

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 62/2563

29 เมษายน 2563

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร: **BBB**
 แนวโน้มอันดับเครดิต: **Stable**

วันที่ทบทวนล่าสุด: 05/04/62
 อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับ	แนวโน้มอันดับ
		เครดิต/ เครดิตพินิจ
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 วชิรกาญจนภรณ์
 auyporn@trisrating.com
 จุฑามาส บุญยานิชกุล
 jutamas@trisrating.com
 หทัยานี พิทักษ์ปฐมพี
 hattayanee@trisrating.com
 ตุลยวัต ฉัตรคำ
 tulyawat@trisrating.com
 สุชาดา พันธุ์, Ph. D.
 suchada@trisrating.com



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรทติ้งคงอันดับเครดิตองค์กรของ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ที่ระดับ “BBB” พร้อมด้วยแนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” โดยอันดับเครดิตสะท้อนถึงสถานะทางการเงินการดำเนินงานของบริษัทที่ปรับเพิ่มขึ้นทั้งในตลาดคอนโดมิเนียมและบ้านจัดสรร อันดับเครดิตยังพิจารณา รวมถึงผลการดำเนินงานที่เป็นที่น่าพอใจจากความสามารถในการทำกำไรที่สูงกว่าค่าเฉลี่ยอุตสาหกรรมเดียวกัน และมียอดขายที่อยู่อาศัยที่รอรับรู้อยู่ (Backlog) จำนวนมากซึ่งช่วยรองรับรายได้ในอนาคต อย่างไรก็ตาม อันดับเครดิตก็ลดทอนลงจากภาระหนี้ของบริษัทที่ค่อนข้างสูงจากการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็วทั้งในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ การพิจารณาอันดับเครดิตยังคงคำนึงถึงอุปสงค์ที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวในระยะปานกลางอันเนื่องมาจากความเสี่ยงที่เกิดจากการแพร่ระบาดของไวรัสโคโรนาสายพันธุ์ใหม่ หรือโควิด-19 (COVID-19) ซึ่งจะยิ่งเพิ่มความกดดันให้แก่ภาวะเศรษฐกิจที่ตกต่ำอยู่ในเวลานี้

ประเด็นสำคัญที่กำหนดอันดับเครดิต

ความสามารถในการแข่งขันปรับตัวเพิ่มขึ้น

ทริสเรทติ้งมองว่าความสามารถในการแข่งขันของบริษัทในตลาดคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านจัดสรรปรับตัวดีขึ้นในช่วงที่ผ่านมา บริษัทมีรายได้และยอดขายเติบโตอย่างต่อเนื่องมาตลอดตั้งแต่ก่อตั้งบริษัท ยอดขายของบริษัทเพิ่มขึ้นถึง 2 เท่าในช่วง 3 ปีที่ผ่านมา โดยเพิ่มขึ้นจาก 9.2 พันล้านบาทในปี 2559 เป็น 1.2 หมื่นล้านบาทในปี 2560 และเพิ่มขึ้นเป็นมากกว่า 2 หมื่นล้านบาทในปี 2561 และปี 2562 โดยยอดขายในปี 2562 ประกอบด้วยยอดขายในส่วนของบริษัทเอง 1.04 หมื่นล้านบาท และยอดขายจากโครงการภายใต้กิจการร่วมค้าอีกจำนวน 9.6 พันล้านบาท

บริษัทเพิ่มสินค้าไปสู่ตลาดบ้านจัดสรรในปี 2560 ซึ่งโครงการของบริษัทก็ได้รับการตอบรับที่ดีรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องเป็น 1.6 พันล้านบาทในปี 2562 จาก 0.5 พันล้านบาทในปี 2561 ในระยะถัดไป บริษัทมีแผนเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรมากขึ้นเพื่อให้มีสัดส่วนสินค้าที่มีความสมดุลระหว่างโครงการคอนโดมิเนียมและโครงการบ้านจัดสรร ในปีนี้บริษัทจะเปิดขายโครงการบ้านจัดสรรโครงการใหม่มูลค่าประมาณ 0.8-1.2 หมื่นล้านบาทเพิ่มขึ้นจาก 6 พันล้านบาทในปี 2561 จึงคาดว่าสัดส่วนรายได้จากโครงการบ้านจัดสรรของบริษัทจะเพิ่มเป็น 30%-40% ของรายได้รวมในช่วง 3 ปีข้างหน้า

บริษัทมีโครงการที่อยู่ระหว่างการพัฒนา ณ เดือนธันวาคม 2562 ทั้งหมด 45 โครงการ ด้วยมูลค่ารวมประมาณ 9.8 หมื่นล้านบาท ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรร 6 โครงการ คอนโดมิเนียม 31 โครงการ และคอนโดมิเนียมอีก 8 โครงการที่พัฒนาภายใต้การร่วมทุนในสัดส่วน 51:49 โดยโครงการทั้งหมดมีราคาขายเฉลี่ยอยู่ที่ 4.3 ล้านบาทต่อยูนิต และมีมูลค่าเหลือขายทั้งสิ้น 2.67 หมื่นล้านบาท แบ่งเป็นมูลค่าเหลือขายส่วนของบริษัทเองมูลค่า 2.16 หมื่นล้านบาท และส่วนของกิจการร่วมค้าอีกจำนวน 5.1 พันล้านบาท

ผลการดำเนินงานเป็นที่น่าพอใจ

ผลการดำเนินงานของบริษัทในปี 2562 สูงกว่าประมาณการของทริสเรทติ้งเล็กน้อย ถึงแม้ว่ารายได้จะต่ำกว่าประมาณการไป 9% โดยรายได้ของบริษัทในปี 2562 อยู่ที่ 1.37 หมื่นล้านบาท ลดลง 15% จากรายได้สูงสุดที่ 1.6 หมื่นล้านบาทในปี 2561 รายได้ที่ลดลงในปี 2562 เนื่องจากยอดขายรอโอนในบางโครงการเลื่อนมาโอนในช่วงต้นปี 2563 ขณะที่ยอดขายในปี 2562 ลดลงเพียง 6.5% จากปีก่อนหน้า เป็น 2 หมื่นล้านบาทท่ามกลางผลกระทบจากเกณฑ์การกำกับดูแลสินเชื่อเพื่อที่อยู่อาศัยเกณฑ์ใหม่ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) จากยอดขายจำนวนมากในช่วง 2-3 ปีที่ผ่านมาทำ

ให้ยอดขายรายรัฐเป็นรายได้ของบริษัทเพิ่มขึ้นเป็น 4.14 หมื่นล้านบาท ณ สิ้นปี 2562 ซึ่งประกอบด้วยส่วนของบริษัทเองมูลค่า 1.67 หมื่นล้านบาท และ ส่วนของกิจการร่วมค้าอีกจำนวน 2.47 หมื่นล้านบาท

จากยอดขายที่อยู่อาศัยที่รอรับรายได้จำนวนมาก รายได้ของบริษัทคาดว่าจะอยู่ที่ 1.0-1.1 หมื่นล้านบาทในปี 2563 ถึงแม้ว่าจะมีความกังวลต่อโรคระบาด ของโควิด-19 รายได้ของบริษัทจะปรับเพิ่มขึ้นเป็น 1.3-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565 โดยยอดขายรายโอนของบริษัทจะทยอยรับรู้เป็นรายได้ ประมาณ 4.9 พันล้านบาทในปี 2563 ประมาณ 5.2 พันล้านบาทในปี 2564 ประมาณ 4.9 พันล้านบาทในปี 2565 และส่วนที่เหลือในปี 2566 ขณะที่ ยอดขายรายโอนของกิจการร่วมค้าจะทยอยส่งมอบให้ลูกค้าในปีนี้เป็นต้นไป ดังนั้น บริษัทจะมีส่วนแบ่งกำไรจากกิจการร่วมค้าประมาณ 0.2 พันล้านบาทในปี 2563 ประมาณ 0.4 พันล้านบาทในปี 2564 และอีกประมาณ 1.1 พันล้านบาทในปี 2565

ความสามารถในการทำกำไรของบริษัทอยู่ในระดับค่อนข้างสูงเมื่อเทียบกับบริษัทที่จัดอันดับเครดิตในอุตสาหกรรมเดียวกัน สะท้อนถึงความสามารถในการควบคุมต้นทุนและการปรับราคาขายสินค้า โดยกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายของบริษัทเท่ากับ 3.2-5.4 พันล้านบาท ต่อปีในช่วงปี 2560-2562 อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้อยู่ในช่วง 33%-34% ในช่วงปี 2560 และปี 2561 อัตราส่วนนี้ปรับเพิ่มขึ้นเป็น 35.5% ในปี 2562 ขณะที่ค่าเฉลี่ยของอัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ของบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ที่จัดอันดับเครดิตโดยทริสเรตติ้งจะอยู่ที่ประมาณ 18%-20% เท่านั้น ภายใต้สมมติฐานพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าบริษัทจะสามารถรักษ้อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ได้เกินกว่า 28% ในช่วงปี 2563-2565

ภาระหนี้ที่อยู่ในระดับสูงจากการขยายธุรกิจอย่างรวดเร็ว

ทริสเรตติ้งคาดว่าภาระหนี้ของบริษัทจะยังคงอยู่ในระดับที่ค่อนข้างสูงต่อไปในช่วง 2 ปีข้างหน้า จากแผนธุรกิจของบริษัท บริษัทมีแผนการลงทุนทั้งในการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ แต่เนื่องจากการชะลอตัวของความต้องการที่อยู่อาศัย บริษัทจึงปรับมูลค่าโครงการที่อยู่อาศัยเปิดใหม่ของทั้งบริษัทเองและภายใต้กิจการร่วมค้าเป็น 1.5-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปีลดลงจากประมาณ 2 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงก่อนหน้านั้น บริษัทยังมีแผนพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ประกอบด้วย โรงแรม เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ และอาคารสำนักงาน ซึ่งก่อนหน้านั้นบริษัทมีแผนพัฒนาโครงการทั้งส่วนของบริษัทเองและภายใต้กิจการร่วมค้า อย่างไรก็ตาม จากความกังวลในผลกระทบของโรคระบาดต่อเศรษฐกิจ บริษัทจึงชะลอการลงทุนในโครงการของบริษัทเองและเน้นลงทุนร่วมกับกิจการร่วมค้าเท่านั้น

ภายใต้ประมาณการพื้นฐานของทริสเรตติ้งคาดว่าอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 63%-66% ในช่วงปี 2563-2564 และ จะลดลงต่ำกว่าระดับ 60% ในปี 2565 เมื่อโครงการคอนโดมิเนียมจำนวนมากก่อสร้างแล้วเสร็จและส่งมอบให้ลูกค้า อีกทั้งบริษัทได้ปรับลดแผนงบประมาณการลงทุนสำหรับอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เหลือมูลค่า 2.5-3.0 พันล้านบาทในช่วงปี 2563-2565 ซึ่งการร่วมลงทุนนี้จะช่วยบรรเทาความต้องการเงินลงทุนได้ส่วนหนึ่ง ทริสเรตติ้งมองว่าการขายสินค้าไปในตลาดบ้านจัดสรรและอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์นั้นจะช่วยเติมเต็มสินค้าที่อยู่อาศัยของบริษัทและช่วยให้บริษัทมีผลกำไรที่สม่ำเสมอในระยะยาว อย่างไรก็ตาม การเพิ่มสถานะทางการตลาดของบริษัทก็คาดว่าจะเพิ่มความเสี่ยงทางการเงินของบริษัทในระยะสั้นเช่นกัน ทริสเรตติ้งประมาณการว่าอัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทจะลดลงอยู่ในระดับ 8%-10% ในช่วงปี 2563-2564 และเพิ่มขึ้นมากกว่าระดับ 15% ในปี 2565 เมื่อโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ส่วนใหญ่เริ่มดำเนินการได้

ความกังวลเกี่ยวกับความต้องการที่อยู่อาศัยที่ชะลอตัวและผลกระทบจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19

แม้ว่าธุรกิจพัฒนาที่อยู่อาศัยจะขึ้นอยู่กับภาวะเศรษฐกิจในประเทศโดยรวมเป็นอย่างมากแต่ก็มีความผันผวนมากกว่าภาวะเศรษฐกิจโดยทั่วไป การชะลอตัวของภาวะเศรษฐกิจภายในประเทศประกอบกับภาระหนี้ภาคครัวเรือนที่อยู่ในระดับสูงทั่วประเทศส่งผลต่อกำลังซื้อของผู้บริโภคภายในประเทศ ในขณะเดียวกัน ผลกระทบในด้านลบจากสงครามการค้าโลกและการแข็งค่าของเงินบาทก็ทำให้ความต้องการที่อยู่อาศัยจากผู้ซื้อต่างชาติชะลอตัวมาตั้งแต่ปี 2562 โดยเฉพาะอย่างยิ่งผู้ซื้อชาวจีน

ความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 ในปีนี้ยิ่งส่งผลกระทบต่อความต้องการที่อยู่อาศัยมากขึ้น ผู้ประกอบการส่วนใหญ่ยังคงรอดูสถานการณ์อยู่เนื่องจากความต้องการที่อยู่อาศัยจากทั้งผู้ซื้อภายในประเทศและต่างประเทศต้องหยุดชะงักลงในช่วงครึ่งแรกของปี 2563 นอกจากนี้ การจำกัดการเดินทางในหลาย ๆ ประเทศก็ทำให้บริษัทต้องเลื่อนการส่งมอบที่อยู่อาศัยให้แก่ผู้ซื้อต่างชาติออกไปอีก 2-3 เดือน อย่างไรก็ตาม บริษัทมียอดขายคอนโดมิเนียมให้ลูกค้าต่างชาติที่จะส่งมอบในปีนี้เป็นเพียง 600 ล้านบาท หรือเพียง 5% ของยอดขายรอการรับรู้รายได้ทั้งหมดที่จะส่งมอบในปีนี้ ดังนั้น การเลื่อนการส่งมอบจึงไม่มีผลกระทบต่อรายได้ของบริษัทในปีนี้อย่างมีนัยสำคัญ

สภาพคล่องที่บริหารจัดการได้

ทริสเรตติ้งประเมินว่าสภาพคล่องของบริษัทยังสามารถบริหารจัดการได้ในช่วง 12 เดือนข้างหน้า บริษัทมีภาระหนี้ที่จะครบกำหนดชำระไปอีก 12 เดือนข้างหน้าจำนวน 6.3 พันล้านบาทซึ่งประกอบด้วยตัวแลกเปลี่ยนระยะสั้น 0.3 พันล้านบาท ตัวสัญญาใช้เงินระยะสั้นสำหรับใช้เป็นเงินทุนหมุนเวียน 0.8 พันล้านบาท เงินกู้ชั่วคราวเพื่อใช้ในการซื้อที่ดินและจะเปลี่ยนเป็นเงินกู้โครงการ 0.9 พันล้านบาท เงินกู้โครงการ 2.4 พันล้านบาท และหุ้นกู้ 2 พันล้านบาท ซึ่งเงินกู้โครงการจะจ่ายชำระคืนด้วยกระแสเงินสดจากการโอนโครงการนั้น ๆ ณ เดือนมีนาคม 2563 แหล่งเงินทุนของบริษัทประกอบด้วยเงินสดในมือจำนวน 1.1 พันล้านบาทและวงเงินสินเชื่อที่ยังไม่ได้เบิกใช้และไม่ติดเงื่อนไขในการเบิกอีกจำนวน 0.5 พันล้านบาท นอกจากนี้ ทริสเรตติ้งยังคาดว่า

กระแสเงินสดจากการดำเนินงานของบริษัทในช่วง 12 เดือนข้างหน้าจะอยู่ที่ 1.8-2.0 พันล้านบาท อีกทั้ง บริษัทยังมีสินทรัพย์ที่ปลอดภาระค้ำประกันซึ่งรวมถึงที่ดินเปล่ามูลค่าตามบัญชีจำนวน 4.8 พันล้านบาทและสินค้าเหลือขายในโครงการที่ปลอดภาระหนี้ซึ่งมีมูลค่าขายอีกจำนวน 6.7 พันล้านบาทอีกด้วย ทั้งนี้ จากภาวะตึงตัวในตลาดตราสารหนี้ภาคเอกชน บริษัทอาจต้องกลับไปใช้เงินกู้ยืมจากธนาคาร จากการที่บริษัทมีผลการดำเนินงานที่แข็งแกร่งนั้น ทริสเรทติ้งคาดว่าบริษัทจะไม่มีปัญหาในการขอกู้จากธนาคาร

ทริสเรทติ้งเชื่อว่าบริษัทจะสามารถบริหารโครงสร้างทางการเงินให้สอดคล้องกับเงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมเอาไว้ได้ในช่วง 12-18 เดือนข้างหน้า ภายใต้เงื่อนไขทางการเงินของเงินกู้ยืมที่มีกับธนาคารและหุ้นกู้ บริษัทจะต้องดำรงอัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสุทธิต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 2 เท่า อัตราส่วนดังกล่าว ณ สิ้นเดือนธันวาคม 2562 เท่ากับ 1.34 เท่า

สมมติฐานกรณีพื้นฐาน

ทริสเรทติ้งตั้งสมมติฐานกรณีพื้นฐานสำหรับการดำเนินงานของบริษัทในระหว่างปี 2563-2565 ดังนี้

- เปิดขายโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยมูลค่า 1.5 หมื่นล้านบาทในปี 2563 ประกอบด้วยโครงการบ้านจัดสรรมูลค่า 7.1 พันล้านบาท คอนโดมิเนียมที่พัฒนาโดยบริษัทเองมูลค่า 2.3 พันล้านบาทและภายใต้โครงการร่วมทุนอีกจำนวน 5.6 พันล้านบาท และในอนาคตบริษัทจะเปิดขายโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัยใหม่มูลค่าประมาณ 1.7-1.8 หมื่นล้านบาทต่อปี
- รายได้ของบริษัทจะอยู่ที่ประมาณ 1 หมื่นล้านบาทในปี 2563 รายได้จะเพิ่มขึ้นเป็น 1.3-1.5 หมื่นล้านบาทต่อปีในช่วงปี 2564-2565 เนื่องจากมีมูลค่ายอดขายจำนวนมากที่รอส่งมอบให้กับลูกค้า
- งบประมาณในการซื้อที่ดินอยู่ที่ประมาณ 2.5-3.5 พันล้านบาทต่อปีในช่วง 3 ปีข้างหน้า
- เงินลงทุนในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์มูลค่ารวม 2.5-3.0 พันล้านบาทในช่วง 3 ปีข้างหน้า

แนวโน้มอันดับเครดิต

แนวโน้มอันดับเครดิต “Stable” หรือ “คงที่” สะท้อนถึงความคาดหวังว่าบริษัทจะยังคงรักษาระดับผลการดำเนินงานที่ดีเอาไว้ได้ตามแผนการที่วางไว้ในขณะที่อัตราค่าไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้จะอยู่ในช่วง 28%-32% แม้ว่าความต้องการที่อยู่อาศัยจะชะลอตัวจากทั้งผู้ซื้อภายในประเทศและต่างชาติผนวกกับความเสี่ยงจากการแพร่ระบาดของไวรัสโควิด-19 และแม้จะมีแผนขยายธุรกิจเชิงรุก บริษัทก็ควรจะต้องรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ที่ประมาณ 63%-66% และลดลงต่ำกว่า 60% ในปี 2565 ขณะที่อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงินของบริษัทคาดว่าจะอยู่ในระดับ 8%-10% ในช่วงปี 2563-2564 และปรับเพิ่มขึ้นเป็น 15%-20%

ปัจจัยที่อาจทำให้อันดับเครดิตเปลี่ยนแปลง

อันดับเครดิตของบริษัทอาจมีการปรับเพิ่มขึ้นได้หากฐานรายได้หรือกระแสเงินสดของบริษัทเติบโตได้ตามแผน โดยที่ยังสามารถรักษาอัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุนให้อยู่ในระดับที่ต่ำกว่า 60% ในช่วงเวลาหนึ่ง ในทางตรงกันข้าม อันดับเครดิตและ/หรือแนวโน้มอันดับเครดิตอาจมีการปรับลดลงหากผลการดำเนินงานและสถานะทางการเงินของบริษัทอ่อนแอลงจากระดับปัจจุบันอย่างมีนัยสำคัญ

ข้อมูลงบการเงินและอัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ*

หน่วย: ล้านบาท

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม				
	2562	2561	2560	2559	2558
รายได้จากการดำเนินงานรวม	13,663	16,011	9,347	3,199	2,055
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่ายและภาษี	4,624	5,219	3,026	871	539
กำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่าย	4,850	5,353	3,185	912	573
เงินทุนจากการดำเนินงาน	3,296	3,709	2,244	642	386
ดอกเบี้ยจ่ายที่ปรับปรุงแล้ว	706	663	358	108	88
เงินลงทุนในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์	22,610	20,180	18,206	4,525	2,537
สินทรัพย์รวม	32,079	27,203	22,925	6,758	3,347
หนี้สินทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว	19,607	15,436	10,826	2,845	408
ส่วนของผู้ถือหุ้นที่ปรับปรุงแล้ว	9,657	7,437	5,123	2,193	1,748
อัตราส่วนทางการเงินที่ปรับปรุงแล้ว					
อัตรากำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อรายได้ (%)	35.50	33.43	34.08	28.52	27.87
อัตราส่วนผลตอบแทนต่อเงินทุนถาวร (%)	16.72	25.17	27.01	21.54	28.53
อัตราส่วนกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคา และค่าตัดจำหน่ายต่อดอกเบี้ยจ่าย (เท่า)	6.87	8.07	8.89	8.42	6.50
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อกำไรก่อนดอกเบี้ยจ่าย ภาษี ค่าเสื่อมราคาและค่าตัดจำหน่าย (เท่า)	4.04	2.88	3.40	3.12	0.71
อัตราส่วนเงินทุนจากการดำเนินงานต่อหนี้สินทางการเงิน (%)	16.81	24.03	20.73	22.56	94.64
อัตราส่วนหนี้สินทางการเงินต่อเงินทุน (%)	67.00	67.49	67.88	56.46	18.93

* งบการเงินรวม

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- วิธีการจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 26 กรกฎาคม 2562
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขทางการเงิน, 5 กันยายน 2561

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ORI)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB
แนวโน้มอันดับเครดิต:	Stable

บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2563 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้อ้างอิง หรือเปิดเผย ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีใช้ค่าแถลงข้อเท็จจริง หรือคำเสนอแนะให้ซื้อ ขาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่ใช้สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ ที่เชื่อว่าเชื่อถือได้ ดังนั้น บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด จึงไม่รับประกันความถูกต้อง ความเพียงพอ หรือความครบถ้วนสมบูรณ์ของข้อมูลใดๆ ดังกล่าว และจะไม่รับผิดชอบต่อความสูญเสีย หรือความเสียหายใดๆ อันเกิดจากความไม่ถูกต้อง ความไม่เพียงพอ หรือความไม่ครบถ้วนสมบูรณ์นั้น และจะไม่รับผิดชอบต่อข้อผิดพลาด หรือการละเว้นผลที่ได้รับหรือการกระทำใดๆ โดยอาศัยข้อมูลดังกล่าว ทั้งนี้ รายละเอียดของวิธีการจัดอันดับเครดิตของ บริษัท ทริสเรตติ้ง จำกัด เผยแพร่อยู่บน Website: www.trisrating.com/rating-information/rating-criteria