษัทที่จะนำบริษัทวัน ออริจิ้น เข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทยในช่วงปลายปี 2566 จะช่วยให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นอย่างมาก

ณ สิ้นปี 2565 หนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนของบริษัท ซึ่งรวมหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและภาระหนี้ที่บริษัทย่อยอยู่ที่ 8.1 พันล้านบาท ดังนั้น อัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ 36.5% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ที่ระดับ 50% ดังนั้น ทริสเรทติ้งจึงมองว่าเจ้าหนี้ที่ไม่มีหลักประกันไม่มีความด้อยสิทธิกว่าเจ้าหนี้ที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนอย่างมีนัยสำคัญ

การปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยจะส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัย

การปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยและอัตราดอกเบี้ยที่เพิ่มสูงขึ้นอาจทำให้อุปสงค์ที่อยู่อาศัยลดลงในระยะสั้นถึงระยะกลาง ตั้งแต่เดือนมกราคม 2566 ธนาคารต่าง ๆ ต้องจำกัดเพดานอัตราส่วนเงินให้สินเชื่อต่อมูลค่าหลักประกันให้อยู่ที่ระดับ 80%-90% สำหรับสัญญาจำนองที่ 2 และระดับ 70% สำหรับสัญญาจำนองที่ 3 ทริสเรทติ้งจึงมองว่าเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยนี้จะส่งผลกระทบต่อกลุ่มที่อยู่อาศัยระดับกลางถึงระดับบน เนื่องจากผู้ซื้อเหล่านี้อาจมีสัญญาจำนองมากกว่า 1 สัญญาอยู่แล้ว ในขณะที่ อัตราดอกเบี้ยที่ปรับสูงขึ้นจะส่งผลกระทบต่อความสามารถในการชำระ

หนี้ของผู้ซื้อบ้านมากขึ้น โดยเฉพาะในกลุ่มผู้มีรายได้น้อย อีกทั้งการปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยก็ส่งผลกระทบต่อต้นทุนการระดมทุนของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อีกด้วย อย่างไรก็ตาม แรงกดดันจากทั้งอัตราแลกเปลี่ยนเงินตราต่างประเทศและอัตราเงินเฟ้อที่ผ่อนคลายลง ทำให้คาดว่าธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จะปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายเพียง 0.50% ในปี 2566 ซึ่ง ธปท. ได้ปรับขึ้นอัตราดอกเบี้ยนโยบายแล้ว 2 ครั้งในปีนี้เป็น 0.25% ในเดือนมกราคม 2566 และอีก 0.25% ในเดือนมีนาคม 2566

สภาพคล่องที่เพียงพอ

ทริสเรทติ้งประเมินว่าบริษัทมีสภาพคล่องทางการเงินที่เพียงพอในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดยแหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 3.2 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 7 พันล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ระดับ 3.8-4.0 พันล้านบาท ในขณะที่เงินทุนที่บริษัทจะต้องใช้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้าอยู่ที่ระดับ 1.28 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยภาระในการชำระเงินกู้ยืมจำนวน 8.6 พันล้านบาท ค่าใช้จ่ายฝ่ายทุนจำนวน 2.5 พันล้านบาท และเงินปันผลจ่ายจำนวน 1.5 พันล้านบาท

บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระในอีก 12 เดือนข้างหน้าประกอบด้วยเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 2.8 พันล้านบาท เงินกู้โครงการจำนวน 1.9 พันล้านบาท หนี้สินตามสัญญาเช่าการเงินจำนวน 0.2 พันล้านบาท และหุ้นกู้จำนวน 3.7 พันล้านบาท โดยบริษัทใช้เงินกู้ระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนมาเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะจ่ายชำระหนี้เงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดจากการโอนโครงการที่อยู่อาศัย ในขณะเดียวกัน บริษัทก็มีแผนจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดด้วย

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ที่มูลค่า 4.4-4.7 หมื่นล้านบาทในปี 2566 และ 2.7-3.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2568 โดยมูลค่าโครงการร่วมทุนอยู่ที่ประมาณ 40% ของมูลค่าทั้งหมด
- รายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 1.5-2.0 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2566-2568 และส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ระดับประมาณ 1.0-1.5 พันล้านบาทต่อปีเนื่องจากโครงการร่วมทุนคาดว่าจะโอนคอนโดมิเนียมที่มูลค่าประมาณ 1.0-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- งบประมาณในการซื้อที่ดินซึ่งรวมโครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ประมาณ 5-7 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และธุรกิจอื่น ๆ จะมีมูลค่ารวม 4.0-4.5 พันล้านบาทในช่วงปี 2566-2568

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรทติ้งว่าบริษัทจะรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันและสถานะทางการตลาดเอาไว้ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงสามารถส่งมอบสินค้าจำนวนมากได้ตามแผนการที่วางไว้ และแม้จะมีแผนขยายธุรกิจแบบเชิงรุก ทริสเรทติ้งก็ยังคงคาดว่าบริษัทจะรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่าระดับ 60% ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินยังคงอยู่ที่ระดับ 10%-15% ต่อไปในช่วง 3 ปีข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นได้หากฐานรายได้และกระแสเงินสดของบริษัทเติบโตได้อย่างมีนัยสำคัญโดยที่บริษัทยังสามารถรักษาความสามารถในการทำกำไรเอาไว้ได้และอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 55% ได้อย่างต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจมีการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานหรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากระดับปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญจนเป็นผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นจนอยู่ในระดับที่เกินกว่า 60% และ/หรืออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 10% เป็นเวลาที่ต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2565	2564	2563	2562	2561
รายได้จากการดำเนินงานรวม	14,536	15,260	10,917	13,663	16,011
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	5,673	5,009	3,916	4,646	5,219
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	5,994	5,199	4,129	4,850	5,353
เงินทุนจากการดำเนินงาน	3,909	3,305	2,614	3,154	3,649
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	892	972	950	728	663
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	26,361	22,874	23,458	22,610	20,180
สินทรัพย์รวม	48,091	35,398	33,694	32,079	27,203
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	24,873	18,709	19,104	19,607	15,436
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	19,933	14,937	11,373	9,657	7,437
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	41.24	34.07	37.82	35.50	33.43
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	13.47	14.93	12.64	16.80	25.17
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	6.72	5.35	4.35	6.66	8.07
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.15	3.60	4.63	4.04	2.88
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	15.72	17.67	13.68	16.09	23.64
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	55.51	55.61	62.68	67.00	67.49

* งบการเงินรวม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 15 มิถุนายน 2564

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ORI)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
ORI237B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2566	BBB+
ORI239B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 495.3 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2566	BBB+
ORI249A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 807.8 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	BBB+
ORI249B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 600 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	BBB+
ORI259A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 982.2 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	BBB+
ORI263A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	BBB+
ORI269A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 714.7 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	BBB+
ORI273A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	BBB+
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 7,000 ล้านบาท ใถ่ถอนภายใน 5 ปี	BBB+
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2566 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าแกลงข้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆโดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria