

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน)

ครั้งที่ 8/2568

3 เมษายน 2568

CORPORATES

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน	BBB+
แนวโน้มเครดิตพินิจ:	Negative

วันที่ทบทวนล่าสุด: 23/04/67

อันดับเครดิตองค์กรในอดีต:

วันที่	อันดับเครดิต	แนวโน้มอันดับเครดิต/ 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 วชิรกาญจนารณ์
auiyorn@trisrating.com

บัณฑิต ป้อมมาตา
bundit@trisrating.com

จุฑามาส บุญยวนิชกุล
jutamas_b@trisrating.com

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



WWW.TRISRATING.COM

* รายงานนี้เป็นเพียงส่วนหนึ่งของรายงานฉบับภาษาอังกฤษ

เหตุผล

ทริสเรตติ้งประกาศ “เครดิตพินิจ” แนวโน้ม “Negative” หรือ “ลบ” ให้แก่อันดับเครดิตองค์กร และหุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกันของ บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) ซึ่งอยู่ที่ระดับ “BBB+” เครดิตพินิจแนวโน้ม “ลบ” สะท้อนถึงผลกระทบด้านลบที่อาจเกิดขึ้นอย่างมีนัยสำคัญต่อผลการดำเนินงานของบริษัทจากเหตุการณ์แผ่นดินไหวเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 เนื่องจากรายได้และสินค้าคงเหลือของบริษัทมีการกระจุกตัวอยู่ในโครงการคอนโดมิเนียมแนวสูง เหตุการณ์ดังกล่าวอาจทำให้ตัวชี้วัดทางการเงินของบริษัทแย่ลงอย่างมากกว่าที่เคยคาดการณ์ไว้

การทบทวนอันดับเครดิตในครั้งนี้มีขึ้นหลังเหตุการณ์แผ่นดินไหวรุนแรงขนาด 7.7 ซึ่งมีศูนย์กลางอยู่ในประเทศเมียนมาเมื่อวันที่ 28 มีนาคม 2568 แผ่นดินไหวดังกล่าวส่งผลให้เกิดการพังทลายของอาคารสำนักงานตรวจเงินแผ่นดินที่กำลังก่อสร้าง และสร้างความเสียหายเป็นอย่างมากต่ออาคารสูงหลายแห่งในกรุงเทพมหานครและพื้นที่ใกล้เคียง ทริสเรตติ้งคาดว่าเหตุการณ์นี้จะส่งผลกระทบต่อความต้องการคอนโดมิเนียมแนวสูงในช่วง 6-12 เดือนข้างหน้า ซึ่งจะเพิ่มแรงกดดันให้กับตลาดที่อยู่อาศัยที่ซบเซาอยู่แล้ว

ณ เดือนธันวาคม 2567 บริษัทมีสินค้าที่อยู่อาศัยคงเหลือมูลค่า 7.86 หมื่นล้านบาท โดย 58% เป็นคอนโดมิเนียม บริษัทมียอดขายที่รอรับรู้รายได้ (Backlog) จากคอนโดมิเนียม (ทั้งของบริษัทเองและบริษัทร่วมทุน) รวมทั้งสิ้น 4.38 หมื่นล้านบาท หรือคิดเป็น 98% ของยอดขายที่รอรับรู้รายได้ทั้งหมด โดยประมาณ 50% ของยอดขายดังกล่าวคาดว่าจะโอนได้ภายในปีนี้ อย่างไรก็ตาม เหตุการณ์แผ่นดินไหวอาจส่งผลให้ผู้ที่ต้องการซื้อคอนโดมิเนียมบางรายชะลอการตัดสินใจ หรืออาจยกเลิกการซื้อหรือการโอนกรรมสิทธิ์ เนื่องจากความกังวลด้านความปลอดภัย นอกจากนี้ โครงการบางแห่งอาจประสบกับความล่าช้าในการโอน เนื่องจากต้องมีการประเมินความเสียหายและการตรวจสอบเพิ่มเติม ซึ่งอาจส่งผลกระทบต่อผลการดำเนินงานของบริษัทในระยะสั้นถึงปานกลาง

ทริสเรตติ้งคาดการณ์ว่าผลกระทบจากภัยพิบัติทางธรรมชาติครั้งนี้จะรุนแรงกว่าวิกฤตน้ำท่วมใหญ่ในปี 2554 เนื่องจากมีผลกระทบที่เป็นวงกว้างและก่อให้เกิดอันตรายต่อชีวิต นอกจากนี้ อาจส่งผลกระทบต่อทางจิตวิทยาต่อผู้ซื้อชาวไทยซึ่งไม่คุ้นเคยกับแผ่นดินไหวในระดับความรุนแรงเช่นนี้ ในทางตรงกันข้าม อุปสรรคครั้งนี้อาจกระตุ้นความต้องการในตลาดที่อยู่อาศัยแนวราบในระยะเวลานับปีข้างหน้า โดยบริษัทมีบริษัทย่อยคือ บริษัท บริทาเนีย จำกัด (มหาชน) เป็นผู้พัฒนาโครงการแนวราบเพื่อขาย ทั้งนี้ แนวโน้มดังกล่าวได้รับแรงหนุนบางส่วนจากมาตรการผ่อนคลายกฎเกณฑ์การให้สินเชื่อที่อยู่อาศัย (Loan-to-Value -- LTV) ของธนาคารแห่งประเทศไทย (ธปท.) ซึ่งจะมีผลบังคับใช้ในวันที่ 1 พฤษภาคม 2568 ดังนั้น ผลกระทบจากแผ่นดินไหวอาจอาจบรรเทาลงได้ในระดับหนึ่ง หากบริษัทสามารถปรับพอร์ตสินค้าที่อยู่อาศัยให้สอดคล้องกับความต้องการของลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไปได้อย่างรวดเร็ว

ทริสเรตติ้งจะติดตามสถานการณ์อย่างใกล้ชิด และจะพิจารณาทบทวนเครดิตพินิจอีกครั้งหลังจากประเมินผลกระทบของเหตุการณ์แผ่นดินไหวต่อธุรกิจและสถานะทางการเงินของบริษัทอย่างครบถ้วนแล้ว

เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตที่เกี่ยวข้อง

- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตตราสารหนี้, 26 ธันวาคม 2567
- การจัดอันดับเครดิตบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย, 12 มกราคม 2566
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตกลุ่มธุรกิจ, 7 กันยายน 2565
- เกณฑ์การจัดอันดับเครดิตธุรกิจทั่วไป, 15 กรกฎาคม 2565
- อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญและการปรับปรุงตัวเลขวทางการเงินสำหรับธุรกิจทั่วไป, 11 มกราคม 2565

บริษัท ออริจิ้น พร็อพเพอร์ตี้ จำกัด (มหาชน) (ORI)

อันดับเครดิตองค์กร:	BBB+
อันดับเครดิตตราสารหนี้:	
ORI259A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 982.2 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB+
ORI259B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,000 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2568	BBB+
ORI263A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 1,200 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
ORI263B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 935 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
ORI267A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 2,067.9 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
ORI269A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 714.7 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2569	BBB+
ORI271A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 780.5 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
ORI273A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 700 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
ORI273B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 454.4 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
ORI275A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 941.7 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
ORI277A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 955.6 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
ORI278A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 317.4 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
ORI27NA: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 623.3 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2570	BBB+
ORI282A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 430.3 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	BBB+
ORI282B: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 373.7 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	BBB+
ORI288A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 454.9 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2571	BBB+
ORI292A: หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน 671.9 ล้านบาท ไถ่ถอนปี 2572	BBB+
หุ้นกู้ไม่ด้อยสิทธิ ไม่มีหลักประกัน ในวงเงินไม่เกิน 1,797.4 ล้านบาท ไถ่ถอนภายใน 5 ปี	BBB+
แนวโน้มเครดิตพิบัติ:	Negative

บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด

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

© บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด สงวนลิขสิทธิ์ พ.ศ. 2568 ห้ามมิให้บุคคลใด ใช้ เผยแพร่ ทำสำเนาเผยแพร่ แจกจ่าย หรือเก็บไว้เพื่อใช้ในภายหลังเพื่อประโยชน์ใดๆ ซึ่งรายงานหรือข้อมูลการจัดอันดับเครดิต ไม่ว่าทั้งหมดหรือเพียงบางส่วน และไม่ว่าในรูปแบบ หรือลักษณะใดๆ หรือด้วยวิธีการใดๆ โดยที่ยังไม่ได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจาก บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ก่อน การจัดอันดับเครดิตนี้มีค่าใช้จ่ายข้อเท็จจริงหรือคำแนะนำเพื่อให้ข้อ ขยาย หรือถือตราสารหนี้ใดๆ แต่เป็นเพียงความเห็นเกี่ยวกับความเสี่ยงหรือความน่าเชื่อถือของตราสารหนี้นั้นๆ หรือของบริษัทนั้นๆ โดยเฉพาะ ความเห็นที่ระบุในการจัดอันดับเครดิตนี้มีได้เป็นคำแนะนำเกี่ยวกับการลงทุน หรือคำแนะนำในลักษณะอื่นใด การจัดอันดับและข้อมูลที่ปรากฏในรายงานใดๆ ที่จัดทำ หรือพิมพ์เผยแพร่โดย บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้จัดทำขึ้นโดยมีได้คำนึงถึงความต้องการด้านการเงิน พฤติการณ์ ความรู้ และวัตถุประสงค์ของผู้รับข้อมูลรายใดรายหนึ่ง ดังนั้น ผู้รับข้อมูลควรประเมินความเหมาะสมของข้อมูลดังกล่าวก่อนตัดสินใจลงทุน บริษัท ทริสเรทติ้ง จำกัด ได้รับข้อมูลที่สำหรับการจัดอันดับเครดิตนี้จากบริษัทและแหล่งข้อมูลอื่นๆ 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