

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 58/2567

23 เมษายน 2567

CORPORATES

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

วันที่ทบทวนล่าสุด: 24/04/66

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับ เครดิต/ เกรดติดพินิจ
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 วชิรกาญจนารณ์
aupyorn@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา
bundit@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 พันล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 5 ปีของบริษัทที่ระดับ “BBB+” เช่นเดียวกัน โดยบริษัทจะนำเงินที่ได้จากการออกหุ้นกู้ชุดใหม่ไปใช้ชำระคืนหนี้หุ้นกู้ชุดเดิมบางส่วนและ/หรือใช้เป็นเงินทุนในการขยายกิจการ

อันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งของบริษัทในอุตสาหกรรมพัฒนาที่อยู่อาศัย และมูลค่ายอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้จำนวนมากและส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจอื่น ๆ อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตถูกลดทอนลงจากภาระหนี้ของบริษัทที่อยู่ระดับสูงจากผลของการขยายธุรกิจแบบเชิงรุกทั้งในธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ รวมทั้งสถานะตลาดอสังหาริมทรัพย์ที่ท้าทายจากการปรับเกณฑ์สินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยในปี 2566 รวมถึงอัตราดอกเบี้ยที่ยังคงทรงตัวอยู่ในระดับสูงและหนี้ครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูง

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

มีสถานะที่แข็งแกร่งในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัย

อันดับเครดิตของบริษัทมีปัจจัยสนับสนุนจากสถานะทางการตลาดที่แข็งแกร่งของบริษัทในตลาดพัฒนาที่อยู่อาศัย ยอดขายโครงการที่อยู่อาศัยรวมยอดขายจากทั้งโครงการของบริษัทเองและโครงการร่วมทุนฟื้นตัวอย่างต่อเนื่องหลังจากลดลงอย่างมากในช่วงการแพร่ระบาดของโรคโควิด 19 ในปี 2563

ยอดขายของบริษัทรวมยอดขายจากโครงการร่วมทุนจำนวน 7.6 พันล้านบาท เพิ่มขึ้นไปสูงสุดที่ 2.82 หมื่นล้านบาทในปี 2566 เพิ่มขึ้น 7% จากปี 2565 โดยยอดขายคอนโดมิเนียมมีมูลค่า 2.19 หมื่นล้านบาท เพิ่มขึ้น 8% เมื่อเทียบกับปีก่อน ในขณะที่ยอดขายโครงการบ้านจัดสรรซึ่งพัฒนาภายใต้ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) เพิ่มขึ้นเป็น 6.3 พันล้านบาทในปี 2566 เพิ่มขึ้น 2% เมื่อเทียบกับปีก่อน ขณะที่มูลค่าโอนที่อยู่อาศัยก็เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา มาอยู่ที่ 2.28 หมื่นล้านบาทในปี 2566

รายได้ของบริษัททรงตัวอยู่ในช่วง 1.4-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2566 เพิ่มขึ้นจาก 1.1 หมื่นล้านบาทในปี 2563 รายได้จากธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการอยู่อาศัยรวมรายได้ค่าบริการงานโครงการ ยังคงเป็นรายได้หลักของบริษัทโดยคิดเป็นสัดส่วนมากกว่า 80% ของรายได้รวม กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (EBITDA) เพิ่มขึ้นเป็น 5.3-6.0 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา เพิ่มขึ้นจาก 4.1 พันล้านบาทในปี 2563 โดย EBITDA Margin ของบริษัทยังคงน่าพอใจโดยอยู่ที่ระดับเกินกว่า 35% ในช่วงหลายปีที่ผ่านมา

มูลค่ายอดขายที่รอรับรู้เป็นรายได้จำนวนมากช่วยสนับสนุนการเติบโตของกำไรในช่วง 2-3 ปีข้างหน้า

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรทติ้งคาดว่ารายได้ของบริษัทจะเติบโตจาก 1.45 หมื่นล้านบาทในปี 2567 เพิ่มขึ้นเป็น 1.60 หมื่นล้านบาทในปี 2569 ขณะที่ EBITDA จะมากกว่า 5 พันล้านบาทต่อปีในช่วงประมาณการ การเติบโตของรายได้และกำไรได้รับแรงหนุนจากยอดขาย

คอนโดมิเนียมที่รอส่งมอบจำนวนมากและสัดส่วนที่สูงขึ้นจากโครงการบ้านจัดสรร นอกจากนี้ มาตรการของรัฐบาลในการลดค่าธรรมเนียมการโอนและการจดทะเบียนจาก 2% และ 1% ตามลำดับ เป็น 0.01% สำหรับที่อยู่อาศัยราคาไม่เกิน 7 ล้านบาทต่อหลัง น่าจะช่วยกระตุ้นยอดการโอนในปีนี้ได้

ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีมูลค่ายอดขายรายโอนอยู่ที่ 4.59 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วย ยอดขายโครงการของบริษัทเองมูลค่า 2.07 หมื่นล้านบาท และยอดขายจากโครงการร่วมทุนอีกมูลค่า 2.52 หมื่นล้านบาท โดยยอดขายที่อยู่อาศัยจากโครงการของบริษัทเองจะรับรู้เป็นรายได้ประมาณ 5.3 พันล้านบาทในปี 2567 6.1 พันล้านบาทในปี 2568 6.6 พันล้านบาทในปี 2569 และส่วนที่เหลือในปี 2570 ขณะที่ยอดขายจากโครงการร่วมทุนประมาณ 1.23 หมื่นล้านบาทคาดว่าจะโอนให้กับลูกค้าในปี 2567 ยอดขาย 7.6 พันล้านบาทโอนในปี 2568 และส่วนที่เหลือโอนในปี 2569 ส่วนแบ่งกำไรจากการลงทุนในโครงการร่วมทุนคาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 0.7-1.2 พันล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569 นอกจากนี้ บริษัทยังคาดว่าจะมีรายได้จากค่าบริหารงานโครงการร่วมทุนอีกประมาณ 1.3-1.6 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า

นอกจากนี้ การเปิดตัวโครงการใหม่จำนวนมากในช่วงปี 2565-2566 น่าจะช่วยสนับสนุนการเติบโตของบริษัทในอีก 2-3 ปีข้างหน้า โดย ณ สิ้นปี 2566 โครงการของบริษัทเองประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร 32 โครงการ และคอนโดมิเนียม 48 โครงการ ในขณะที่โครงการที่พัฒนาภายใต้การร่วมทุนประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร 6 โครงการ และคอนโดมิเนียม 24 โครงการ ทั้งนี้ สินค้าเหลือขายทั้งหมดรวมทั้งที่สร้างแล้วเสร็จและอยู่ระหว่างการก่อสร้างคิดเป็นมูลค่ารวมประมาณ 7.6 หมื่นล้านบาทซึ่งเป็นโครงการของบริษัทเองในสัดส่วน 70% และโครงการร่วมทุน 30% ในปี 2567 นี้ บริษัทวางแผนจะเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่ (รวมโครงการร่วมทุน) มูลค่ารวม 3.7 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบไปด้วยโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 1.7 หมื่นล้านบาท และโครงการคอนโดมิเนียมมูลค่า 2.0 หมื่นล้านบาท

ส่วนแบ่งกำไรที่เพิ่มขึ้นจากธุรกิจอื่น ๆ

รายได้จากธุรกิจอื่น ๆ ของบริษัทรวมถึงรายได้จากการให้บริการภายใต้ บริษัท พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) และรายได้จากธุรกิจการให้เช่าและบริการภายใต้ บริษัท วัน ออริจิน จำกัด (มหาชน) เพิ่มขึ้นจากน้อยกว่า 5% ของรายได้จากการดำเนินงานทั้งหมดในปี 2564 เป็นเกือบ 13% ในปี 2566 ปัจจุบันก่อสร้างหิรัญทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ของบริษัท (รวมโครงการร่วมทุน) ประกอบด้วยโรงแรม 11 แห่งที่มีห้องพักรวม 2,657 ห้อง และพื้นที่ค้าปลีก 2,000 ตารางเมตร (ตร.ม.) นอกจากนี้ โครงการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าภายใต้การร่วมทุน พื้นที่ให้เช่าประมาณ 37,000 ตร.ม. มีกำหนดแล้วเสร็จในปี 2567 ซึ่งต่อจากนั้นบริษัทวันออริจินวางแผนที่จะพัฒนาโรงแรมอีก 5-6 แห่งในช่วงปี 2567-2568 ดังนั้น คาดว่ารายได้ค่าเช่าและบริการจากอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ของบริษัทจะเพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 500-600 ล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569 เมื่อเทียบกับ 468 ล้านบาทในปี 2566

นอกจากนี้ บริษัทยังได้ลงทุนร่วมกับ บริษัท เอสซีจี เจดับเบิลยูดี โลจิสติกส์ จำกัด (มหาชน) จัดตั้ง บริษัท แอลฟา อินดัสเทรียล โซลูชัน จำกัด เพื่อดำเนินธุรกิจคลังสินค้าให้เช่าและการขนส่ง โดยบริษัทแอลฟาอินดัสเทรียลโซลูชัน วางแผนขายพื้นที่คลังสินค้าให้เช่าขนาด 167,100 ตร.ม. ให้กับทรัสต์เพื่อการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ที่เพิ่งจัดตั้งขึ้นในปี นอกจากนี้ บริษัทยังได้ลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ อีกหลายธุรกิจ เช่น ธุรกิจการจัดการสินทรัพย์ ธุรกิจดูแลสุขภาพและความงาม และธุรกิจพลังงาน การขยายไปยังธุรกิจอื่น ๆ ดังกล่าวยังอยู่ในช่วงเริ่มต้น ดังนั้น ความสำเร็จในการลงทุนดังกล่าวจะยังคงต้องติดตามต่อไป ทรัสเรตต์ตั้งมองว่าการกระจายการลงทุนไปยังธุรกิจอื่น หากประสบความสำเร็จจะช่วยขยายสัดส่วนของธุรกิจให้แก่บริษัทและช่วยให้บริษัทมีผลกำไรที่มีเสถียรภาพในระยะยาว

คาดว่าภาระหนี้จะเพิ่มขึ้นชั่วคราว

เนื่องจากการลงทุนจำนวนมากในที่ดินและสินทรัพย์ถาวร รวมถึงการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยใหม่จำนวนมากในปี 2566 ส่งผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างรวดเร็วเป็น 65% ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์ของทรัสเรตต์ที่ตั้งที่ 60% หนี้สินรวมของบริษัทในปี 2566 ซึ่งรวม 51% ของภาระหนี้จากโครงการร่วมทุน เพิ่มขึ้นเป็น 4.19 หมื่นล้านบาทจาก 2.85 หมื่นล้านบาท ณ สิ้นปี 2565 อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงมาอยู่ที่ 6.7% ซึ่งต่ำกว่าเกณฑ์ของทรัสเรตต์ที่ตั้งที่ 10% ภาระหนี้ที่เพิ่มขึ้นมีสาเหตุหลักมาจากการใช้เงินสดจำนวนมากในการซื้อที่ดินและการใช้เงินทุนหมุนเวียนที่เพิ่มขึ้นสำหรับการเปิดขายโครงการที่อยู่อาศัยจำนวนมากในช่วงครึ่งหลังของปี 2566 อย่างไรก็ตาม ทรัสเรตต์ตั้งคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทจะลดลง เมื่อบริษัทขายหุ้นบางส่วนในโครงการของบริษัทให้กับพันธมิตรที่ร่วมลงทุน

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทรัสเรตต์ตั้ง คาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะค่อย ๆ ลดลงเป็นระดับต่ำกว่า 60% ภายในปี 2568 นอกจากนี้ ทรัสเรตต์ตั้งยังคาดว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะค่อย ๆ เพิ่มขึ้นเป็นประมาณ 10% ภายในสิ้นปี 2569 ประมาณการของทรัสเรตต์ตั้งคาดว่าบริษัทจะเปิดตัวโครงการที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่า 3.7 หมื่นล้านบาทในปี 2567 และ 2.5-2.6 หมื่นล้านบาทต่อปีในปี 2568 และ 2569 โดย 60% ของโครงการจะพัฒนาภายใต้โครงการร่วมทุน จากแผนของบริษัทในการพัฒนาโครงการบ้านจัดสรรร่วมกับเจ้าของ

ที่ดินในหลาย ๆ โครงการนั้น คาดว่างบประมาณในการซื้อที่ดินใหม่ของบริษัทจะลดลงอย่างมีนัยสำคัญ โดยลดลงจาก 1 หมื่นล้านบาทในปี 2566 เหลือประมาณ 1.5-3.5 พันล้านบาทต่อปีในปี 2567-2569 งบลงทุนสำหรับโรงแรมอยู่ที่ 2 พันล้านบาทในช่วงปี 2567-2569 ในขณะที่การลงทุนในธุรกิจอื่น ๆ คาดว่าจะอยู่ที่ประมาณ 0.5 พันล้านบาท

ทั้งนี้ ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่ให้เกินกว่า 2.5 เท่า ในขณะที่อัตราส่วนดังกล่าวของบริษัท ณ สิ้นปี 2566 อยู่ที่ระดับ 1.5 เท่า ทริสเรทติ้งมองว่าบริษัทไม่น่าจะมีปัญหาในการปฏิบัติตามเงื่อนไขทางการเงินในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า นอกจากนี้ สัดส่วนการลงทุนที่สูงขึ้นผ่านโครงสร้างของบริษัทร่วมทุน และแผนของบริษัทที่จะนำบริษัทวัน ออร์จินเข้าจดทะเบียนในตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย จะช่วยให้โครงสร้างเงินทุนของบริษัทดีขึ้นในอีก 2-3 ปีข้างหน้า

สภาพคล่องสามารถบริหารจัดการได้

ทริสเรทติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทควรสามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า โดย ณ สิ้นปี 2566 บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 1.46 หมื่นล้านบาทซึ่งประกอบด้วยเงินกู้ระยะสั้นจำนวน 2.0 พันล้านบาท ตัวแลกเงินระยะสั้น 2.3 พันล้านบาท หุ้นกู้ 5.0 พันล้านบาท เงินกู้โครงการ 4.9 พันล้านบาท และหนี้สินตามสัญญาเช่าการเงิน 0.4 พันล้านบาท โดยบริษัทใช้เงินกู้ระยะสั้นส่วนใหญ่เป็นเงินทุนหมุนเวียนและเป็นเงินกู้ชั่วคราวเพื่อซื้อที่ดินซึ่งคาดว่าจะเปลี่ยนมาเป็นเงินกู้โครงการต่อไป ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะจ่ายชำระหนี้เงินกู้โครงการด้วยกระแสเงินสดจากการโอนโครงการที่อยู่อาศัย ในขณะเดียวกัน บริษัทก็มีแผนจะออกหุ้นกู้ชุดใหม่เพื่อทดแทนหุ้นกู้ที่จะครบกำหนดด้วย

ขณะที่แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.5 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้อีกจำนวน 0.5 พันล้านบาท เงินทุนจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าคาดว่าจะอยู่ที่ 2.2-2.3 พันล้านบาท นอกจากนี้ บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ไม่มีภาระผูกพันมูลค่าประมาณ 4.2 พันล้านบาทเป็นแหล่งสภาพคล่องทางเลือกหากจำเป็น อีกทั้ง เนื่องจากบริษัทมีหนี้สินระยะสั้นค่อนข้างมาก ทริสเรทติ้งจึงคาดหวังให้บริษัทบริหารจัดการสภาพคล่องอย่างระมัดระวัง

โครงสร้างหนี้สิน

ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2566 บริษัทมีหนี้สินรวม (ไม่รวมหนี้สินตามสัญญาเช่า) อยู่ที่ 3.4 หมื่นล้านบาท หนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนของบริษัทอยู่ที่ 1.75 หมื่นล้านบาท ซึ่งประกอบด้วยหนี้ที่มีหลักประกันของบริษัทและภาระหนี้ทั้งหมดที่เกิดขึ้นโดยบริษัทย่อย อัตราส่วนหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนต่อหนี้สินรวมอยู่ที่ 51% ซึ่งสูงกว่าเกณฑ์ที่ระดับ 50% เล็กน้อยตาม “เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้” ของทริสเรทติ้ง อย่างไรก็ตาม ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตหุ้นกู้ไม่ด้วยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของบริษัทไว้ที่ระดับเดียวกับอันดับเครดิตองค์กรของบริษัทเนื่องจากบริษัทวางแผนจะลดหนี้สินที่มีลำดับในการได้รับชำระคืนก่อนในช่วง 12 เดือนข้างหน้าโดยการชำระคืนเงินกู้ธนาคารบางส่วนด้วยหุ้นกู้ไม่ด้วยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน รวมถึงการขายหุ้นในโครงการของตนเองให้กับบริษัทร่วมทุนอีกด้วย

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

- บริษัทจะเปิดตัวโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่ที่มูลค่า 3.7 หมื่นล้านบาทในปี 2567 และ 2.5-2.6 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2568-2569 โดยมูลค่าโครงการร่วมทุนอยู่ที่ประมาณ 60% ของมูลค่าทั้งหมด
- รายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 1.45-1.6 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2567-2569 และส่วนแบ่งกำไรจากโครงการร่วมทุนจะอยู่ที่ระดับประมาณ 0.7-1.2 พันล้านบาทต่อปีเนื่องจากโครงการร่วมทุนคาดว่าจะโอนคอนโดมิเนียมที่มูลค่าประมาณ 1.2-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- งบประมาณในการซื้อที่ดินสำหรับโครงการของบริษัทเองอยู่ที่ 1.5-3.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์และธุรกิจอื่น ๆ จะมีมูลค่ารวม 4.5-5.5 พันล้านบาทในช่วงปี 2567-2569
- EBITDA Margin ทรงตัวอยู่ที่ 34%-35%

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังของทริสเรตติ้งว่าบริษัทจะรักษาขีดความสามารถในการแข่งขันและสถานะทางการเงินที่แข็งแกร่งไว้ได้อย่างต่อเนื่อง รวมถึงสามารถส่งมอบสินค้าจำนวนมากได้ตามแผนที่วางไว้ ทริสเรตติ้งยังคงคาดว่าบริษัทจะลดอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้ต่ำกว่าระดับ 60% ในขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินจะค่อย ๆ ปรับเพิ่มขึ้นมาอยู่ที่ประมาณ 10% ได้ในช่วง 1-2 ปีข้างหน้า

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นได้หากฐานรายได้และกระแสเงินสดของบริษัทเติบโตได้อย่างมีนัยสำคัญโดยที่บริษัทยังสามารถรักษาความสามารถในการทำกำไรเอาไว้ได้ โดยอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนอยู่ที่ระดับต่ำกว่า 55% และอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินสูงกว่า 10% ได้อย่างต่อเนื่อง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจมีการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานหรือสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากระดับปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ จนเป็นผลให้อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทเพิ่มขึ้นจนอยู่ในระดับที่เกินกว่า 60% และ/หรืออัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินลดลงต่ำกว่า 5% เป็นเวลาที่ต่อเนื่อง

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2566	2565	2564	2563	2562
รายได้จากการดำเนินงานรวม	14,006	14,536	15,260	10,917	13,663
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	4,827	5,673	5,048	3,916	4,646
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	5,393	5,994	5,330	4,129	4,850
เงินทุนจากการดำเนินงาน	2,661	3,909	3,397	2,614	3,154
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	1,499	892	1,011	950	728
เงินลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	35,916	26,361	22,874	23,458	22,610
สินทรัพย์รวม	65,230	48,091	35,398	33,694	32,079
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	39,456	24,873	18,709	19,104	19,607
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	21,098	19,933	14,937	11,373	9,657
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย (%)	38.5	41.2	34.9	37.8	35.5
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินถาวร (%)	8.7	13.5	15.0	12.6	16.8
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	3.6	6.7	5.3	4.4	6.7
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	7.3	4.1	3.5	4.6	4.0
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	6.7	15.7	18.2	13.7	16.1
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	65.2	55.5	55.6	62.7	67.0

* งบการเงินรวม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

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

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ORI)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
ORI248A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 500 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2567	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+
ORI259B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2568	BBB+
ORI263A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	BBB+
ORI267A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,067.9 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	BBB+
ORI269A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 714.7 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2569	BBB+
ORI271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 780.5 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	BBB+
ORI273A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ใถ่ถอนปี 2570	BBB+
ORI277A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 955.6 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. 2567 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถมซื้อเท็จจริง หรือค่าเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมิได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่จำเป็นสำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria